

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Białka w Białej Podlaskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn.zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się, lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Białka w Białej Podlaskiej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową w Białej Podlaskiej przy ulicy Białka, na części działek ozn. nr ewid. 335/3, 335/7 (obręb 0002).
2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Dla inwestycji mieszkaniowej, wymienionej w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały:
 - 1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:
 - a) minimalną – 2280,00 m²,
 - b) maksymalną – 4200,00 m²;
 - 2) określa się liczbę mieszkań:
 - a) minimalną – 20,
 - b) maksymalną – 32;
 - 3) określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - a) budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - b) lokalizacja stacji transformatorowej,
 - c) wykonanie nawierzchni utwardzonych, w tym dojść do budynków wraz z miejscami postojowymi,
 - d) zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji jako zieleni urządzonej,
 - e) wykonanie nasadzeń zieleni niskiej i średniej,
 - f) wykonanie drogi wewnętrznej o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających;
 - 4) określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:
 - a) przyłączy do istniejącej/projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) przyłączy do istniejącej/projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) przyłączy do istniejącej/projektowanej sieci elektroenergetycznej,

- d) ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dachów budynków poszczególnych budynków na teren nieutwardzony w granicach działki, na której zostanie posadowiony budynek w szczególności poprzez ich rozsączanie na terenie nieutwardzonym; realizacja systemu odwodnienia nie może powodować zmiany kierunku odpływu wód ani pogorszenia warunków wodnych na działkach sąsiednich,
- e) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej tj. ulicy Białka. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycyjnego poprzez projektowany zjazd z ulicy Białka;
- 5) określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe: maksymalnie $0,14 \text{ dm}^3/\text{s}$,
 - zapotrzebowanie na cele przeciwpożarowe: maksymalnie $30,0 \text{ dm}^3/\text{s}$,
 - zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejącej sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
 - należy uwzględnić wymagania dotyczące zapewniania przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym poprzez lokalizację hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zapotrzebowanie: maksymalnie $120\,000 \text{ kWh/rok}$,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
 - dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców oraz wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,
- c) w zakresie odprowadzania ścieków:
- do sieci kanalizacji sanitarnej w ilości: maksymalnie $0,125 \text{ dm}^3/\text{s}$,
 - sposób odprowadzania ścieków komunalnych należy realizować do istniejącej/projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
- d) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach działki lub do skrzyń rozsączających oraz rozsączających rur drenażowych,
 - planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych zostanie wykonany w taki sposób, aby nie naruszać i zakłócać oraz zmieniać gospodarki wodnej na sąsiednich działkach,
- e) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- zapotrzebowanie: maksymalnie 256 kW ,
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie liczby miejsc postojowych:
- nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane w formie garażu wbudowanego w bryłę budynku oraz naziemnych miejsc postojowych,
 - dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych,
 - ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycyjnego,
- g) w zakresie sposobu zagospodarowania odpadów:

- gromadzenie odpadów z zastosowaniem segregacji,
- gromadzenie odpadów na zaprojektowanych utwardzeniach pod pojemniki na odpady stałe indywidualne dla każdego mieszkania,
- odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Biała Podlaska”,

6) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną tj. ul. Białka,

b) parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – 8474,00 m²,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 29%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,59,
- minimalna powierzchnia użytkowa (pojedynczego) budynku - 71,0 m²,
- wysokość budynków – do 8,0 m,
- liczba kondygnacji – II,
- geometria dachu – dach płaski do 4°,

c) inwestycja mieszkaniowa nie powoduje negatywnego wpływu na środowisko, w tym na powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz wytwarzania pola elektromagnetycznego i emisji pyłów, gazów i innych substancji,

d) inwestycja mieszkaniowa, nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

e) inwestycja jest zlokalizowana poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

2. Inwestycja mieszkaniowa wymieniona w § 1 ust. 1 nie obejmuje w swym zakresie powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową i usługową.

§ 3.

1. Określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

1) inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (od 20 do 32 budynków mieszkalnych) z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Na części działek ozn. nr ewid. 335/3 i 335/7 zaplanowano budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych, wysokości do 8,0 m i dachach płaskich. Dla każdego lokalu mieszkalnego zaprojektowano 2 miejsca postojowe - w formie garażu wbudowanego w bryłę budynku oraz naziemnych miejsc postojowych. Dopuszcza się możliwość realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych. Ponadto, planowane jest wykonanie nawierzchni utwardzonych, w tym dojeżdż i podjazdów do budynków, lokalizacja stacji transformatorowej oraz zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji jako zieleni urządzonej;

2) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w strefie miejskiej „Wschód” w Białej Podlaskiej przy ulicy Białka. Działki, na których realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowią grunty rolne (RIVb i RV) i zgodnie ze stanem faktycznym są to tereny niezabudowane.

2. Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 5.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na działkach:

- 1) ozn. nr ewid. 335/3 (obręb 0002), nr księgi wieczystej LU1B/00039443/0;
- 2) ozn. nr ewid. 335/7 (obręb 0002), nr księgi wieczystej LU1B/00039443/0.

§ 6.

Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 7.

Określa się, iż sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją mieszkaniową wymagające przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, będą przebiegały przez działkę ozn. nr ewid. 335/4 (obręb 0002), nr księgi wieczystej LU1B/00107858/0.

§ 8.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) planowana inwestycja nie może powodować zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- 3) planowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi;
- 4) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym formą ochrony zabytków.

§ 9.

Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

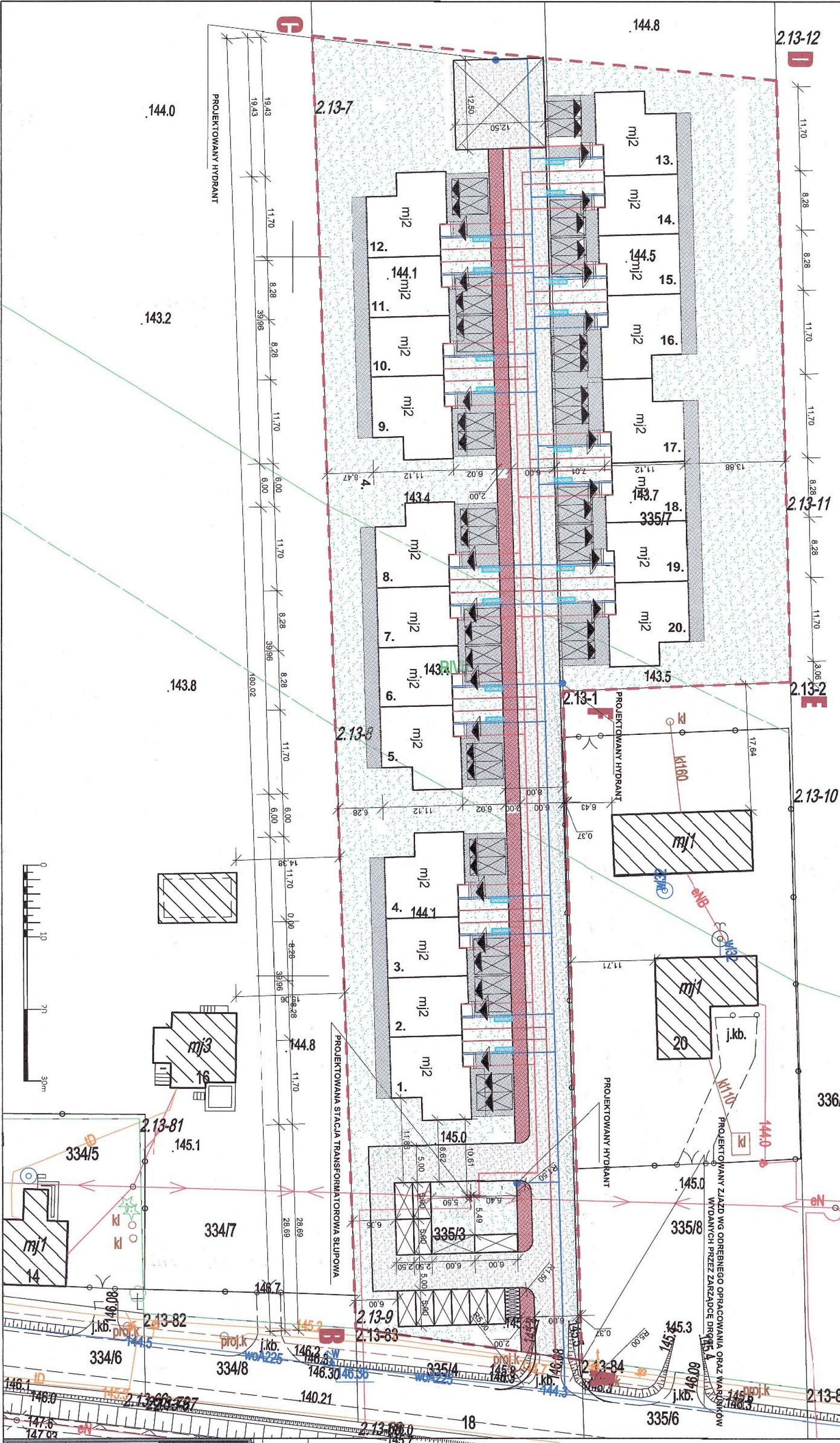
§ 12.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA DZIAŁCE NR 335/3 ORAZ 335/7



LEGENDA:

- 1...20 - liczba mieszkań
- Projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny - 20 budynków
- Projektowane dojeżdża i dojeżdży z kostki betonowej
- Projektowana wewnętrzna droga asfaltowa
- Projektowana i istniejąca zieleni
- Proj. przyłącze kanalizacyjne wg odrębnego opracowania
- Proj. przyłącze wodociągowe wg odrębnego opracowania
- Proj. złącze kablowo-pomiarowe wg odrębnego opracowania
- Proj. wewnętrzna linia zasilająca wg odrębnego opracowania
- Zatoka do zawracania samochodów osobowych
- 12,5 x 12,5 m
- Projektowany chodnik
- Istniejące budynki na działkach sąsiednich

- A-B, C-D, E-F - ZAKRES OPRACOWANIA
- ZARYS OBIEKTU
- STOLAKI ROWEROWE
- MIEJSCA POSTOJOWE SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- WĘSCIE GŁÓWNE
- WIAZAD
- MIEJSCA NA GROMADZENIE ODPADÓW
- PROJEKTOWANY HYDRANT

UWAGA:
PROJEKTOWANA DROGA O SZEROKOŚCI 8M
W T.M. CHODNIK SZEROKOŚCI 2M I JEZDNIĄ SZEROKOŚCI 6M

ORIENTACJA



Tytuł rysunku	
Projekt koncepcyjny	
SKALA: 1:500	RYS. NR.: 1
branża: ARCH.	
Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie	
Czyść: 21.500 Biała Podlaska	
dz. nr geod. 335/3 1335/7	
projektant:	mgr inż. arch. Agnieszka Janina-Pajnowska
opracowanie:	mgr inż. arch. Jarosław Dłach
nr uprawnień:	nr uprawnień: spec. architektoniczna
Data: 30.10.2025 r.	