

Uchwała Nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr XXXVII/59/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ”, uchwały Nr XLVIII/17/23 z dnia 17 lutego 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” oraz uchwały Nr III/8/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "FEDOROWICZ", Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II, w granicach zgodnie z załącznikiem 1, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do

parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) wymiarowanie (w metrach);
 - 7) strefa szczególnej przestrzeni publicznej;
 - 8) szpaler drzew.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12°, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
- 3) **detal urbanistyczny** – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, ławki, kosze na śmieci, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp., obiekty małej architektury;
- 4) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementy zagospodarowania przestrzennego** – istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni;
- 6) **elementy zieleni** – formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);
- 7) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i

- radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 8) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia posadowienia lub linia styczna do najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku, którą mogą przekraczać elementy budynku, takie jak: schody, tarasy, balkony, wykusze, wiatrołapy, gzymsy, zjazdy, podjazdy, rampy inne detale architektoniczne;
 - 11) **plan** – plan, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
 - 12) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. altany);
 - 13) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 14) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć określoną klasę przeznaczenia terenu, która dominuje lub będzie dominowała na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerycznym;
 - 15) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej** – to miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzeni obszaru i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków;
 - 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu terenu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
 - 17) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 18) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
 - 19) **uzbrojenie terenu** – urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 20) **wysokości zabudowy** – zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 21) **zabudowa kubaturowa** – budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
 - 22) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
- 2) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
- 3) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**.

2. Oznaczenia liczbowo-literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m² na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:

- 1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.

3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg.
5. Zasady wymienione w ust. 1-4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.
6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów publicznych dla osób niepełnosprawnych.

2. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDD.

§ 13. Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych oraz dla terenów przylegających do terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację detali urbanistycznych oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych;
- 3) nakazuje się realizację szpalerów drzew zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 4) realizacja drzew, o których mowa w pkt 3, odbywać się winna przy użyciu drzew liściastych wysokopiennych szpalerowych, krajowych gatunków i odmian odpornych na warunki miejskie, przystosowanych do obsadzeń przyulicznych, z zakazem stosowania drzew niskopiennych, karłowatych, kulistych, szczepionych;
- 5) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;
- 6) zakaz montażu elementów technicznych budynku (np. agregatów) na elewacji budynku od dróg publicznych (ul. Armii Krajowej, ul. A. Fedorowicz, ul. Janowskiej).

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 14. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:
 - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 16.** 1. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa.
3. Zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 17.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDD oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem.
2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

- § 18.** 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach objętych planem nowo realizowanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.
2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych placem do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.
4. Nakaz zapewnienia dojazdu pożarowego do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

- § 19.** 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z poniższych wskaźników:

- 1) usługi handlu – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - 2) usługi rzemieślnicze – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - 3) usługi turystyki, kultury i rozrywki – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;–
 - 4) usługi gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych.
 - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) usługi biurowe i administracji – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 70 m² powierzchni użytkowej;
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla rowerów na 10 miejsc do parkowania dla samochodów.
5. Zasady wymienione w ust. 1 – 4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Urządzenia infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami U w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami U w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 21. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 110$;
- 3) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 22. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 160$.

§ 23. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 3) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych, w tym z terenów komunikacji do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych i terenów komunikacji odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej.

§ 24. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 2) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną o energii wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;

- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wewnętrznych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

§ 25. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

§ 26. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\varnothing 25$.

§ 27. Zaopatrzenie w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 28. Gospodarowanie odpadami:

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia stawek procentowych

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, z wyjątkiem terenów oznaczonych KDZ, KDD dla których ustala się stawkę 0,1%.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) detali urbanistycznych,
 - b) zieleni urządzonej, wiat, altan,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, parkingów.
 - 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §22, §23, §27;
- 3) nakazuje się realizację szpalerów drzew zgodnie z zapisami §13 pkt 3 i 4.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
 - 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01;
 - b) maksymalna: 1,5;
 - 7) kształt dachu: dach płaski;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: do 12°;
 - 9) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
 - 10) kolorystyka dachu: kolor brązowy, odcienie szarości;
 - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
 - 12) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
 - 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §19;
 - 14) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
 - 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;
 - 16) wyznacza się strefę szczególnej przestrzeni publicznej, w której:
 - a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych nadziemnych;
 - c) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni;
 - d) nakazuje się lokalizację elementów zieleni.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §14 i §15.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m².
8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U – od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §20-§28.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §16.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §29.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni,
 - b) dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojść, dojazdów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zjazdów indywidualnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §23.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) przekrój dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 6) ustala się zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDZ – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Janowska);
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §20-§28.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §16.
10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §29.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) detali urbanistycznych,
 - b) zieleni,
 - c) dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych dla rowerów.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §23.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie §12 i §13.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
 - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
 - 6) dostępność: nieograniczona;
 - 7) ustala się zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDD – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Armii Krajowej);
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §20-§28.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §16.
10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §29.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 34. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obszaru „PODMIEJSKA” uchwalonego uchwałą Nr VI/39/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 196, poz. 3757), w części dotyczącej niniejszej uchwały.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet miasta.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

Załącznik nr 4
do uchwały nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**Uzasadnienie do projektu uchwały Nr Rady Miasta Biała Podlaska z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr XXXVII/59/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ”, uchwałę Nr XLVIII/17/23 z dnia 17 lutego 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” oraz uchwałę Nr III/8/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "FEDOROWICZ". Obszar objęty jest postanowieniami obowiązującej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obszaru „PODMIEJSKA”, zatwierdzonej uchwałą Nr VI/39/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 196, poz. 3757).

Zgodnie z uchwałą obszar objęty opracowaniem znajduje się w północnej części miasta Biała Podlaska. Położony jest u zbiegu ul. Janowskiej i Armii Krajowej, stanowiących główne arterie komunikacyjne miasta Biała Podlaska. Jest to teren niezagospodarowany, użytkowany rolniczo, wokół którego powstała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej oraz zabudowa wielorodzinna. Teren objęty planem miejscowym jest bardzo dobrze skomunikowany, drogi wyposażone są w jezdnie 2 x 2 pasy wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi. Przez wschodnią część terenu przebiega droga ul. A. Fedorowicz, która obsługiwać będzie zgodnie z projektem planu miejscowego teren oznaczony symbolem 1U. Obecnie jest to droga gruntowa z urządzonym zjazdem. Obszar opracowania niniejszego planu objęty jest obowiązującym planem miejscowym, który wskazuje przeznaczenie terenu usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Analizowany obszar zajmuje powierzchnię około 1,58 ha.

Głównym celem projektu planu miejscowego jest zmiana parametrów zabudowy wraz z liniami zabudowy, umożliwiając tym samym realizację zamierzeń Wnioskodawcy, w zakresie zgodnym z założeniami polityki przestrzennej miasta, określonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) przy uwzględnieniu art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w aktach planowania przestrzennego uwzględnia się:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych.

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały wyznaczono:

- a) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
- b) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
- c) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenu) na obszarze objętym planem. W planie wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji na całym obszarze objętym planem.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne oraz grunty leśne stanowiące użytki rolne klasy I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomii rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Projekt planu miejscowy uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarze opracowania wyznacza tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – (MNU). W projekcie planu miejscowego wprowadzono teren usług bez określania ich profilu.

Zgodnie z powyższym tereny wskazane w planie miejscowym uzyskały przeznaczenie zgodne ze Studium. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i prywatny.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Prezydent Miasta Biała Podlaska obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia W toku dalszych prac zawiadomiono instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2025 r. do dnia 2025 r., do dnia 2025 r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do wyłożonego projektu planu miejscowego, w wyniku czego wpłynęło uwag. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie Nr WST.I.411.32.2022.WD z dnia 28 października 2022 r. oraz Pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej Nr ONS–NZ.7016.4.53.2022 z 20 października 2022 r. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez realizację zapisów „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Biała Podlaska wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr LXIV/26/24 z dnia 27 marca 2024 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404). Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków miasta.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne miasta;
- b) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- c) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty. Ponadto, w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planie, nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne miasta przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.