

**Uchwała Nr III/22/05**  
**Rady Miasta**  
**Biała Podlaska**  
**z dnia 4 marca 2005 r.**

w sprawie uchwalenia II etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Biała Podlaska obejmującego teren „Centrum”

---

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt. 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), art. 7, art. 8 ust. 1 i 2, art., 10 ust. 3, art. 26 oraz art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112; z 2003r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz § 2, pkt 5 uchwały Nr III/24/2000 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 18 kwietnia 2000 r, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska oraz uchwałą Nr IV/111/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 czerwca 2004r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej Nr III/24/2000 z dnia 18 kwietnia 2000r, w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1.**

Uchwała się II etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmujący teren „Centrum”, w granicach, które wyznaczają:

- 1) od wschodu ul. Sadowa,
- 2) od południa północna granica jednostki 17UA,
- 3) od zachodu ul. Janowska,
- 4) od północy ul. Nowa.

zwany dalej w treści uchwały „planem”.

**§ 2.**

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1: 1 000, stanowiącym integralną część planu (załącznik do niniejszej uchwały).

**§ 3.**

Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem pod zabudowę usługową oraz śródmiejską, zwartą zabudowę mieszkaniową, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

**§ 4.**

Celem planu jest stworzenie warunków dla racjonalnego zagospodarowania i uporządkowania obszaru nim objętego, przy równoczesnej ochronie wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Celem planu jest także umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenu i różnych zasad zagospodarowania.

## § 5.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie oraz linie rozgraniczające terenu objętego planem,
- 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeby ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4) zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

## § 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu (granicami opracowania).
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
  - 1) linie rozgraniczające terenu objętego planem,
  - 2) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 3) granica strefy sanitarnej cmentarza,
  - 4) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione,
  - 5) przejazdy lub przejścia bramowe,
  - 6) usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych.
3. Oznaczone na rysunku planu granice obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obrębie działek budowlanych, są postulatami, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu.

## § 7.

Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) budynkach garażowych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 60 m<sup>2</sup>,
- 2) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- 3) intensywności zabudowy netto dla obszaru – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych w granicach terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi do powierzchni tego terenu,
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, a także pasy drogowe i uliczne,
- 5) liniach zabudowy umiejscowionych – należy przez to rozumieć linię, w której plan nakazuje usytuowanie budynków,
- 6) planie – należy przez to rozumieć II etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaską obejmujący teren „Centrum”,
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 10) śródmiejskiej zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, w której funkcja mieszkaniowa występuje równorzędnie z nieuciążliwymi usługami stopnia ogólnomiejskiego lub podstawowego oraz miejscami pracy biurowej,
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia II etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren "Centrum",
- 12) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na: nieuciążliwe – to jest spełniające wymogi sanitarne właściwe dla głównej funkcji obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz uciążliwe – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska,
- 13) usługach stopnia ogólnomiejskiego – należy przez to rozumieć usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności całego miasta, łącznie z mieszkańcami jego strefy wpływów,
- 14) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu i jego sąsiedztwie w zakresie podstawowych potrzeb bytowych,
- 15) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę, tworzącą ciągle pierzeje uliczne, w których dopuszcza się przejścia i przejazdy bramowe.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **1. Ustalenia przestrzenne, program i sposób kształtowania zabudowy**

##### **§ 8.**

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu objętego planem pod usługi stopnia ogólnomiejskiego oraz przeznaczenie dopuszczalne pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi i oznacza na rysunku planu symbolem **26 U/MC**.

##### **§ 9.**

Teren, o którym mowa w §8 może być w całości wykorzystywany na cele zgodne z jego podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

##### **§ 10.**

Ustala się usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych, wskazanych na rysunku planu.

##### **§ 11.**

Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych, z zaleceniem ich sytuowania w pierzejach zabudowy wzdłuż ulic publicznych.

##### **§ 12.**

Ustala się intensywność zabudowy netto dla obszaru objętego planem w granicach od 1,0 do 1,8.

### § 13.

Ustala się 20% minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej. Pozostała część działki przeznaczona jest pod zabudowę i powierzchnie dojeżdż i dojazdów.

### § 14.

Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową, wskazaną na rysunku planu jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu wszystkich warunków, dotyczących zabudowy oraz ustaleń w zakresie ochrony zabytków.

### § 15.

Usytuowanie budynków na działce – zgodnie z wyznaczonymi umiejscowionymi liniami zabudowy, polem przeznaczonym pod zabudowę oraz prawem budowlanym

### § 16.

Nakazuje się dostosowanie formy, gabarytów i detalu architektonicznego nowych budynków, do przeznaczonej do adaptacji historycznej zabudowy z nimi sąsiadującej oraz harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w krajobraz miasta. Plan nakazuje każdorazowo opracowanie koncepcji zagospodarowania działki i elewacji zabudowy, na podstawie uzyskanych wcześniej zaleceń konserwatorskich, oraz obowiązkowe uzgodnienie projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### § 17.

1. Ustala się wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej na terenie objętym planem w granicach od dwóch do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym.
2. Zakazuje się wznoszenia budynków usługowych i mieszkaniowych o wysokości mniejszej niż dwie kondygnacje i budynków z suterrenami. Poziom podłogi parteru, mierzony od poziomu istniejącego terenu nie może być wyższy niż 0,60 m.

### § 18.

Dopuszcza się lokalizowanie na działkach garaży i budynków gospodarczych, przy zachowaniu wszystkich ustaleń dotyczących zabudowy oraz przepisów prawa budowlanego. Zakazuje się wznoszenia budynków inwentarskich na całym obszarze objętym planem.

### § 19.

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

### § 20.

Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2,0 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
- 2) muszą być zlokalizowane w linii rozgraniczającej działki.

## **2. Ochrona i kształtowanie środowiska**

### **§ 21.**

Nakłada się obowiązek aktywnej ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy: istniejącego drzewostanu, stosunków wodnych, ukształtowania terenu, powietrza.

### **§ 22.**

Ustala się zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów, wymagających postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, realizowanych w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

### **§ 23.**

1. Wprowadza się zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni komponowanej – pojedynczych drzew lub ich skupisk, szpalerów.
2. Zaleca się zwiększenie zadrzewiania działek, przy zastosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu.

### **§ 24.**

Wskazuje się granice strefy sanitarnej cmentarza rzymsko-katolickiego w odległości 50 m od jego granicy. W granicach strefy obowiązuje zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych, produkcji żywności, zakładów gastronomicznych, sklepów z żywnością.

### **§ 25.**

Ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynieryjne, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej i zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła o małej uciążliwości. Nakazuje się wyprzedzającą lub równoczesną w stosunku do inwestycji budowlanych realizację wszystkich przewidzianych w projekcie planu sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 26.**

Ustala się objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego terenu opracowania (wszystkich wytwórców odpadów).

## **3. Ochrona dóbr kultury**

### **§ 27.**

Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej fragment śródmiejskiego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków.

### **§ 28.**

Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) obowiązek uzgadniania z organami Urzędu Ochrony Zabytków wszelkich działań budowlanych, remontowych, konserwacyjnych;
- 2) obowiązek dostosowania nowych obiektów – usytuowaniem, skalą i artykulacją elewacji – do zabudowy o wartościach historycznych i kulturowych;
- 3) zakaz wprowadzania nowych podziałów parcelacyjnych, powodujących zacieranie się zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia – projektowane podziały należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### § 29.

W razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych, nakłada się obowiązek przerwania wszelkich prac budowlanych i udostępnienia terenu do badań archeologicznych, których wyniki zdecydują o możliwości kontynuowania prac lub o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

### **4. Komunikacja**

#### § 30.

Ustala się powiązanie terenu objętego planem z układem drogowym miasta Biała Podlaska oraz obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejących ulic publicznych – Janowskiej, Nowej i Sadowej.

#### § 31.

W zakresie obsługi parkingowej na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) realizację programu parkingowego w formie parkingów niepublicznych na terenach posesji prywatnych.
- 2) realizację potrzeb parkingowych wg następujących wskaźników ogólnych:
  - a) parkowanie mieszkańców: 300 miejsc parkingowych (mp)/1000 mieszkańców;
  - b) parkowanie przyjezdnych (gości): 20 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług;
  - c) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/ 100 zatrudnionych;

### **5. Inżynieria miejska**

#### § 32.

Ustala się, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, z ujęć wód podziemnych, poprzez stację uzdatniania Narutowicza w Białej Podlaskiej.

#### § 33.

Ustala się jako rozwiązanie docelowe skanalizowanie terenu objętego planem i odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków w Białej Podlaskiej, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną.

#### § 34.

Ustala się odprowadzenie wód deszczowych z nawierzchniach utwardzonych, parkingów, dachów budynków do kanalizacji deszczowej, a następnie po uprzednim oczyszczeniu do rzeki Krzny.

#### § 35.

W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się:

- 1) przyłączenie istniejących i nowych budynków, wznoszonych na terenie objętym planem do miejskiej sieci ciepłowniczej.
- 2) dopuszcza się ogrzewanie istniejących i nowobudowanych budynków, przez indywidualne lub lokalne systemy grzewcze zasilane gazem sieciowym, na warunkach eksploatatora sieci, lub inne, lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe.

#### § 36.

W zakresie zaopatrzenia terenu w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu w gaz średnioprężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu I<sup>o</sup> i możliwość zasilania w gaz sieciowy wszystkich budynków istniejących i nowobudowanych.

- 2) sytuowanie i realizacja sieci gazowych i urządzeń technicznych, w tym szafek gazowych, odległości od obiektów terenowych – w oparciu o warunki zarządzającego siecią, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 3) zaopatrzenie w paliwo gazowe, warunki, jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami i warunkami zarządzającego siecią.

#### § 37.

W zakresie zaopatrzenia terenu w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenu w energię elektryczną 15 kV z istniejących stacji GPZ Wola i Sitnicka.
- 2) zasilanie projektowanych obiektów z prowadzonych wzdłuż ulic sieci kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych SN/NN.

#### § 38.

Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne i możliwości lokalnych operatorów.

#### § 39.

Ustala się objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów terenu objętego planem (wszystkich wytwórców odpadów), zgodnie z „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Biała Podlaska”, zatwierdzanym Uchwałą Rady Miasta Biała Podlaska.

### **6. Warunki realizacji planu**

#### § 40.

Warunkiem skutecznej i pełnej realizacji planu jest dokonanie scaleń i reparcelacji terenu w obrębie poszczególnych kwartałów zabudowy. Popiera się wszystkie dopuszczone przez obowiązujące przepisy formy reparcelacji, szczególnie zalecając formy cywilno-prawne, dobrowolne.

### **Rozdział 3.**

#### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

#### § 41.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenu nim objętego. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Miejskiej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu, ustala się na 15%.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### § 42.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 43.

Z dniem wejścia w życie planu wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami planu.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 45.

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

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Jerzy Sadowski**