

UCHWAŁA NR II/79/04
Rady Miasta
Biała Podlaska
z dnia 18 marca 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu
„SŁAWACIŃSKA”

Na podstawie art.18, ust.2, pkt 5 i pkt 15, art.7, ust.1, pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art.7, art.8, ust.1 i 2, art.10, art.26, art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717) oraz § 2, pkt.6 uchwały Nr II/8/97 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 10 marca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, Rada Miasta uchwała co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu "SŁAWACIŃSKA".
2. Planem objęty jest teren w rejonie ulic Sławacińskiej i Żurawiej, oznaczony symbolem **C2** o powierzchni 7,12ha - dotychczasowe przeznaczenie – uprawy polowe bez prawa inwestowania kubaturowego.
3. Ustalenia zmiany planu wyrażone są w postaci:
 - a) zasad dotyczących przeznaczenia terenów oraz warunków ich zagospodarowania, stanowiących treść niniejszej uchwały,
 - b) rysunku planu w skali 1: 500 stanowiącego załącznik do uchwały określającej obszar objęty zmianą.
4. Rysunek planu oraz ustalenia planu w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą stanowią integralną całość.

§ 2

Ilekcroć w planie jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „SŁAWACIŃSKA”,

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „SŁAWACIŃSKA”,
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, a także pasy drogowe i uliczne,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy,
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m². Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne.
- 9) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie figurują na liście inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
- 11) budynkach gospodarczych i garażowych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone pod wyżej określoną funkcję, każdy o pow. do 30,0 m² zabudowy i wysokości do 4,5m liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy.

Ustalenia ogólne

§ 3

1. Plan ustala przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

W związku z tym na obszarze objętym planem wyróżnia się:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi , oznaczone symbolem **MN**,
- 2) teren usług nieuciążliwych, oznaczony symbolem **U**,
- 3) tereny komunikacyjne, oznaczone symbolami: **KD** - ulice dojazdowe,
- 4) tereny upraw polowych, oznaczonych symbolem **RP**.

2. Dla terenów objętych planem, w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejącą sieć w ul. Sławacińskiej i ul. Żurawiej oraz sieć nowoprojektowaną,
- 2) zorganizowany sposób odprowadzania ścieków do sieci miejskich, poprzez skanalizowanie terenu objętego zmianą planu, ustala się realizację przyłączy kanalizacyjnych do wszystkich istniejących, modernizowanych i nowobudowanych obiektów,
- 3) realizację kanalizacji deszczowej w celu odprowadzenia wód deszczowych z ulic i placu manewrowego o nawierzchni utwardzonej,

- 4) realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych do wszystkich istniejących, modernizowanych i nowobudowanych obiektów,
- 5) realizację sieci gazowych i przyłączy gazowych do modernizowanych i nowobudowanych obiektów w oparciu o układ ogólnomiejski,
- 6) obowiązek zaopatrzenia w ciepło wszystkich użytkowników terenu objętego zmianą planu, w sposób nie powodujący przekroczeń dopuszczalnych standardów jakości środowiska,
- 7) przyłączenie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
- 8) jako generalną zasadę wykonywania elementów nadziemnych podziemnego uzbrojenia terenu typu złącza energetyczne kablowo-licznikowe, szafki gazowe licznikowe, słupki telefoniczne itp., przyjmuje się ich wbudowywanie w elementy ogrodzenia działki, lokalizując je jednocześnie poza pasem drogowym.

§ 4

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy w tym:
 - a) linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów,
 - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - d) zasady i warunki podziału terenów.

§ 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według „Ustaień realizacyjnych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru objętego planem w zakresie: ustaleń ogólnych, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, programu i sposobu kształtowania zabudowy, komunikacji, inżynierii miejskiej, warunków realizacji planu.

§ 6

Plan zabrania lokalizowania obiektów tymczasowych, niezwiązanych 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.

Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 7

Plan ustala zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, lub mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska.

§ 8

Zaleca się wprowadzenie zadrzewienia ciągów ulic, przy zastosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu.

§ 9

Plan zakazuje naruszania naturalnych kierunków spływu wód powierzchniowych.

§ 10

Plan zaleca wyprzedzającą lub równoczesną w stosunku do inwestycji budowlanych, realizację wszystkich przewidzianych w projekcie planu sieci infrastruktury technicznej.

§ 11

Plan ustala objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego terenu opracowania (wszystkich wytwórców odpadów), zgodnie z „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Biała Podlaska”, zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/20/97 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 26 czerwca 1997 roku.

Ustalenia realizacyjne

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C2 – 1U** jako podstawowe przeznaczenie ustala się **usługi nieuciążliwe** z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla nowej zabudowy oraz budynków przebudowanych i modernizowanych na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki:
 - 1) wysokość do dwu kondygnacji nadziemnych,
 - 2) dachy dwu lub wielospadowe,
 - 3) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
 - 4) obiekty usługowe o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.
3. Istnieje możliwość łączenia funkcji usługowej i mieszkaniowej.
4. Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na nie mniej niż 20 % powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C2–2MN, C2-3MN, C2-4MN** jako podstawowe przeznaczenie ustala się **zabudowę jednorodzinną**, realizowaną w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla nowej zabudowy oraz budynków przebudowanych i modernizowanych na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki:

- 1) wysokość do dwu kondygnacji nadziemnych,
 - 2) dachy dwu lub wielospadowe,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi oznaczonymi w planie symbolami 1 KD, 2 KD i 3 KD wynoszą 6.0m,
 - 4) parkingi i garaże dla nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.
3. Istnieje możliwość lokalizowania w budynkach mieszkalnych usług nieuciążliwych, które należy umieszczać w parterach budynków.
4. Ustala się realizację wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych przy granicach działek w układzie zblokowanym, o powierzchni zabudowy do 60.0m² i wysokości maksymalnej 4.5m mierzonych od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu.
5. Ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na nie mniej niż 40 % powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej.
6. Ustala się wtórny podział działek przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) szerokość działek pod zabudowę bliźniaczą lub wolnostojącą nie mniejsza niż 18.0m,
 - 2) szerokość działek pod zabudowę szeregową nie mniejsza niż 9.0m,
 - 3) bezpośredni dojazd z drogi publicznej do każdej nowej działki, obowiązuje zakaz stosowania służebności przejazdu,
 - 4) przy wydzielaniu działek budowlanych należy zapewnić dojazdy do terenów pozostających w użytkowaniu rolniczym.

§ 14

Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **C2 – 5RP** ustala się zachowanie stanu istniejącego - teren **upraw polowych** bez prawa inwestowania kubaturowego.

§ 15

W zakresie komunikacji ustala się drogi dojazdowe oznaczone w planie symbolami **1KD** (jako przedłużenie istniejącej ul. Żurawiej), **2 KD**, **3KD**, o parametrach:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0m,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6.0m od linii rozgraniczającej,
- 3) droga 3KD zakończona placem manewrowym o wymiarach 20.0m x 20.0m.

Ustalenia końcowe

§ 16

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - dotyczy to terenów znajdujących się w granicach opracowania, przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, usługi nieuciążliwe oraz komunikację, zgodnie z decyzją Wojewody Lubelskiego Nr RR/BP.7711-4/2002 z dnia 10 września 2002 roku.

§ 17

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu "SŁAWACIŃSKA".

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 19

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

Przewodniczący Rady Miasta

Jerzy Sadowski