

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Styrzyniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w zw. z art. 64 ust. 2 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 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 26 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Styrzyniec, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r. oraz uchwałą Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXXI/248/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4 lutego 2022 r., Rada Gminy Biała Podlaska uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmujący fragment miejscowości Styrzyniec, zwanego dalej planem.
2. Zmiana planu obejmuje obszar w granicach określonych w załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu, pod funkcję określoną w § 4 i w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu miejscowej linii, poza które nie mogą być wysunięte zewnętrzne ściany budynków, z zastrzeżeniem pkt a)-e); poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być wysunięte wyłącznie takie części budynków jak:
 - a) okapy i gzymsy – na odległość nie większą niż 1,0 m,
 - b) balkony, loggie i wykusze – na odległość nie większą niż 2,0 m,

- c) nie oparte na gruncie zadaszenia wspornikowe lub podwieszane – na odległość nie większą niż 2,5 m,
 - d) prowadzące wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej schody zewnętrzne, podesty, tarasy, pochylnie i rampy – na odległość nie większą niż 2 m,
 - e) podziemne części obiektów budowlanych, w tym schody i pochylnie do części podziemnych, pod warunkiem, że wyżej wymienione części obiektów budowlanych nie przekroczą linii rozgraniczającej,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający, tzn. stanowi nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej,
 - 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, lub budynku z wykluczeniem handlu realizowanego w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza lokalem, w którym jest prowadzona;
 - 5) zabudowa wolnostojąca – obiekty budowlane, których żadna część nie przylega do części innego obiektu budowlanego zlokalizowanego na innej nieruchomości.
 - 6) strefa zieleni – teren urządzony, jako zieleń wysoka lub powierzchnie trawiaste, na gruncie rodzimym, stanowiącą element przyrodniczy oraz służącą retencji lub infiltracji wody opadowej lub roztopowej oraz wzmacnianiu bioróżnorodności.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy zieleni;
- 5) rejon lokalizacji rzędów drzew;
- 6) wymiar liniowy [m].

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Ustala się, że granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem KDD;

4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, szczególnie związanych z infrastrukturą techniczną, zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz zasadami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach niniejszego planu miejscowego, na terenach innych niż wymienione w ust. 3.

§ 4.

Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym :

KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych;

MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

HS-HG-UH – teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomi lub usług handlu

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

1) wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) wyznacza się teren usług oraz ustala się dla niego zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

3) określa się zasady lokalizacji budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4) ustala się ukształtowanie układu komunikacyjnego, w tym komunikacji pieszej, poprzez adaptację i uzupełnienie istniejącego układu.

2. Ustala się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania: dla dróg i budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie pokrycia dachów:

1) ustala się dachy: dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45° włącznie,

2) ustala się dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia dachowego z blachodachówki, blachy, dachówki ceramicznej, w odcieniach szarości lub czerwieni.

4. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

1) na powierzchniach ścian zewnętrznych tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego ustala się kolorystykę w odcieniach bieli, przy czym dopuszcza się inne kolory tynku wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 10% powierzchni każdej elewacji budynku;

2) dopuszcza się stosowanie na całych elewacjach ścian zewnętrznych materiałów naturalnych tj. kamień, cegła, drewno, szkło, metal;

5. Dopuszcza się instalowania na dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, ustala się realizację wyżej wymienionych urządzeń, jako elementów wkomponowanych w budynek.

6. Dopuszcza się stosowanie na budynkach materiałów i elementów wykorzystywanych na potrzeby odnawialnych źródeł energii;

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jako stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnej znajdującej się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:

1) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew w terenie drogi 2KDD dla którego:

a) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej,

b) dopuszcza się sadzenie drzew w większych odstępach – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. skrzyżowanie, zjazd, wjazd na działkę, urządzenia infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych rzędów drzew w innych przestrzeniach publicznych poza wskazanymi na rysunku planu.

2) ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których:

- a) nakazuje się ich zagospodarowanie z uwzględnieniem istniejących drzew,
- b) dopuszcza się lokalizowanie niekubaturowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) zakazuje się ich zabudowy i utwardzeń.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) dla terenu US-UG-UH w przypadku realizacji usług sportu i rekreacji jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w przypadku realizacji usług gastronomii lub handlu dla terenu nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu:

1) ustala się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak np.: ogrody deszczowe, stawy lub niecki bioretencyjne, komory drenażowe, skrzynki korzeniowe lub nawierzchnie przepuszczalne, dostosowanych do lokalnych warunków gruntowo-wodnych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;

2) zakazuje się prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;

5. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie miejscowym: obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

§ 7.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- 1. W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.
- 2. W granicach terenów objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej; dla krajobrazów kulturowych, stanowiących antropogenicznie ukształtowaną przestrzeń, obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe planu.

§ 8.

Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu miejscowego są tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KDD;
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 2) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić elementy podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym nasadzenia drzew.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów:
 - 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy,
3. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych, oraz budynków gospodarczych i garaży w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.
4. Ustala się minimalną odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nie mniejszą niż 10 m.

§ 10.

Granica krajobrazu priorytetowego określona w audycie krajobrazowym:

1. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenu MNW:
 - 1) minimalne szerokości frontów działek – 25 m;
 - 2) minimalne powierzchnie działek dla terenów MNW – 1200 m²; dla terenu US-UG-UH - 1200 m²
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110°.
2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.
3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 12.

Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

1. Ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu miejscowego stanowią drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD.

2. Ustala się powiązania obszaru planu miejscowego z zewnętrznym układem drogowym poprzez ul. Podleśną i ul. Działkową, będące elementami podstawowego układu drogowego gminy.
3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, będącymi uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym:
 - a) ustala się szerokości drogi wewnętrznej nie mniejszą niż 6,0 m;
 - b) ustala się minimum dwa włączenia drogi wewnętrznej do układu dróg publicznych z zastrzeżeniem ustaleń lit. c,
 - c) dopuszcza się jedno włączenie do układu dróg publicznych, dla drogi wewnętrznej o długości do 80,0 m lub drogi dłuższej zakończonej placem do zawracania;
4. W zakresie komunikacji rowerowej:
 - 1) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w drogach: 1KDD; 2KDD, 3KDD; 4KDD; 5KDD.
5. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej i indywidualnej dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji ustala się stosowanie rozwiązań zgodnie z § 8 ust. 2
6. W zakresie parkowania:
 - 1) ustala się realizację miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych, na których realizowana będzie zabudowa.
 - 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal.
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.
 - 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 14.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w sposób niekolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych w terenach, o których mowa w pkt 2 i 3 oraz zgodnie z zasadami określonymi w tych punktach, a także z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, magazyny energii na całym obszarze planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci i przewodów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim;

2) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;

4) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz gospodarowania wodami.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarno-bytowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim;

2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę w pierwszej kolejności do ziemi w granicach tej działki budowlanej;

2) dopuszcza się odprowadzanie i gromadzenie wód opadowych lub roztopowych z działki budowlanej w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub innych urządzeniach retencyjnych lub infiltracyjnych,

3) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych, dróg wewnętrznych, do rowów odwadniających lub innych urządzeń retencyjnych, infiltracyjnych lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe, z uwzględnieniem konieczności oczyszczenia tych wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakazuje się zmiany kierunku lub natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych z powierzchni działki ze szkodą dla działek sąsiednich oraz odprowadzania tych wód na działki sąsiednie;

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe przechowywane w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia;

3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych lub trigeneracyjnych.

4) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury gazowej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim lub z indywidualnych źródeł energii;

2) dopuszcza się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;

3) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń, obiektów systemu infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;

4) ustala się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych jako stacji wewnętrznych: wolnostojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych.

5) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, wodorem lub z innych alternatywnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,

2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;

3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych o nieznacznym oddziaływaniu;

3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych, jako kablowych podziemnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

1) ustala się gospodarkę odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

§ 15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie miejscowym dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy.

§ 16.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%, z wyłączeniem terenów dróg publicznych, dla których nie ustala się tej stawki.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW ustala się:

2. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację zabudowy:

- zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4;

- zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2

- dopuszcza się, na każdej działce, realizację maksymalnie 2 budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej.

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,05,

- maksymalną – 0,5;
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym:
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – nie więcej niż 6 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 1200 m²;
- 4) ustala się geometrię i kolorystykę dachów zgodnie z § 5 ust. 3 :
- 5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 5 ust. 4
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3.
 - 2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2
 - 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuja ustalenia § 7
 - 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD,
 - 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW ustala się:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy:
 - zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4;
 - zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2
 - dopuszcza się, na każdej działce, realizację maksymalnie 2 budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej,
 - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,05,
 - maksymalną – 0,5;
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
 - c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym:
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – nie więcej niż 6 m;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 1200 m²;
 - 4) ustala się geometrię dachów zgodnie z § 5 ust. 3
 - 5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 5 ust. 4
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1

- 2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD
 - 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW ustala się:

3. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy:
 - zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4;
 - zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2
 - dopuszcza się, na każdej działce, realizację maksymalnie 2 budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej
 - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,05,
 - maksymalną – 0,5;
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
 - c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym:
 - dla budynków garażowych i gospodarczych – nie więcej niż 5 m;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m²;
 - 4) ustala się geometrię i kolorystykę dachów zgodnie z § 5 ust. 3;
 - 5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 5 ust. 4
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3.
 - 2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2
 - 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7
 - 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 3KDD, 4KDD,
 - 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW ustala się:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację zabudowy:

- zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4;
- zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2
- dopuszcza się, na każdej działce, realizację maksymalnie 2 budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej,

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,05,
- maksymalną – 0,5;

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym:

- dla budynków garażowych i gospodarczych – nie więcej niż 5 m;

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 1200 m²;

4) ustala się geometrię dachów zgodnie z § 5 ust. 3

5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 5 ust. 4

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1

2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2

3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7

4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD.

2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1US-UG-UH ustala się:

1. Przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomi, lub usług handlu

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację zabudowy:

- zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4;
- zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,05,
- maksymalną – 0,3;

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75 %;

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15 %;

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m,

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;

4) ustala się geometrię dachów zgodnie z § 5 ust. 3

5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 5 ust. 4

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1

2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2

3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7

4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 2KDD

2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD – ul. Podleśna ustala się:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, 10 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

3. dopuszcza się lokalizację rzędu drzew zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;

§ 23.

Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD – ul. Działkowa ustala się:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, 12 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

3. ustala się lokalizację rzędu drzew zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;

§ 24.

Dla terenu oznaczonego symbolem 3KDD – (projektowana) ustala się:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

3. dopuszcza się lokalizację rzędu drzew zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;

§ 25.

Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDD – ustala się:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
 - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.
3. dopuszcza się lokalizację rzędu drzew zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;

§ 26.

Dla terenu oznaczonego symbolem 5KDD (projektowana) – ustala się:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
 - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.
3. dopuszcza się lokalizację rzędu drzew zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 27.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc uchwała Nr XLIV/460/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Strzyniec opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 87 poz. 1866.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

§ 29.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Biała Podlaska i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Biała Podlaska.

§ 30.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

KONSULTACJE SPOŁECZNE od2025.r. do2025 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Biała Podlaska o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Biała Podlaska zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

.....

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 2025 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę