



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 28 września 2022 r.

Poz. 4593

### UCHWAŁA NR XXXV/278/2022 RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

z dnia 9 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna**

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. 2022 poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Nr XVIII/137/2020 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna oraz uchwałą Nr XXI/161/2020 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 22 grudnia 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna, Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmujący fragment miejscowości Sycyna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, przyjętego przez Radę Gminy Biała Podlaska uchwałą Nr XXI/233/2000 z dnia 29 marca 2000 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmujący fragment miejscowości Sycyna, zwany dalej planem.

3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska uchwalonego uchwałą Nr XXXV/344/2001 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 28 czerwca 2001 r. i zmienionego uchwałą Nr XV/118/2008 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 7 marca 2008 r.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmujący fragment miejscowości Sycyna przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

6. Przedmiotem planu są 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru opracowania miejscowego planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego, jego części naziemnej i podziemnej, do linii rozgraniczającej teren, przy czym nie dotyczy ona obiektów infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia poddasza;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne planu**

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) **KD-GP** – tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 3) **KD-L** – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
- 4) **ZL** – tereny lasów.

2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Do czasu zagospodarowania terenów, zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla niego zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 2) w planie określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 30 m, z wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale nr 3, oraz za wyjątkiem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ustala się realizację budynków o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwale zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 11,
  - b) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do publicznej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
  - c) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych dopuszczonych na terenie zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obiektów zamieszkania zbiorowego, obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych ustala się nakaz sytuowania ich, względem linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **6 KD-GP**, w odległości nie mniejszej niż 100 m;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:
  - a) ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się stosowanie zieleni izolacyjnej przy drogach publicznych, z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na emisję spalin samochodowych;
- 6) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach występowania kolizji z planowanymi inwestycjami, a także w przypadkach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania krajobrazu poprzez realizację zagospodarowania terenów zabudowy zgodnie parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakaz zagospodarowania terenów zabudowy z uwzględnieniem zastosowania zieleni o charakterze izolacyjnym i ozdobnym towarzyszącej obiektom budowlanym.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 2) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7. 1. W granicach planu przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **4 KD-L**, **5 KD-L** i **6 KD-GP**.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów służących funkcji komunikacyjnej wymienionych w ust. 1:

- 1) zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo jej użytkowników, w tym w przypadku dróg **4 KD-L** i **5 KD-L** z uwzględnieniem realizacji ciągów komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni dróg obiektów budowlanych oraz sposoby zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów oraz przepisy odrębne.

§ 8.1. W granicach terenów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę, z których będą obsługiwane, powinien zawierać się w granicach 75° - 105°;
- 4) dopuszcza się wydzielania działek na potrzeby dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych o szerokości co najmniej 10 m;
- 5) niezależnie od zasad i warunków wymienionych w pkt 1 - 4 dopuszcza się scalanie i podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

2. Wymienione w ust. 1 pkt 1 – 3 zasady i warunki nie obowiązują:

- 1) w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulację granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami oraz lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku podziału działek, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki zostaje przeznaczona pod komunikację (drogę wewnętrzną) lub infrastrukturę techniczną.

§ 9.1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:

- 1) w granicach planu dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
  - a) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
    - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12 m (po 6,0 m od osi linii),
    - dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2 m (po 1,0 m od osi linii),
    - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii),
    - dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii),
  - b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
    - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii),
    - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii),
    - dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii);
- 2) w wyznaczonych w pkt 1 lit. b strefach dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
- 3) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienionych w pkt 1 i 2;

4) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych.

2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu od istniejących dróg:

- 1) w lokalizowanej w granicach planu zabudowie zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów zabudowy obiektami usługowymi obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu zgodnie z wartościami dopuszczalnymi dla planowanych funkcji poprzez zastosowanie różnych urządzeń i środków technicznych gwarantujących właściwą izolację akustyczną terenu.

4. W odniesieniu do terenów dopuszczających lokalizację elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolami **P/U**, w przypadku instalacji wolnostojących i realizowanych na gruncie, strefę ochronną od instalacji fotowoltaicznej stanowiącą o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu wyznacza ogrodzenie nieruchomości lub części nieruchomości, realizowane dla lokalizacji elektrowni, w obrębie którego zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych funkcją elektrowni i nie stanowiących infrastruktury technicznej.

**§ 10. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oznaczonych symbolami: **4 KD-L**, **5 KD-L** i **6 KD-GP** oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami planu, poprzez zjazdy lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: **4 KD-L** i **6 KD-GP**;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek z dróg publicznych poprzez nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne lub ustanowione odpowiednie służebności drogowe;
- 4) ustala się dla lokalizowanych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, nakaz spełnienia parametrów właściwych dla dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, zawartymi w rozdziale 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych;
- 7) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla obiektów usługowych obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym min. 10 % miejsc z przeznaczeniem do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca pracy;
- 4) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

§ 11. 1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowej oraz zmiany jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U** dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych wyłącznie na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz jej przebudowę, modernizację oraz zmiany jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się utrzymanie i realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) na terenach zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U** w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiających odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych przemysłowych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych w granicach ww. terenów.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
- 2) ustala się na terenie przeznaczonym pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz powstających na skutek prowadzonej działalności.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmiany jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację w granicach terenów zabudowy wewnątrzowych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenu zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 4) na terenie zabudowy położonej poza zasięgiem obsługi rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
- 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) dopuszcza się na terenie zabudowy budowę, modernizację i przebudowę sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, pod warunkiem niekolidowania z istniejącym zagospodarowaniem, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem:

- 1) obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu, do czasu ich zakończenia.

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 30 % wzrostu jej wartości.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów**

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji produkcyjnych, magazynowych, usług komercyjnych, z wyłączeniem usług baz transportu, logistyki oraz stacji paliw;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 4) w ramach realizacji elektrowni fotowoltaicznych dopuszcza się również budowę towarzyszących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;

- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacyjnej, parkingów i garaży, a także lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących lokalizowanej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 6) nakaz zagospodarowania zielenią wysoką o charakterze izolacyjnym terenu w pasie o szerokości 5 m wzdłuż przyległej drogi oznaczonej na rysunku symbolem **6 KD-GP**;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) usytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych określających minimalne odległości lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych mierzone od krawędzi jezdni,
  - c) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 10 %,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji, urządzeń i obiektów służących procesom produkcji, w tym także instalacji i urządzeń montowanych na dachach budynków, których wysokość może wynosić łącznie z wysokością budynków maksymalnie do 40 m;
  - h) geometria dachów budynków: dachy płaskie oraz jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- 8) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym:
  - a) wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5 KD-L** oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami planu,
  - b) dopuszcza się realizację obsługi komunikacyjnej nieruchomości z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6 KD-GP** poprzez zjazd publiczny lokalizowany, po spełnieniu warunków zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
  2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 P/U** ustala się:
    - 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
    - 2) dopuszcza się lokalizację funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych, usług komercyjnych, z wyłączeniem usług baz transportu, logistyki oraz stacji paliw;
    - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
    - 4) w ramach realizacji elektrowni fotowoltaicznych dopuszcza się również budowę towarzyszących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
    - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacyjnej, parkingów i garaży, a także lokalizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących lokalizowanej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
    - 6) nakaz zagospodarowania zielenią wysoką o charakterze izolacyjnym terenu w pasie o szerokości 5 m wzdłuż przyległej drogi oznaczonej na rysunku symbolem **6 KD-GP**;
    - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) usytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych określających minimalne odległości lokalizacji obiektów budowlanych względem dróg publicznych mierzone od krawędzi jezdni,

- c) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 50 %,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 10 %,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy instalacji, urządzeń i obiektów służących procesom produkcji, w tym także instalacji i urządzeń montowanych na dachach budynków, których wysokość może wynosić łącznie z wysokością budynków maksymalnie do 40 m,
  - h) geometria dachów budynków: dachy płaskie oraz jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- 8) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległych do terenu dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 KD-L** i **5 KD-L**;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych poza bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 10, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5 KD-L**.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy L (droga lokalna);
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
  - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym dopuszcza się lokalizację kanału technologicznego dla budowy infrastruktury związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi;
- 5) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej lub wydzielonych w jezdni pasów dla rowerów, wiat przystankowych, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy L (droga lokalna);
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
  - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym dopuszcza się lokalizację kanału technologicznego dla budowy infrastruktury związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi;

- 5) dopuszczenie realizacji chodników, ścieżki rowerowej, wiat przystankowych, zieleni urządzonej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 KD-GP** (istniejącej drogi krajowej) ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy GP (droga główna ruchu przyśpieszonego);
  - 2) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym dopuszcza się lokalizację kanału technologicznego dla budowy infrastruktury związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
  - 3) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 40 m – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi;
  - 5) dopuszcza się realizację dodatkowych jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni urządzonej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 15.** W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc uchwała

Nr XXXV/344/2001 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2001 r. Nr 79, poz. 1176) oraz uchwała Nr XV/118/2008 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 7 marca 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2008 r. Nr 54, poz. 1656).

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Biała Podlaska

**Dariusz Płażuk**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/278/2022  
Rady Gminy Biała Podlaska  
z dnia 9 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego,  
nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Biała Podlaska**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) Wójt Gminy Biała Podlaska przedstawia Radzie Gminy Biała Podlaska do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna wraz z listą nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11) ww. ustawy.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna nie wpłynęły uwagi, tym samym Wójt Gminy Biała Podlaska nie przedstawił Radzie Gminy Biała Podlaska listy nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) Rada Gminy Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

- w związku z brakiem nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/278/2022  
Rady Gminy Biała Podlaska  
z dnia 9 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) Rada Gminy Biała Podlaska rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zapisanych w miejscowym planie realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należeć będzie budowa dróg gminnych publicznych oznaczonych w planie symbolem **4KD-L** i **5KDL**.

Finansowanie powyższych inwestycji będzie odbywać się sukcesywnie (etapowo) ze środków budżetu gminy, przy jednoczesnym współfinansowaniu środkami zewnętrznymi w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/278/2022

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 9 sierpnia 2022 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 (Dz.U. 2022 poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**