



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 4 kwietnia 2024 r.

Poz. 2154

UCHWAŁA NR LXIV/27/24 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Kościuszki w Białej Podlaskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego (hotel) będącego w trakcie realizacji z garażem podziemnym na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz budowie parkingu przy ulicy Tadeusza Kościuszki w Białej Podlaskiej, na działkach ozn. nr ewid. 1202/3, 1205/1 i 1205/2 (obręb 0003), zwanej w dalszej części uchwały „inwestycją mieszkaniową”.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla budynku mieszkalnego, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 6 000,00 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 7 000,00 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 150;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 165.

§ 4. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcjach usługowych lub handlowych:

- 1) o maksymalnej powierzchni użytkowej łącznej około 650 m²;
- 2) jako lokale usługowe lub handlowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym zlokalizowane na parterze budynku (kondygnacji 1);
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcjach usługowych i handlowych nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań;
- 4) inwestycja nie obejmuje lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 5. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku usługowego (hotelu) z garażem podziemnym będącym w trakcie realizacji na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową zlokalizowaną w paterze budynku i garażem podziemnym;
- 2) rozbiórkę nieczynnej linii energetycznej wraz ze słupami zlokalizowanej na działkach ozn. nr ewid. 1205/1, 1205/2, teren posiada projektowane przyłącze kablowe;
- 3) rozbiórkę budynków gospodarczo-garażowych zlokalizowanych na terenie działek ozn. nr ewid. 1205/1, 1205/2;
- 4) wykonanie nawierzchni utwardzonych, w tym miejsc postojowych oraz dojeżdż do budynku;
- 5) budowę parkingu na działkach ozn. nr ewid. 1205/1 i 1205/2;
- 6) zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji oraz zagospodarowanie płyty stropu garażu podziemnego w formie zieleni urządzonej;
- 7) wykonanie nowych nasadzeń zieleni niskiej i średniej.

§ 6. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) przyłącze do istniejącej/projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) przyłącze do istniejącej/projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) przyłącze do istniejącej/projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 4) przyłącze do istniejącej/projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 5) przyłącze do istniejącej/projektowanej sieci ciepłowniczej,
 - przy czym ewentualne kolizje istniejących sieci, przyłączy czy instalacji z planowaną inwestycją mieszkaniową zostaną usunięte na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 6) odwodnienie terenu położonego na działkach ozn. nr ewid. ozn. 1205/1 i 1205/2 do projektowanego kanału burzowego w ulicy Sidorskiej poprzez separator substancji ropopochodnych;
- 7) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – nieruchomości posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych tj. ulicy Tadeusza Kościuszki, Torowej oraz Alei Jana Pawła II. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycyjnego poprzez projektowany zjazd z publicznej drogi gminnej tj. ulicy Torowej i projektowany zjazd publiczny z drogi powiatowej tj. Alei Jana Pawła II.

§ 7. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zapotrzebowanie na wodę na cele socjalno-bytowe: około 4,3 dm³/s,
 - b) zapotrzebowanie na cele przeciwpożarowe: około 8,5 dm³/s,
 - c) zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
 - d) należy uwzględnić wymagania dotyczące zapewniania przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym poprzez lokalizację hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zapotrzebowanie na energię elektryczną: około 120 000 kWh/rok,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
 - c) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wewnętrznych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców oraz wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej w ilości: około 4,0 dm³/s,
 - b) sposób odprowadzenia ścieków należy realizować do istniejącej/projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji mieszkaniowej należy realizować do istniejącej/projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 5) odwodnienie terenu położonego na działkach ozn. nr ewid. ozn. 1205/1 i 1205/2 do projektowanego kanału burzowego w ulicy Sidorskiej poprzez separator substancji ropopochodnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą (przyłącze ciepłownicze):
- a) zapotrzebowanie na energię ciepłą: około 4 148,0 kWh/mc,
 - b) zaopatrzenie w energię ciepłą (przyłącze ciepłownicze) z istniejącej/projektowanej sieci ciepłowniczej, na podstawie warunków przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 7) w zakresie liczby miejsc postojowych:
- a) nie mniej niż 1,8 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż od 20 do 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych i od 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) minimum 285 miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu podziemnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym i naziemnych miejsc postojowych oraz parkingu, w tym miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych,
 - e) bilansowanie miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycyjnego;
- 8) w zakresie sposobu zagospodarowania odpadów:
- a) gromadzenie odpadów z zastosowaniem segregacji,
 - b) odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Biała Podlaska”.

§ 8. 1. Określa się planowany sposób zagospodarowania terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa przewiduje przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku usługowego (hotel) będącego w trakcie realizacji z garażem podziemnym na budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz budowę parkingu;
- 2) sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w rejonie dworca PKP w Białej Podlaskiej przy ulicy Tadeusza Kościuszki. Działki budowlane zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oraz inne tereny zabudowane i zgodnie ze stanem faktycznym działka ozn. nr ewid. 1202/3 jest zabudowana budynkiem usługowym (hotel) z garażem podziemnym będącym w trakcie realizacji wraz zagospodarowaniem terenu wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, przeznaczonym do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz działki ozn. nr ewid. 1205/1 i 1205/2 są zabudowane budynkami gospodarczo-garażowymi wskazanymi do rozbiórki.

3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B przyjęty uchwałą Nr XXII/206/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 października 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 4214), zmienioną uchwałą Nr LX/123/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 10 listopada 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 7414), zgodnie z którym przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 7 MW/U i 11aMW/U tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz częściowo na terenie oznaczonym symbolem 11 bU tj. teren usług komercyjnych.

§ 9. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz jej wpływ na środowisko:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 2) usytuowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 3) parametry techniczne budynku:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji – 9 928,0 m² (100%), w tym:
 - powierzchnia terenu działki ozn. nr ewid. 1202/3 – 5 477,0 m²,
 - powierzchnia terenu działek ozn. nr ewid. 1205/1, 1205/2 – 4 451,0 m²,
 - b) powierzchnia sprzedaży (pow. użytkowa lokali usługowych) – około 617,0 m²,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy – około 2,0,
 - f) powierzchnia zabudowy – około 2719,0 m²,
 - g) wysokość zabudowy – do 14,0 m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych – IV,
 - i) liczba kondygnacji podziemnych – I,
 - j) geometria dachu - dach płaski do 13°;
- 4) inwestycja mieszkaniowa nie powoduje negatywnego wpływu na środowisko, w tym na powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz wytwarzania pola elektromagnetycznego i emisji pyłów, gazów i innych substancji;
- 5) inwestycja mieszkaniowa, nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 10. Określa się, iż inwestycja mieszkaniowa zostanie zlokalizowana na następujących działkach:

- 1) działka ozn. nr ewid. 1202/3 (obręb 0003), nr księgi wieczystej LU1B/00039078/0;
- 2) działka ozn. nr ewid. 1205/1 (obręb 0003), nr księgi wieczystej LU1B/00067123/0;
- 3) działka ozn. nr ewid. 1205/2 (obręb 0003), nr księgi wieczystej LU1B/00067123/0.

§ 11. Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 12. Określa się, iż sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją mieszkaniową wymagające przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, będą przebiegały przez następujące nieruchomości :

- 1) działka ozn. nr ewid. 1206/2 (obręb 0003), Aleja Jana Pawła II (droga powiatowa), nr księgi wieczystej LU1B/00109424/3;
- 2) działka ozn. nr ewid. 1203 (obręb 0003), ul. Tadeusza Kościuszki (droga powiatowa), nr księgi wieczystej LU1B/00107656/4;

3) działka ozn. nr ewid. 1201 (obręb 0003), ul. Torowa (droga gminna), nr księgi wieczystej LU1B/00110286/3.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków;
- 2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

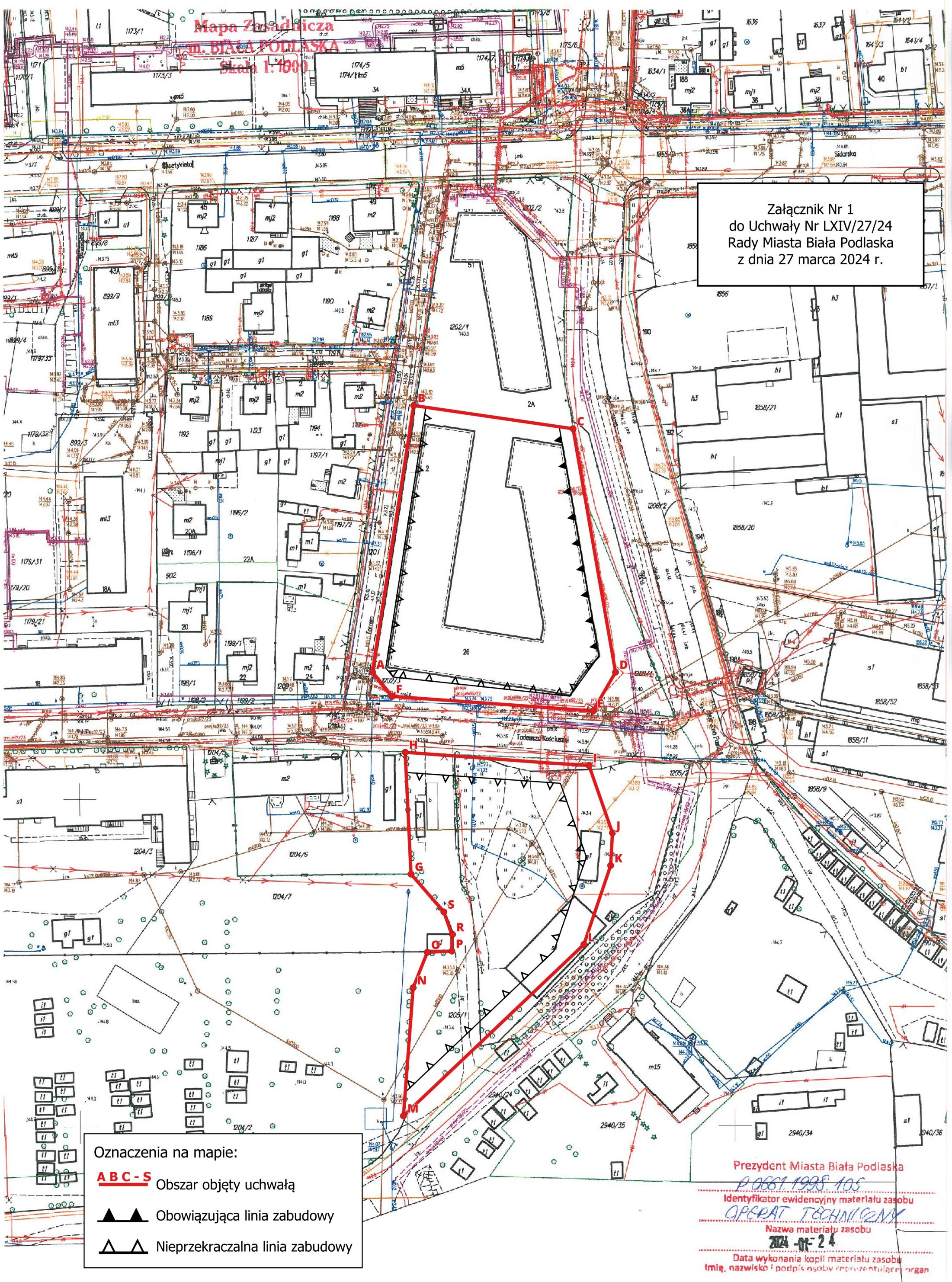
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Biała Podlaska

Bogusław Broniewicz



Mapa Zasadnicza
m. BIAŁA PODLASKA
 Skala 1:1000

Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr LXIV/27/24
 Rady Miasta Biała Podlaska
 z dnia 27 marca 2024 r.

Oznaczenia na mapie:
ABC-S Obszar objęty uchwałą
 ▲▲ Obowiązująca linia zabudowy
 ▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy

Prezydent Miasta Biała Podlaska
P. OBBE 1998 105
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
OPERAT TECHNICZNY
 Nazwa materiału zasobu
2024-01-24
 Data wykonania kopii materiału zasobu
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Z up. Prezydenta Miasta

im. Józefina Kozak
 Harownik Referatu Geodezji

