



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 7 kwietnia 2025 r.

Poz. 1983

UCHWAŁA NR XIII/18/25 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 4 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KRZNA-ŁOMASKA”

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. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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, z późn. zm.) oraz uchwałą Nr XXXVII/58/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KRZNA-ŁOMASKA” i stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 z dnia 29 marca 2021 r., Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KRZNA-ŁOMASKA”, zwany dalej planem.

2. Część tekstową planu stanowi treść niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, zewnętrznego ocieplenia budynku, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznej, nadziemnej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, przy czym:
 - a) dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, co najmniej 60% powierzchni ich elewacji powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
 - b) możliwe jest wysunięcie poza linie zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: balkony, werandy, wykusze, gzymsy, okapy i nadwieszenia, tarasy, pochylnie, podesty, rampy, schody oraz tarasy w poziomie terenu, przy czym wysunięcie to nie może wykraczać poza granicę obszaru objętego planem;
- 5) **przestrzeniach wymagających szczególnej aranżacji** – należy przez to rozumieć przestrzenie ogólnodostępne, wskazane jako ważne w strukturze przestrzennej obszaru planu;
- 6) **strefie ochrony ekspozycji** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą dolinę rzeki Krzny, w której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu, podporządkowane potrzebom ochrony i ekspozycji wartości kulturowych, określone w niniejszej uchwale poprzez ustalone wskaźniki i parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania;
- 7) **strefie ochrony krajobrazu** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą dolinę rzeki Krzny, pokrywającą się częściowo ze strefą ochrony ekspozycji, w której w ramach ustalonej powierzchni biologicznie czynnej należy nawiązać do naturalnego krajobrazu;
- 8) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew z uwzględnieniem realizacji niezbędnych miejsc parkingowych, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic, elementów infrastruktury podziemnej oraz ustalonych osi kompozycyjnych i widokowych; dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do

wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie w granicach terenu, w którym jest ustalona;

9) **przekryciu dachu** – należy przez to rozumieć wielowarstwowy element zabezpieczający budynek przed wpływami atmosferycznymi, oparty na konstrukcji dachu, przy czym konstrukcja dachu nie jest zaliczana do warstw przekrycia;

10) **pokryciu dachu** – należy przez to rozumieć powierzchnię, zewnętrzną warstwę przekrycia dachu.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) U – tereny usług,
 - b) UE – teren usług edukacji,
 - c) UH-UG-UK – teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki,
 - d) KDG – teren drogi głównej,
 - e) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 6) powiązania piesze;
- 7) przestrzeń wymagająca szczególnej aranżacji;
- 8) budynek do objęcia ochroną w planie;
- 9) obszar do objęcia ochroną w planie;
- 10) szpaler drzew;
- 11) strefa zieleni;
- 12) granica strefy ochrony ekspozycji;
- 13) granica strefy ochrony krajobrazu.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 2) zakaz lokalizacji działalności oraz zakaz użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość wykracza poza granicę działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 3) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru rewitalizacji;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 Subzbiornik Podlasie, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę obserwacji archeologicznej związaną z możliwym występowaniem śladów dawnego osadnictwa, w tym śladów pochówków na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość obiektów budowlanych, za wyjątkiem budynków, do 15,0 m;
- 2) zagospodarowanie przestrzeni terenów, w zakresie dostępności dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością, zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o zasady uniwersalnego projektowania.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny tworzą:
 - a) teren drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP;
- 2) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą 1KDG i terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 3) dopuszcza się komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy;
- 4) dopuszcza się realizację komunikacji rowerowej;
- 5) zapewnienie dojazdu pożarowego do istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
 - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,

- b) budowę sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing$ 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się w pierwszej kolejności odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce, poprzez zagospodarowanie wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do ziemi, a w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich wpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do powierzchniowych otwartych rowów odwadniających i zbiorników wodnych – retencyjnych lokalnego układu hydrograficznego,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 200 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 90 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem, że ich sytuowanie nie będzie kolidowało z projektowaną zabudową,
 - d) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń, w tym z urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnej 1,2,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KR do 15 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b,
 - f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b,
 - g) nakaz zharmonizowania nowej zabudowy z budynkiem, o którym mowa w pkt 5 lit. a;
- 4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) objęcie ochroną w planie budynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla budynku, o którym mowa w lit. a:
 - nakaz zachowania uczynienia lub odtworzenia historycznego wyglądu budynku, w tym historycznej formy architektonicznej, a w szczególności wykończenia ścian, pokrycia dachowego, stolarki, detali architektonicznych, kolorystki,
 - dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku wyłącznie od strony wschodniej z zachowaniem bocznego zryzalitowania elewacji północnej i południowej istniejącego budynku,
 - dopuszcza się możliwość realizacji trzeciej kondygnacji budynku, wyłącznie jako poddasza użytkowego adaptując poddasze nieużytkowe do funkcji usługowych,
 - nakaz utrzymania istniejącej wysokości do gzymsu, kalenicy i uformowanej konstrukcji dachu, za wyjątkiem prac związanych z przekryciem i pokryciem dachu,
 - c) objęcie ochroną w planie obszaru będącego otoczeniem budynku, o którym mowa w lit. a, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) dla obszaru o którym mowa w lit. c:
 - nakaz ochrony widoku budynku, o którym mowa w lit. a od strony terenu 1KDG,
 - nakaz ochrony zieleni oznaczonej na rysunku planu jako strefa zieleni,
 - nakaz ochrony istniejącego starodrzewu,
 - w strefie zieleni realizacja powierzchni utwardzonych wyłącznie jako nawierzchnie mineralne, naturalne i wodoprzepuszczalne,
 - e) strefę ochrony ekspozycji, w której obowiązują zasady zagospodarowania, zgodnie z niniejszą uchwałą,
 - f) strefę ochrony krajobrazu, w której obowiązują zasady zagospodarowania, zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 6) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie – jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej lub dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku ich realizacji;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2800 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2800 m²;
- 9) teren zlokalizowany jest w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, przy czym dla obiektów sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu 2KR;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0,1%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnej 0,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR do 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem do 30°;
- 4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków strefę ochrony krajobrazu, w której obowiązują zasady zagospodarowania, zgodne z niniejszą uchwałą;
- 6) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie – jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej lub dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku ich realizacji;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m² z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą nowo wydzielonej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, przy czym dla obiektów sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenów 1KR i 2KR;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnej 1,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG do 15 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem do 30°;
- 4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 5) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie – jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej lub dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku ich realizacji;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m² z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą nowo wydzielonej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu 1KR;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-UG-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej, w tym dla kondygnacji nadziemnej 1,2,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków do 13 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem do 30°;
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji,
 - d) przestrzeń wymagającą szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:
 - obowiązuje stosowanie spójnej stylistyki poszczególnych elementów wyposażenia, w szczególności: małej architektury, nawierzchni posadzki i zieleni,
 - obowiązuje wprowadzenie nawierzchni wyróżniającej się kolorem, materiałem, wzorem lub formą od nawierzchni terenów przyległych,
 - zakaz realizacji naziemnych miejsc do parkowania,
 - e) powiązanie piesze, oznaczone na rysunku planu, umożliwiające ogólnodostępne połączenie obszarów przyległych do obszaru objętego planem z terenem doliny rzeki Krzny;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) strefę ochrony ekspozycji, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą,
 - b) strefę ochrony krajobrazu, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą nowo wydzielonej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi przylegającej od południa do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług edukacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków do 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem do 30°;
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą nowo wydzielonej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu 1KR;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0,01%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 2) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) strefę ochrony ekspozycji, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą,
 - b) strefę ochrony krajobrazu, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2%;
- 6) teren zlokalizowany jest w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0,01%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej;
- 2) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) strefę ochrony ekspozycji, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą,
 - b) strefę ochrony krajobrazu, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0,01%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, powiązanie piesze, oznaczone na rysunku planu, umożliwiające ogólnodostępne połączenie przestrzeni publicznej oznaczonej symbolem 1KR z terenem doliny rzeki Krzny;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) szpaler drzew, oznaczony na rysunku planu,
 - b) nakaz ochrony istniejącego starodrzewu topoli kanadyjskich;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0,01%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków strefę ochrony krajobrazu, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0,01%.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 22. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/236/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 2961, z późn. zm.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego Uchwałą Nr VIII/83/99 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 31 sierpnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 57, poz. 1400).

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Biała Podlaska

Robert Woźniak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ "KRZNA-ŁOMASKA"

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- U - tereny usług
- UE - teren usług edukacji
- UH-UG-UK - teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki
- KDG - teren drogi głównej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- powiązania piesze
- przestrzeń wymagająca szczególnej aranżacji
- budynek do objęcia ochroną w planie
- obszar do objęcia ochroną w planie

szpaler drzew

strefa zieleni

granica strefy ochrony ekspozycji

granica strefy ochrony krajobrazu

ELEMENTY INFORMACYJNE

zwymerowane odległości mierzone w metrach

granica strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

powiązania piesze poza obszarem planu

cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru rewitalizacji

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 224 Subzbiornik Podlasie

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIII/18/25
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 4 marca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Biała Podlaska pod nazwą „KRZNA-ŁOMASKA”**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku 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 (Dz. U. 2023 poz. 1688, z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KRZNA-ŁOMASKA” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 23 października 2024 r. do dnia 14 listopada 2024 r., a termin składania uwag upłynął 29 listopada 2024 r.

W ustawowym terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło 5 uwag, z których wszystkie zostały w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIII/18/25
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 4 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KRZNA-ŁOMASKA”, 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. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu miasta;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja zadań określonych w pkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne;
- 2) środki zewnętrzne;
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik nr 4 do Uchwały dnia 4 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml