

Projekt

z dnia 27 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA**

z dnia 4 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy

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. 609, z późn. zm.), 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) 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 uchwałą Nr XLV/366/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 24 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy, Rada Gminy Biała Podlaska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska dnia 29 marca 2000 roku, z późniejszymi zmianami.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy, zwany dalej planem.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

4. 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.

5. 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, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 ograniczeń 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.

6. 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. 7.

7. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 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 najmniejszą odległość usytuowania od linii rozgraniczającej teren ściany zewnętrznej budynku i innych kubaturowych obiektów budowlanych oraz instalacji paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 5) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 12°;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 8) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, wiatę i obiekt kontenerowy;
- 9) **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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

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

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej;

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

3. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego służących uzbrojeniu terenów, takich jak: budowa publicznych urządzeń i sieci 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 sieci i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

§ 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 nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych oraz instalacji paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 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 „Subzbiornik Podlasie”, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe 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 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 przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach sąsiadujących, wskazanych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 9;

- 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 7) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych 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. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązek podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 8. 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalenie nieruchomości, a także podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek:

- a) na terenach usług i produkcji – o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m², szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz o kącie położenia granic działek w stosunku do przyległej granicy działki drogowej w granicach 60° - 120°,
- b) na potrzeby dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę o szerokości co najmniej 6 m.

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

4. Przy scalaniu i podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

5. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych oraz podziałów i scaleń mających na celu lokalizację dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 kubaturowej dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN - pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN - pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),

- dla linii kablowych SN i nN - pas o szerokości 1,0 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 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN i kablowych SN i nN - pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
- 2) w wyznaczonej w pkt 1 lit. b strefie dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokości 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 wymienione w pkt 1 i 2;
- 4) w odniesieniu do istniejących budynków zlokalizowanych w strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, dopuszcza się jego przebudowę i modernizację bez konieczności przebudowy linii, a także rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem nie zbliżania budynku do istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 5) 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.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną gminną przyległą od wschodu do granic obszaru objętego miejscowym planem, oznaczoną w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XLIV/454/2002 z dnia 31 maja 2002 roku symbolem K6 i której poszerzenie i plac nawrotowy oznaczone zostało na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru opracowania planu zapewnia droga wskazana w pkt 1;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej gminnej lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
- 4) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;
- 5) niewyznaczona 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;
- 6) zagospodarowanie terenu drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 7) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg objętych planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 3.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

- c) w przypadku lokalizacji usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 1 obiekt budowlany usługowy i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 10 wszystkich miejsc parkingowych;
- d) w przypadku lokalizacji produkcji obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na każde 20 osób zatrudnionych lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe;
- e) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;
- f) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w ramach tej samej działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

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

2. Ustala się budowę oraz rozbudowę sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizowania ich na innym terenie – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem 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 oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę 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) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenu zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej lub innej zbiorczej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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 zmianę kierunków i ilości spływu wód na grunty sąsiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się na terenie przeznaczonym pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności;
- 3) na terenie zabudowy dopuszcza się realizację zbiorczego systemu kanalizacji dla retencjonowania, odprowadzania i oczyszczania wód opadowych z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych i warunków technicznych realizacji inwestycji;
- 4) na terenie zabudowy dla odprowadzania i gromadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się realizację dołów chłonnych oraz zbiorników retencyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się w granicach planu realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 4) dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, w tym również wymagających wydzielenia działki;
- 5) dopuszcza się lokalizację wewnątrzowych stacji transformatorowych SN/nN, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką;

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, przy czym do czasu budowy sieci dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, w tym rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci gazowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) ustala się w uzasadnionych przypadkach lokalizację sieci gazowej średniego ciśnienia na działkach przyległych do dróg;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w ciepło z kotłowni lokalnych oraz źródeł indywidualnych, z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

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 opracowania planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) ustala się budowę nowych odcinków sieci przewodowej telekomunikacyjnej w postaci podziemnych linii kablowych;
- 3) na obszarze opracowania planu dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną oraz lokalizację inwestycji z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Na terenie zabudowy dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych służących zasilaniu lokalizowanych na tych terenach obiektów budowlanych, takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz panele fotowoltaiczne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu na rzecz gminy opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 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 symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, infrastruktury technicznej, stacji paliw płynnych;
- 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w stosunku do istniejących kubaturowych obiektów budowlanych usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę oraz modernizację,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - e) minimalna nadziemna intensywności zabudowy - 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - h) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - do 45°;
- 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;**
- 2) w ramach przeznaczenia terenu realizację infrastruktury drogowej stanowiącej poszerzenie drogi krajowej nr 2, położonej poza granicami planu;
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren drogi lokalnej;**
- 2) w ramach przeznaczenia terenu realizację infrastruktury drogowej stanowiącej poszerzenie i plac nawrotowy drogi gminnej położonej poza granicami planu, przyległej od wschodu do granic obszaru objętego miejscowym planem, oznaczonej w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XLIV/454/2002 z dnia 31 maja 2002 roku symbolem K6;
- 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

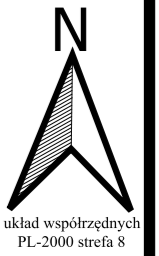
§ 16. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XLIV/454/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragmenty miejscowości Sławacinek Stary, Sławacinek Nowy i Porosiuki (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 87 poz. 1861).

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SŁAWACINEK NOWY, GMINA BIAŁA PODLASKA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 2024 roku

SKALA 1:1000
0 25 50 m



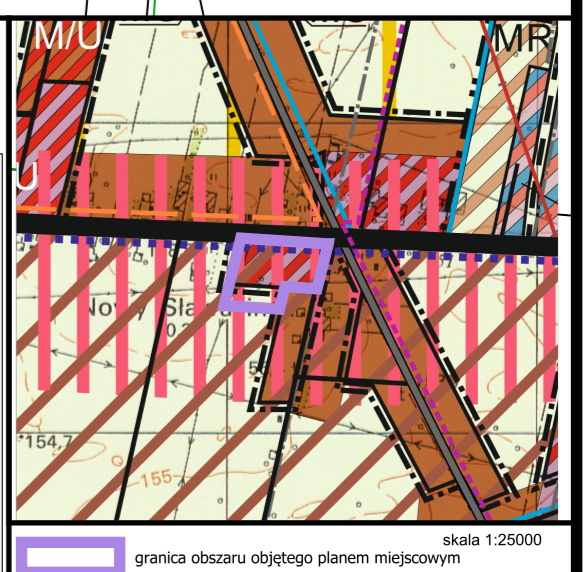
LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	U-P teren usług lub produkcji
	KDR teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
	KDL teren drogi lokalnej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	granica pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Białej Podlaskiej

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 r., z późniejszymi zmianami

	grunty orne		istniejące linie elektroenergetyczne 110kV
	łąki		istniejące sieci wodociągowe
	zabudowa mieszkaniowa		planowane gazociągi średniego ciśnienia
	obszary o tradycyjnej gospodarce rolnej		granice obszarów objętych zmianą Studium 2009
	tereny aktywności gospodarczej związanej z głównym szlakiem komunikacyjnym		tereny zabudowy mieszkaniowej
	obszary intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej		tereny zabudowy usługowo-składowo-produkcyjnej
	istniejąca droga krajowa o znaczeniu międzynarodowym		tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	istniejące drogi powiatowe		granice obszarów objętych zmianą studium 2015
	istniejące drogi gminne		granica sołectw
	planowane drogi gminne		tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
	szlaki rowerowe		tereny zabudowy usługowo-przemysłowo-składowej i obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni powyżej 2000 m ² i powyżej 400 m ²)
	szlaki piesze		granica obszaru objętego planem miejscowym



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 4 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała
Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Gminy Biała Podlaska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Biała Podlaska uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2024 r. do 16 października 2024 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do 31 października 2024 r. nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym Rada Gminy Biała Podlaska nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy 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.) 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 będą:

- 1) rozbudowa drogi gminnej, położonej poza granicami planu, a której poszerzenie oznaczone zostało w planie symbolem 1KDL;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę - w sytuacji korzystnego rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca lub podmiot działalności gospodarczej, korzystających ze zrealizowanej infrastruktury kanalizacyjnej oraz możliwości finansowych budżetu gminy.

Finansowanie powyższych inwestycji odbywać się będzie ze środków budżetu gminy, z możliwością współfinansowania środkami zewnętrznymi. Budowa sieci kanalizacyjnej może nastąpić w porozumieniu finansowym i organizacyjnym z podmiotami gospodarczymi, lokalizującymi inwestycje na obszarze planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 4 lutego 2025 r.

Elektroniczne dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy, przygotowane i stanowiące załącznik do uchwały zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plik elektroniczny:

„zal_nr_4_do_uchwaly_mpzp_Slawacinek_Nowy.xml”

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie realizuje wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLV/366/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 24 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska dla terenów położonych w obrębie Sławacinek Nowy.

Projekt planu obejmuje tereny położone przy drodze krajowej nr 2. Celem sporządzenia miejscowego planu jest wskazanie nowych terenów inwestycyjnych w zakresie usług i produkcji, w tym produkcji energii z elektrowni słonecznych (instalacji fotowoltaicznych).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, przyjętym uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 roku, ze zmianami dokonanymi uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. i Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu obejmuje obszary oznaczone na załączniku graficznym do uchwały nr 1. Zgodnie z ustaleniami planu tereny przeznaczone zostały pod funkcje usług lub produkcji. Teren opracowania planu w części jest zainwestowany – w jego granicach znajduje się zabudowa produkcyjna. Głównym uwarunkowaniem lokalizacji terenów usług i produkcji jest położenie przy drodze krajowej nr 2, stanowiącej część międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E30.

Obszar opracowania planu obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragmenty miejscowości Sławacinek Stary, Sławacinek Nowy i Porosiuki, przyjętego uchwałą Nr XLIV/454/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 maja 2002 r. – zgodnie z którym nieruchomości zostały przeznaczone pod funkcje usług komercyjnych (5U), drogi lokalnej (K6) oraz drogi krajowej (K1).

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Sławacinek Nowy, gmina Biała Podlaska sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki

i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników zabudowy, intensywności zabudowy i gabarytów obiektów.

Przygotowany projekt planu realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju, dokonuje zmian w przeznaczeniu terenów z poszanowaniem istniejących uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, gwarantując zachowanie i dalsze funkcjonowanie środowiska przyrodniczego w gminie. Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez określone w planie zasady ochrony środowiska i przyrody m.in. poprzez ustalenia dotyczące gospodarowania wodami, ochrony przed hałasem, drganiami, promieniowaniem elektromagnetycznym i zanieczyszczeniami powietrza. Zgodnie z ustaleniami planu wprowadzony został zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych.

Projekt miejscowego planu nie wyznacza terenów inwestycyjnych na terenach występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych tj. I-III klasy, a więc szczególnie cennych dla celów związanych z produkcją żywności. W granicach planu nie występują grunty organiczne, ani też tereny udokumentowanych złóż kopalin.

W granicach obszaru zmiany planu nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne.

W ustaleniach planu umieszczony został zapis informujący, że 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.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym także w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznych. Ponadto w projekcie planu wprowadzono zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia mające na celu umożliwienie rozwoju istniejących w obszarze planu działalności gospodarczych, jak również powiększenie terenów inwestycyjnych, w korzystnej lokalizacji tj. przy głównym szlaku komunikacyjnym – drodze krajowej nr 2. W granicach terenów inwestycyjnych znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia, a w sąsiedztwie – przebiega gminna sieć wodociągowa oraz sieć telekomunikacyjna. Zagospodarowanie nowych wskazywanych w planie terenów wpłynie na zwiększenie dochodów do budżetu gminy, wynikających z podatków od nieruchomości gruntowych, od budynków i budowli oraz z udziału w podatkach PIT stanowiących dochód państwa, w związku z działalnością nowych podmiotów gospodarczych. Na skutek przyjęcia opracowywanego projektu planu nie przewiduje się kosztów odszkodowawczych związanych z obniżeniem wartości nieruchomości lub ograniczeniem w użytkowaniu.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości położonych w obszarze planu, z uwzględnieniem interesów dla Gminy Biała Podlaska. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w zgodzie z interesem publicznym. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu, określając możliwy sposób jego zagospodarowania wazono interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania projektowe zapewnią

możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego, w zakresie zwiększenia możliwości rozwoju na terenie gminy funkcji gospodarczych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez:

-poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu: tj. ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Przestrzennej i na stronie internetowej gminy, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do planu,

-poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu: tj. ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Przestrzennej i na stronie internetowej gminy, w którym poinformowano o możliwości składania uwag do planu oraz o terminie i miejscu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym w trybie dostępu do informacji publicznej.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę zabudowy z gminnej sieci wodociągowej, a także poprzez ustalenie możliwości remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej w granicach planu sieci wodociągowej. W planie dopuszczono również realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

W zakresie potrzeb związanych z zapobieganiem awarii i ograniczeniem ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, projekt planu wprowadza zapis zakazujący w granicach terenów objętych planem lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej plan realizuje poprzez rozwój funkcji pozarolniczych na gruntach niższych klas bonitacyjnych – w granicach planu nie występują grunty klasy I-III, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymagałoby uzyskania zgody właściwego ministra.

Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego oraz prywatnego, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków do projektu planu, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu GKUA, opiniującej projekt planu.

W wyniku uchwalenia planu nastąpi powiększenie na obszarze gminy Biała Podlaska terenów przeznaczonych dla lokalizacji usług i produkcji. Lokalizacja nowych funkcji rozlokowana została przy głównej drodze tranzytowej gminy, w oparciu o istniejące już funkcje terenów, na których zlokalizowane są działalności usługowe. Powyższe stanowi, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych. Obszary sporządzenia planu charakteryzują się korzystnymi warunkami do właściwego przygotowania infrastrukturalnego terenów dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji budowlanych. Teren sporządzenia planu charakteryzuje się optymalnym położeniem dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji, biorąc pod uwagę możliwości jego uzbrojenia i powiązania komunikacyjnego z siecią dróg. Przyjęte ustalenia planu służą efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Biała Podlaska, w wyniku przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr VII/39/2024 z dnia 5 listopada 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.

Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów obowiązujących na terenie gminy przyjęta została w oparciu o dokument „*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*”, który został dołączony do uzasadnienia uchwały Rady Gminy dokonującej oceny aktualności studium i miejscowych planów. W treści opracowanej „*Analizy...*” szczegółowo oceniono istniejące dokumenty planistyczne ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Przeanalizowano ich zgodność z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi, wzięto pod uwagę wniesione wnioski oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, jak również podjęto próbę przeanalizowania zmian w przestrzeni wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Wynikiem opracowania powyższego dokumentu było dokonanie podsumowującej oceny aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych między innymi pod kątem zachodzących procesów inwestycyjnych na terenie gminy dla uzasadnienia ewentualnej konieczności przystąpienia do sporządzenia nowych opracowań, bądź zmian w dokumentach obowiązujących. Uzasadnieniem dla opracowania projektu planu, wynikającym z dokumentu Analizy są oczekiwane korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy, związane z przeznaczeniem terenu objętego miejscowym planem i jego zainwestowaniem w obiekty usługowe i produkcyjne.

Podsumowując, zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. opracowanym dokumentem „*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*” a także z treścią uchwały Nr VII/39/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 5 listopada 2024 roku.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki przyjęcia niniejszego miejscowego planu poddane zostały analizie w zakresie ich wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Szczegółowa analiza przedstawiona została w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Skutkiem uchwalenia planu będą wydatki z budżetu gminy związane z wykupem gruntów pod realizację inwestycji infrastruktury drogowej – 1KDL oraz infrastruktury kanalizacyjnej, przy czym ustalenia planu zakładają możliwość zagospodarowywania nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków. Zakłada się możliwość realizacji infrastruktury przy współfinansowaniu inwestycji przez podmioty zainteresowane jej budową.

Oprócz wydatków z budżetu gminy konsekwencją uchwalenia planu będą również dochody do budżetu, w tym w szczególności związane z realizacją inwestycji budowlanych na udostępnianych terenach. Dochodami tymi będą wpływy do budżetu gminy z: opłaty planistycznej, z podatku od nieruchomości gruntowych (w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne) oraz od budowli i budynków, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.