

Projekt

z dnia 15 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA**

z dnia 23 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w zw. z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Styrzyniec, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r. oraz uchwałą Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r., zmienionego uchwałą nr XXXI/248/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4 lutego 2022 r., Rada Gminy Biała Podlaska uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmujący fragment miejscowości Styrzyniec, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu, pod funkcję określoną w § 4 i w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu miejscowego linie, poza które nie mogą być wysunięte zewnętrzne ściany budynków, z zastrzeżeniem pkt a)-e); poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być wysunięte wyłącznie takie części budynków jak:
 - a) okapy i gzymsy – na odległość nie większą niż 1,0 m,
 - b) balkony, loggie i wykusze – na odległość nie większą niż 2,0 m,
 - c) nie oparte na gruncie zadaszenia wspornikowe lub podwieszone – na odległość nie większą niż 2,5 m,
 - d) prowadzące wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej schody zewnętrzne, podesty, tarasy, pochylnie i rampy – na odległość nie większą niż 2 m,

- e) podziemne części obiektów budowlanych, w tym schody i pochylnie do części podziemnych, pod warunkiem, że wyżej wymienione części obiektów budowlanych nie przekroczą linii rozgraniczającej;
- 3) ogródki gastronomiczne - tymczasowe, czyli niecałoroczne, wieloelementowe naniesienie, które powstaje w sąsiedztwie pomieszczeń macierzystego lokalu gastronomicznego. Sezonowe ogródki gastronomiczne muszą mieć formę nieobudowaną. W granicach ogródka dopuszcza się rozbieralne podesty, które po zakończeniu działalności należy zdemontować;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający, tzn. stanowi nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne, lub budynku z wykluczeniem handlu realizowanego w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 6) zabudowa wolnostojąca – obiekty budowlane, których żadna część nie przylega do części innego obiektu budowlanego zlokalizowanego na innej nieruchomości;
- 7) strefa zieleni – teren urządzony, jako zieleń wysoka lub powierzchnie trawiaste, na gruncie rodzimym, stanowiącą element przyrodniczy oraz służącą retencji lub infiltracji wody opadowej lub roztopowej oraz wzmacnianiu bioróżnorodności.

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

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

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

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

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

§ 4. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym:

1. KDD –tereny dróg dojazdowych,
2. MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
3. UHD-HG-US – teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomi lub usług sportu i rekreacji.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) wyznacza się teren usług oraz ustala się dla niego zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 3) określa się zasady lokalizacji budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

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

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

3. W zakresie pokrycia dachów:

- 1) ustala się dachy: dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45° włącznie;
- 2) ustala się dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia dachowego z blachodachówki, blachy, dachówki ceramicznej, w odcieniach szarości lub czerwieni.

4. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) na powierzchniach ścian zewnętrznych tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego ustala się kolorystykę w odcieniach bieli, przy czym dopuszcza się inne kolory tynku wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 10% powierzchni każdej elewacji budynku;
- 2) dopuszcza się stosowanie na całych elewacjach ścian zewnętrznych materiałów naturalnych tj. kamień, cegła, drewno, szkło, metal.

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

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

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:

- 1) ustala się rejony lokalizacji rzędu drzew w terenie drogi 2KDD dla którego:
 - a) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej,
 - b) dopuszcza się sadzenie drzew w większych odstępach – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. skrzyżowanie, zjazd, wjazd na działkę, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych rzędów drzew w innych przestrzeniach publicznych poza wskazanymi na rysunku planu;
- 2) ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których:
 - a) nakazuje się ich zagospodarowanie z uwzględnieniem istniejących drzew,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie niekubaturowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) zakazuje się ich zabudowy i utwardzeń;
- 3) zakazuje się wprowadzania gatunków inwazyjnych, szybko rozprzestrzeniających się.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu UHD-UG-US w przypadku realizacji usług sportu i rekreacji jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w przypadku realizacji usług gastronomii lub handlu dla terenu nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu.

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

- 1) ustala się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak np.: ogrody deszczowe, stawy lub niecki bioretencyjne, komory drenażowe, skrzynki korzeniowe lub nawierzchnie przepuszczalne, dostosowanych do lokalnych warunków gruntowo-wodnych oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna.

5. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się:

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

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

1. W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

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

§ 8. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu miejscowego są tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić elementy podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym nasadzenia drzew.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów:

- 1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy;
- 5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy.

3. Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych oraz budynków gospodarczych i garaży w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

4. Ustala się minimalną odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nie mniejszą niż 10 m.

§ 10. Granica krajobrazu priorytetowego określona w audycie krajobrazowym:

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

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenu MNW:

- 1) minimalne szerokości frontów działek 25 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek dla terenów MNW 1200 m²; dla terenu UHD-UG-US 1200 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 70° i nie więcej niż 110°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

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

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

2. Ustala się powiązania obszaru planu miejscowego z zewnętrznym układem drogowym poprzez ul. Podleśną i ul. Działkową, będące elementami podstawowego układu drogowego gminy.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, będącymi uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym:

- a) ustala się szerokości drogi wewnętrznej nie mniejszą niż 6,0 m;
- b) ustala się minimum dwa włączenia drogi wewnętrznej do układu dróg publicznych z zastrzeżeniem ustaleń lit. C;
- c) dopuszcza się jedno włączenie do układu dróg publicznych, dla drogi wewnętrznej o długości do 80,0 m lub drogi dłuższej zakończonej placem do zawracania.

4. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w drogach: 1KDD; 2KDD, 3KDD; 4KDD; 5KDD.

5. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji zbiorowej i indywidualnej dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji ustala się stosowanie rozwiązań zgodnie z § 8 ust. 2.

6. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych, na których realizowana będzie zabudowa;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych, nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.

§ 14. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci i przewodów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim;
- 2) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 4) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz gospodarowania wodami.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarno-bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim;
- 2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę w pierwszej kolejności do ziemi w granicach tej działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie i gromadzenie wód opadowych lub roztopowych z działki budowlanej w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub innych urządzeniach retencyjnych lub infiltracyjnych;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych, dróg wewnętrznych, do rowów odwadniających lub innych urządzeń retencyjnych, infiltracyjnych lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe lub roztopowe, z uwzględnieniem konieczności oczyszczenia tych wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się zmiany kierunku lub natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych z powierzchni działki ze szkodą dla działek sąsiednich oraz odprowadzania tych wód na działki sąsiednie.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe przechowywane w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych lub trigeneracyjnych;
- 4) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury gazowej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego oraz poza nim lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 3) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń, obiektów systemu infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 4) wyznacza się rejon lokalizacji nowej stacji transformatorowej SN/nN;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych oraz wolnostojących wewnętrznych lub kontenerowych na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych SN/nN bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 7) ustala się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych jako stacji wewnętrznych: wolnostojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 8) ustala się realizację nowych, rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 9) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, wodorem lub z innych alternatywnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, zlokalizowanymi na budynkach;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych, jako kablowych podziemnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

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

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

2. Na terenie 1UHD-UG-US dopuszcza się lokalizację tymczasowych ogródków gastronomicznych.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW ustala się:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

1) ustala się realizację zabudowy:

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

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalną 0,05,
- maksymalną 0,5;

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 %,

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

- dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 6 m;

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD;

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

5. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznej oraz gospodarowanie odpadami, wg § 14.

6. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW ustala się:

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

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.

5. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznej oraz gospodarowanie odpadami, wg § 14.

6. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW ustala się:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2,

- c) dopuszcza się, na każdej działce, realizację maksymalnie 2 budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalną 0,05,
 - maksymalną 0,5;
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %,
 - c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 %,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10,5 m, przy czym:
 - dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 5 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego 1200 m²;
- 4) ustala się geometrię i kolorystykę dachów zgodnie z § 5 ust. 3;
- 5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 5 ust. 4.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3;
- 2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 3KDD, 4KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.

5. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznej oraz gospodarowanie odpadami, wg § 14.

6. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNV ustala się:

- 1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2,
 - c) dopuszcza się, na każdej działce, realizację maksymalnie 2 budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej;
 - 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalną 0,05,
 - maksymalną 0,5;
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %,
 - c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy 30 %,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

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

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

5. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznej oraz gospodarowanie odpadami, wg § 14.

6. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UHD-UG-US ustala się:

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

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

1) ustala się realizację zabudowy:

a) zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 3, 4,

b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 2;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalną 0,05,

- maksymalną 0,3;

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 %,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy 15 %,

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

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

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

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

6) dopuszcza się komunikację pieszą i rowerową łączącą drogę 3KDD z terenem lasu (poza granicami planu);

7) dopuszcza się usługi z zakresu sportu i rekreacji, gastronomi w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury i pawilonów, ogródków jordanowskich, ogródków gastronomicznych, boisk, placów zabaw i innych urządzeń terenowych niekubaturowych.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 i 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dostęp z dróg oznaczonych symbolami: 3KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 6.
- 3) ustala się zapewnienie dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznej oraz gospodarowanie odpadami, wg § 14.

6. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

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

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

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

4. Zasady realizacji uzbrojenia oraz warunki odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów wg § 14.

5. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

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

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

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

4. Zasady realizacji uzbrojenia oraz warunki odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów wg § 14.

5. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

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

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

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

4. Zasady realizacji uzbrojenia oraz warunki odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów wg § 14.

5. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDD – ustala się:

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

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

4. Zasady realizacji uzbrojenia oraz warunki odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów wg § 14.

5. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

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

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5 %;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 8.

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

4. Zasady realizacji uzbrojenia oraz warunki odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, oświetlenia i usuwania odpadów wg § 14.

5. Zasady tymczasowego urządzania i użytkowania terenów wg § 15.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 27. W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc uchwała Nr XLIV/460/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Strzyńiec (Dz. Urz. Woj. Lubel Nr 87 poz. 1866).

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA PODLASKA OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI STYRZYNIEC

SKALA 1 : 1 000

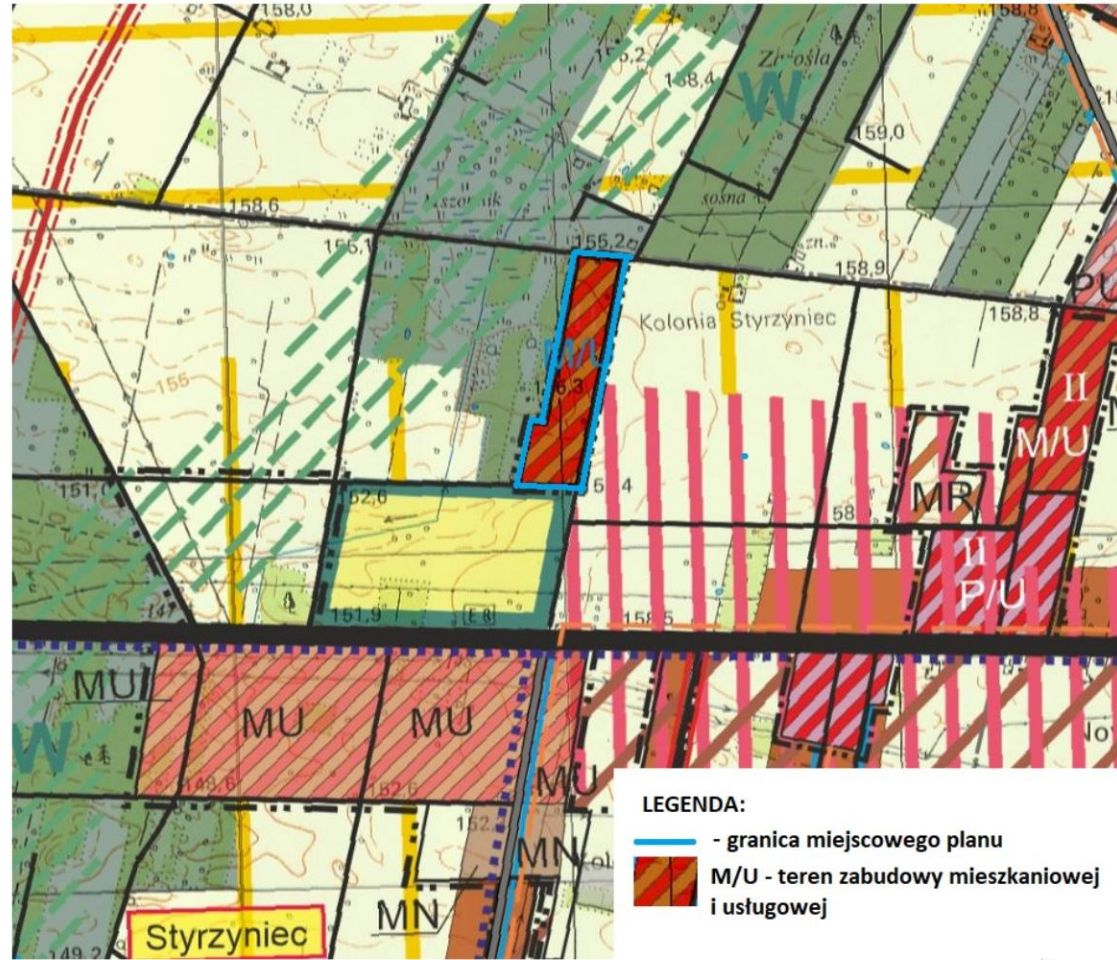


LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - MNW
 - teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji - UHD-UG-US
 - tereny dróg dojazdowych - KDD
- KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - rejon lokalizacji rzędów drzew
 - strefy zieleni
 - rejon lokalizacji stacji trafo SN/nN
 - wymiar liniowy [m]
- INFORMACJE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
 - przykładowy układ działek budowlanych

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska
- Uchwała nr XXXI/248/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4.02.2022 r.

Skala 1:20 000 pomniejszona



Niniejszą mapę sporządzono na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej (format dxf, gpk) z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Licencja GKN.6642.2819.2025.0601_CL1

Oświadczam, że rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Styrzyniec (wykonany w skali podstawowej 1:1000) został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, przechowywanej z państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym

Podpis projektanta

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr/2026
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 2026 r.

w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA PODLASKA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI STYRZYNIEC

Przewodniczący/ca Rady Gminy Biała Podlaska

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Publikacja dokonana w:
Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 2026 r. poz.
z dnia

Główny projektant: mgr inż. Renata Turek

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 23 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Biała Podlaska o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w czasie konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Styrzyniec

W trakcie trwania konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania gminy Biała Podlaska obejmującym fragment miejscowości Styrzyniec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Biała Podlaska oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

I. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2025 r. poz. 1153) – zadania własne Gminy.

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją lub przebudową sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.

4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

II. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Biała Podlaska, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, ze zm.), w oparciu o:

1. wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;

2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów, pożyczek bankowych,
- e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
- f) innych środków zewnętrznych;

3. wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami rady gminy.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Gminy Biała Podlaska.

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Gminy Biała Podlaska, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

Uzasadnienie

Sporządzenie niniejszego planu jest konsekwencją podjętej uchwały Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 26 listopada 2024 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Strzyniec.*

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 roku ze zm.[#]

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części gminy Biała Podlaska. Od zachodu sąsiaduje z terenem lasu, od północy i wschodu z terenami rolnymi a od strony południowej z ogródkami działkowymi. Najbliższa zabudowa letniskowa i pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w promieniu 50 m od granic sporządzanego planu miejscowego. Obszar planu posiada bezpośredni odstęp do trzech dróg publicznych m.in. do ul. Działkowej i ul. Podleśnej, najbliższa droga główna ruchu przyspieszonego poprowadzona jest około 0,5 km na południe od opisywanego terenu.

Działka objęta planem stanowi teren zadrzewiony, charakteryzuje się znaczącymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Posiada dostęp do infrastruktury technicznej - w odległości ok. 50 m jest sieć energetyczna, w odległości około 500 m poprowadzona jest również sieć wodociągowa.

Analizowany obszar nie buduje struktury systemu przyrodniczego gminy. Znajduje się poza zasięgiem obszarów objętych formami ochrony środowiska.

Na opisywanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Strzyniec – Uchwała Nr XLIV/460/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 2002-05-31. W obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczono pod: ogródki działkowe (oznaczenie ZD), ciąg pieszo-jezdny (oznaczenie K11), drogę osiedlową (oznaczenie K8).

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było:

- sporządzenie nowego planu zgodnie z aktualnymi wymaganiami zakresu i formy;
- zmiana przeznaczenie terenów z ogródków działkowych na tereny pod zabudowę, mieszkaniową jednorodziną jako dominującą;
- ustalenie ograniczeń w zabudowie wynikających z warunków środowiskowych, krajobrazowych, prawnych;
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i określenie warunków jego powiązań z układem zewnętrznym w celu poprawienia jakości obsługi komunikacyjnej;
- ustalenie niezbędnego zakresu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obszar opracowania oznaczony jest jako teren M/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dla którego ustalono:

- 1)przeznaczenie podstawowe, które powinno dominować w danym terenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
- 2) poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie;
- 3) dopuszcza się wydzielanie terenów pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże, a także place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, rekreację i sport;
- 4) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się wskaźnik intensywności zabudowy

do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

6) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

7) nie określa się minimalnej powierzchni działek, ich parametry powinny umożliwiać racjonalne zagospodarowanie działki;

8) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

– budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje nadziemne oraz 12 m,

– budynki usługowe i mieszkalno-usługowe - max. trzy kondygnacje nadziemne oraz 15 m; dopuszcza się w związku z wymaganiami technologicznymi odstępstwa;

– budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową – max. jedna kondygnacja nadziemna 7 m;

10) ustala się możliwość przykrycia budynków dachami płaskimi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st;

11) obowiązuje wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu zorganizowane systemy, w tym gospodarki wodno-ściekowej w co najmniej minimalnym zakresie; do czasu realizacji gminnych systemów infrastrukturalnych dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska (Studium) analizowany obszar nie obejmuje przyrodniczego systemu gminy.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Przyjęto następujące podstawowe założenia:

· wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podobnym typie zabudowy pod względem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobie zagospodarowania, uwzględniające ograniczenia środowiskowe, krajobrazowe i lokalizacyjne;

· ustalono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;

· ustalono teren zabudowy usług sportu i rekreacji lub usług gastronomi lub usług handlu na potrzebę lokalnej społeczności, dla terenu określono wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zbliżone do parametrów zabudowy jednorodzinnej;

· określono ochronę walorów przyrodniczych obszaru planu poprzez wyznaczenie stref zieleni, w granicach których maksymalnie chronione są istniejące zadrzewiania;

· wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu sprecyzowania lokalizacji budynków względem drogi;

· określono szczegółowe zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów, w tym ustalono wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy;

· ustalono zasady kolorystyki ścian zewnętrznych i dachów;

· ustalono tereny dróg jako obszary przestrzeni publicznej.

W zakresie wymogów ochrony środowiska:

Obszar sporządzanego planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody.

W celu zachowania istniejących drzew i krzewów, ustalono:

· ustalano szpaler drzew, którego celem jest ochrona, uzupełnienie i nasadzenie brakujących drzew i tym samym wykształcenia czytelnego rzędów drzew po minimum jednej ze stron drogi;

- ustalono strefach zieleni na działkach budowlanych, w celu ochrony zwartego kompleksu zieleni na tyłach zabudowy i zapobieganiu dowolnej lokalizacji budynków.

W zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu:

- ustalono odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z działki budowlanej w pierwszej kolejności do ziemi w granicach tej działki;

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

- zakazano na obszarze planu miejscowego prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna.

Dla poszczególnych terenów określono minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz odpowiednią kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem.

Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury drogowej.

Zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i składowania odpadów.

Liniami zabudowy uwzględniono strefy ograniczeń sytuowania budynków od konturu lasów min. 12 m.

Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia w zakresie gruntów leśnych i gruntów rolnych organicznych i gruntów rolnych klas I-III zostały pominięte, z uwagi na brak gruntów chronionych.

W zakresie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie planu nie występują obiekty zabytkowe ani udokumentowane stanowiska archeologiczne.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i ochrony środowiska oraz wykluczenie usług uciążliwych oraz zakładów stwarzających zagrożenie. Zapewniono swobodny przepływ i wymianę mas powietrza poprzez ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w tym niską zabudowę w formie wolnostojącej i wyznaczenie stref zieleni wykluczonej z zabudowy. Zapewniono również minimalną odległość pomiędzy budynkami.

Ponadto, w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie nie było konieczne.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakazu kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione, sporządzany projekt planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. W projekcie planu uwzględniono obecne zagospodarowanie, zapewniono możliwość zabudowy i skomunikowanie terenów w taki sposób, aby wszystkie potencjalne działki budowlane miały dostęp do infrastruktury technicznej i dróg. Zaprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę w taki sposób, aby wykorzystać istniejące drogi, w planie wprowadzono tylko jedną dodatkową drogę publiczną.

Prawo własności:

W granicy opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajduje się działki należące wyłącznie do gminy Biała Podlaska.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej w granicach obszaru planu jest możliwość lokalizacji budowli ochronnych.

Potrzeby interesu publicznego:

Przewidywane powiązania przestrzenne planu umożliwiają dostęp mieszkańców i użytkowników terenu do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. W planie wprowadzono także ułatwienia dla pieszych i rowerzystów poprzez ustalenia w zakresie ruchu rowerowego oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów oraz budynków użyteczności publicznej z zastosowaniem zasad projektowania uniwersalnego. Wyznaczono teren usług sportu i rekreacji dla lokalnej społeczności.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zapewniono poprzez dopuszczenie lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczono możliwość realizacji indywidualnych ujęć w przypadku braku możliwości dostępu do sieci wodociągowej.

W zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu, ustalono sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oraz określono wskaźniki parkingowe. Ustalono zasady wydzielania dróg wewnętrznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.). Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (t.j. Dz. U. 2008r. nr 199 poz. 1227 z późn. zm.).

W ramach procedury, w ogłoszeniu Wójta Gminy Biała Podlaska poinformowano o terminie zbierania wniosków do planu, w tym ogłoszenie zamieszczono również na internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy. Wnioski do planu, można było składać do 8 sierpnia 2025 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotu prywatnego. Wpłynęło 6 wniosków od instytucji.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został opublikowany na stronie internetowej Urzędu Gminy Biała Podlaska w Biuletynie Informacji Publicznej i przedłożony do uzgodnień oraz opiniowania 13 lutego 2026 roku.

Po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu planu, Wójt Gminy Biała Podlaska ogłosił o konsultacjach społecznych, które miały miejsce w terminie od 21 kwietnia 2026 r. do 21 maja 2026 r.

Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych zostały rozpowszechnione poprzez publikowanie ogłoszenia w prasie lokalnej w dniu 21 kwietnia 2026 r. oraz na stronie internetowej w zakładce „Aktualności”, Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Biała Podlaska oraz z w siedzibie Urzędu Gminy.

Ogłoszenia Wójta były udostępnione w siedzibie urzędu i w BIP do dnia zakończenia konsultacji społecznych. Zgodnie z wymogami ustawowymi w dniu 5 maja 2026 r. w Urzędzie Gminy Biała Podlaska o godzinie 16:30 tj. po godzinach pracy urzędu, zostało przeprowadzone spotkanie otwarte poprzedzone

prezentacją projektu planu. Konsultacje telefoniczne z projektantem odbyły się 29 kwietnia 2026 roku, ponadto punkt konsultacyjny był zorganizowany w Urzędzie Gminy Biała Podlaska w dniu 7 maja 2026 r. W czasie konsultacji do dnia 21 maja 2026 r. można było wypełnić geoankietę jak również złożyć uwagę do projektu planu. Informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia znajdowała się na stronach internetowych BIP Gminy Biała Podlaska.

Na czas konsultacji projekt planu wraz prognoza oddziaływania na środowisko, uzasadnieniem i z rozpatrzeniem wniosków został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt planu był również dostępny w Urzędzie Gminy Biała Podlaska.

W ramach konsultacji społecznych, w terminie ustawowym, nie złożono uwag. W konsultacjach społecznych wzięło udział 6 osób które wypełniły ankietę dotyczącą projektu planu miejscowego.

Treść rozstrzygnięć nie wymagała zmiany w projekcie planu, w związku z tym projekt planu przedłożono Radzie Gminy Biała Podlaska do uchwalenia.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Uchwała Nr LXIV/2624 Rady Gminy z 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych. W wyniku uchwalenia miejscowego planu Gmina będzie zobowiązana do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 w/w ustawy). Środki finansowe na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Gminy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.