

UCHWAŁA NR / /
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Rakowiska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XL/294/2018 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, zmienionej uchwałą Nr XIV/112/2020 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 lutego 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska,

Rada Gminy Biała Podlaska uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny zmiany planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, zmienionego uchwałą Nr XXXII/248/2009 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 25 sierpnia 2009 r., uchwałą nr VI/28/2015 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz uchwałą nr XXXI/248/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4 lutego 2022 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Rakowiska, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje obszar odcinka ulicy Ametystowej z przyległymi działkami, położony w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/476/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 sierpnia 2002 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 111, poz. 2492), który zostaje zmieniony niniejszą uchwałą,

3. Zmiana planu obejmuje obszary w granicach określonych w załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Część tekstową zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, które stanowią jej integralną część są:

- 1) część graficzna – rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – dokument elektroniczny stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące określenia w zmianie planu oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12 stopni;
- 2) dach stromy – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni;
- 3) działalność nieuciążliwa – wszelka działalność nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub

- potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 4) komunikacja – tematyka obejmująca komunikację transportową występującą na obszarze opracowania tj. lądową (drogową), a nie obejmująca zaliczonych do infrastruktury technicznej telekomunikacji oraz komunikacji specjalnej (rurociągi, linie przemysłowe itp.), a także nie objętej problematyką planistyczną łączności tradycyjnej;
 - 5) linia rozgraniczająca – ściśle określona linia, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w tym drogi, ulice i ciągi komunikacyjne;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia umieszczona w odległości od linii rozgraniczającej lub z nią się pokrywająca, ograniczająca przestrzeń, w obrębie której może być realizowana zabudowa kubaturowa, przy czym poza linię zabudowy nieprzekraczalną mogą być wysunięte wyłącznie takie części obiektów budowlanych jak:
 - a) okapy i gzymsy – na odległość nie większą niż 1,0 m,
 - b) balkony, loggie i wykusze – na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) nie oparte na gruncie zadaszania wspornikowe lub podwieszane – na odległość nie większą niż 2 m,
 - d) prowadzące wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej schody zewnętrzne, podesty, tarasy, pochylnie i rampy – na odległość nie większą niż 2 m,
 - e) nie przekraczające połowy wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej świetliki doświetlające kondygnację podziemną, czerpnie i wyrzutnie powietrza – na odległość nie większą niż 2 m,
 - f) warstwy termomodernizacji istniejących budynków – na odległość nie większą niż 0,2 m,
 - g) podziemne części obiektów budowlanych, w tym schody i pochylnie do części podziemnych,pod warunkiem, że wyżej wymienione części obiektów budowlanych nie przekroczą linii rozgraniczającej;
 - 7) obszar – teren lub zbiór terenów, położonych oddzielnie od innych terenów, ograniczonych granicami obszaru objętego zmianą planu;
 - 8) zmiana planu – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;
 - 9) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;
 - 10) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są możliwe do realizacji na danym terenie;
 - 11) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami zmiany planu;
 - 12) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach zmiany planu, przy czym przeznaczenie dopuszczalne może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu lub funkcjonować niezależnie od przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem, że nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
 - 13) rysunek zmiany planu – graficzny załącznik do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;
 - 14) rzemiosło – wszelkie obiekty budowlane i przestrzenie lub ich części, służące do działalności rzemieślniczej w rozumieniu przepisów o rzemiośle;
 - 15) rzemiosło nieuciążliwe – rzemiosło, w ramach którego prowadzona jest działalność nieuciążliwa;
 - 16) strefa – zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń;
 - 17) teren – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony wyróżnikiem cyfrowo-literowym określającym sposób jego użytkowania;
 - 18) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Biała Podlaska;
 - 19) urządzenia towarzyszące – nie będące obiektami budowlanymi urządzenia, w szczególności urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;
 - 20) usługi – wszelkie obiekty budowlane i przestrzenie lub ich części, służące do działalności obejmującej czynności (będące końcowymi efektami działalności) o charakterze usługowym, świadczone przez podmioty gospodarcze (jednostki organizacyjne) na rzecz innych podmiotów gospodarczych (jednostek organizacyjnych) lub na rzecz ludności, w tym:
 - wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarczych prowadzących działalność o charakterze produkcyjnym, tzn. usługi dla celów produkcji nietworzące bezpośrednio nowych

dóbr materialnych,

- wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz na rzecz ludności, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej,

a nie obejmującej czynności związanych z wytwarzaniem wyrobów (włączając półfabrykaty, elementy, części, obróbkę elementów) z materiałów własnych wykonawcy, na zlecenie innych jednostek gospodarki narodowej, przeznaczonych do celów produkcyjnych lub przeznaczonych do sprzedaży oraz z reguły nie obejmującej wytwarzania wyrobów na indywidualne zamówienie ludności, z materiałów własnych wykonawcy;

przy czym pojęcie usług dotyczy:

- usług produkcyjnych – przez co należy to rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nietworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej,
- usług konsumpcyjnych – przez co należy to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności,
- usług ogólnospołecznych – przez co należy to rozumieć czynności zaspokajające potrzeby porządkowo-organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości;

- 21) usługi nieuciążliwe – usługi, w ramach których prowadzona jest działalność nieuciążliwa;
- 22) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków obliczona zgodnie z Polską Normą) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 24) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej krawędzi dachu, kalenicy lub zwieńczenia attyki ścian, z ewentualnym określeniem jakie powinny one spełniać wymogi, określoną przez podanie wartości cyfrowej w metrach;
- 25) zabudowa kubaturowa – zabudowa, którą tworzą budynki i obiekty budowlane nadziemne, którym można przypisać parametr objętości, wraz z instalacjami i urządzeniami towarzyszącymi nadziemnymi, a także inne rodzaje obiektów naziemnych, którym można przypisać parametr objętości, nie będące przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 26) zabudowa wolnostojąca – obiekty budowlane, których żadna część nie przylega do części innego obiektu budowlanego zlokalizowanego na innej nieruchomości, analogicznie należy rozumieć inne określenia zawierające określenie „wolnostojący”;
- 27) zabudowa zblokowana – obiekty budowlane, które nie są zabudową wolnostojącą, a są w szczególności zabudową bliźniaczą, szeregową, grupową, atrialną, itp.;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Wyłączenia zawartości zmiany planu

§ 4. 1. Zmiana planu nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak ich występowania na obszarze objętym zmianą planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów poza wymienionymi w § 10;
- 4) terenów górniczych;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania

przestrzennego województwa;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

2. Zmiana planu nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ze względu na brak ich występowania na obszarze objętym zmianą planu:

- 1) obszarów, miejsc lub tworów przyrody objętych ochroną przyrody;
- 2) obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych;
- 3) obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;
- 4) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wód.

Rozdział 3

System oznaczeń zmiany planu

§ 5.1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku zmiany planu graficznie, wyróżnikami cyfrowo-literowymi składającymi się z cyfry określającej kolejną liczbę porządkową oraz ze skrótów literowych określających kategorie przeznaczenia terenów przyjęte w § 6 ust.1, które są ustaleniami zmiany planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z ich wyróżnikami cyfrowo-literowymi i oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
- 3) linie zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowania.

3. Umieszczone na rysunku zmiany planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów, terenów i stref biegnące na rysunku zmiany planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne i strefowe dla całego obszaru objętego zmianą planu

Rozdział 1

Kategorie przeznaczenia terenów

§ 6.1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich skróty literowe, obowiązujące na obszarze objętym zmianą planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – „MN”;
- 2) tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych – „KDG-D”.

2. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określone zostały w dziale III rozdział 1-3.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu:

- 1) lokalizacja w obszarze zmiany planu, wszelkich dopuszczonych prawem obiektów kwalifikujących się

- zgodnie z przepisami odrębnymi do przeszkód lotniczych, wymaga zgłoszenia właściwym organom;
- 2) ustala się możliwość połączeń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) wolnostojącą: 800 m²,
 - b) bliźniaczą: 600 m²,
 - c) szeregową i grupową: 200 m²;
 - 4) ustala się możliwość jednostkowego zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu:

- 1) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz otoczenia uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
- 2) nakaz ochrony terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w szczególności w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) nakaz objęcia siecią wodociągową wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz objęcia gminną zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku oraz innych obowiązujących przepisach dotyczących gospodarki odpadami;
- 7) zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt gospodarskich, za wyjątkiem zwierząt domowych do 1 DJP;
- 8) przy urządzeniu terenów zielonych obowiązuje nakaz zachowania bioróżnorodności w szczególności w doborze gatunkowym roślin;
- 9) nakaz utrzymania w sprawności istniejących drenaży, które mogą wystąpić na obszarze objętym zmianą planu, a w przypadku kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy je przebudować w taki sposób, aby zachować funkcjonalność drenowania na gruntach położonych poza terenami przeznaczonymi w zmianie planu pod zabudowę.

2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary, miejsca lub twory przyrody objęte ochroną przyrody.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 9.1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy, gabaryty obiektów, obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu:

- 1) dla poszczególnych terenów ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów poprzez wyznaczenie:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy (w przedziale od – do),
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (w procentach),
 - c) linii zabudowy (o odległości w metrach od linii rozgraniczających),

- d) maksymalnej wysokości zabudowy (w metrach lub ilości kondygnacji).
- 2) na poszczególnych terenach ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu, obiektów gospodarki odpadami oraz innych urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich.

2. Szczegółowe ustalenia w zakresie zasad, parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy oraz gabaryty obiektów dla poszczególnych terenów objętych zmianą planu określone zostały w dziale III rozdziale 1.

Rozdział 5

Inne obiekty lub tereny podlegające ochronie, ustalanej na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 224 –Subzbiornika Podlasie, dla którego nie został ustanowiony obszar ochronny, wobec czego w zmianie planu nie ustala się szczegółowych zasad jego ochrony. Przeznaczenie terenów wyznaczonych w zmianie planu nie przewiduje bezpośredniego wykorzystania zasobów wód podziemnych lub lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie zagrozić środowisku wodno-gruntowemu, wobec czego realizacja ustaleń niniejszej zmiany planu nie spowoduje zagrożenia wód podziemnych.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 11. 1. Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem systemów infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenu.

2. Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad obejmujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, obowiązujące na obszarach objętych zmianą planu, określone zostały w dziale III rozdział 1 – 3.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Zasady realizacji potrzeb parkingowych

§ 12. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu:

- 1) powiązanie obszaru objętego zmianą planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym planowane jest poprzez istniejące drogi publiczne, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 15 uchwały;
- 2) dla poszczególnych budynków, obiektów i przestrzeni przeznaczonych na potrzeby wymienione poniżej ustala się minimalne wskaźniki stanowisk postojowych samochodów osobowych, z czego co najmniej 5% powinny stanowić stanowiska dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) mieszkalnictwo – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) gastronomia – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumenckich,
 - c) rzemiosło – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - d) handel i pozostałe niewymienione powyżej usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m kw. powierzchni użytkowej podstawowej;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych samochodów osobowych w liniach rozgraniczających terenów zabudowy, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg

- ustaleń określonych w § 15 uchwały;
- 4) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
 - 5) na wszystkich terenach należy zapewnić odpowiednie dojazdy pożarowe do posesji, obiektów i terenów o parametrach zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg pożarowych;
 - 6) powiązanie obszaru objętego zmianą planu z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, odbiór ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;
 - 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
 - 8) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych zmianą planu określone zostały w dziale III rozdział 2 i 3.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

2. Dla dotychczasowego użytkowania terenów nie ustala się terminów czasowych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych zmianą planu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 14. Na wyznaczonych w zmianie planu terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „1MN” do „5MN”:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na ww. potrzeby;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego, związanych z obsługą terenów mieszkaniowych,
 - b) gospodarcze obsługujące zabudowę mieszkaniową,
 - c) postoiu oraz garażowania samochodów osobowych,
 - d) uzbrojenia terenu;
- 3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 4) obowiązuje wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 10% do 40%;
- 5) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej:
 - a) 4 m od linii rozgraniczających dróg publicznych gminnych dojazdowych oznaczonych wyróżnikiem „KDG-D”,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych w obowiązującym zmienianym planie miejscowym wymienionym w § 1 ust. 2 wyróżnikami „K6” i „K8”;
- 7) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i mieszkalno-rzemieślnicze – dwie

- kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 10 m,
- b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 4,5 m;
 - 8) ustala się możliwość realizacji budynków w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie zblokowanej, podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, na których ustala się poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1,2 m nad poziom terenu;
 - 9) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi jedno-, dwu- lub wielospadowymi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połąci pod kątem do 45 st.;
 - 10) funkcje usług i rzemiosła mogą być realizowane wyłącznie w wydzielonej części budynków mieszkalnych;
 - 11) funkcje usług i rzemiosła nie mogą powodować powstania zagrożeń dla środowiska i życia ludzi, a ewentualne uciążliwości muszą zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
 - 12) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych realizowanych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;
 - 13) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zblokowanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i mieszkalno-rzemieślniczych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 14) ustala się możliwość usytuowania realizowanych w formie zabudowy zblokowanej budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej;
 - 15) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
 - 16) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 15;
 - 17) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 16.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady szczegółowe dotyczące wszystkich terenów komunikacji:

- 1) drogi realizować według podstawowych parametrów w liniach rozgraniczających określonych poniżej, w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo ruchu drogowego z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizacja, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, modernizacja i zmiana sposobu użytkowania wszelkich obiektów budowlanych istniejących i planowanych oraz montaż wszelkich urządzeń w pasie drogowym dróg publicznych możliwe są jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji w pasach drogowych dróg zatok postojowych, chodników, ścieżki rowerowej oraz zieleni urządzonej zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na zasadach określonych w § 16;
- 5) w pasach drogowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsca pod lokalizację hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. Na wyznaczonych w zmianie planu terenach dróg publicznych gminnych dojazdowych, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowym do „1KDG-D” do „4KDG-D”:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod pas drogowy drogi publicznej gminnej dojazdowej;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji zjazdów komunikujących tereny zabudowy przylegające do drogi;
- 3) ustala się podstawowe parametry i linie rozgraniczające dla drogi publicznej dojazdowej:
 - a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 12 do 15 m,
 - b) droga jednojezdniowa dwukierunkowa,
 - c) minimalna szerokość pasa ruchu – 2,5 m;

- 4) dla obiektów budowlanych zlokalizowanych przy drogach, do których nie mają zastosowania ustalone linie zabudowy ustala się minimalną odległość – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Wyznaczone w zmianie planu systemy infrastruktury technicznej, określone na rysunku zmiany planu symbolami i w sposób graficzny, wskazują program potrzeb infrastruktury technicznej; w zakresie ich szczegółowej lokalizacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące wszystkich systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą planu:

- 1) zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków powinno odbywać w szczególności się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej należy przewidzieć głównie w pasach drogowych lub w terenach przyległych do pasów drogowych, z zastrzeżeniem przepisów o drogach;
- 3) przy sadzeniu drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu podziemnych przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej należy zachowywać odpowiednie odległości lub ekranowanie;
- 4) wszelkie określone w ustaleniach zmiany planu ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie mają zastosowania do lokalizacji systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) lokalizacja nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia w pasach technicznych pod drogami i chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg lub równoległe do dróg;
- 2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych przewodów i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem przyłączy niskiego napięcia;
- 3) dla linii kablowych doziemnych średniego i niskiego napięcia oraz złączy kablowych doziemnych obowiązuje nakaz pozostawienia pasa technicznego o szerokości minimalnej 1,0 m, w którym zakazuje się budowy obiektów kubaturowych oraz składowania materiałów, z zastrzeżeniem obostrzeń, skrzyżowań i zbliżeń określonych w przepisach odrębnych Polskich Normach oraz nakazuje się ekranowanie korzeni drzew;
- 5) ustala się pozostawienie pasów terenu bez zadrzewień pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi o szerokości minimalnej określonej w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach, z dopuszczeniem możliwości prowadzenia upraw pod warunkiem utrzymywania pod liniami elektroenergetycznymi drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;
- 6) ustala się możliwość wytwarzania energii elektrycznej w mikroinstalacjach i małych instalacjach z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej do wielkości określonych w ustawie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i planowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) sieć wodociągowa powinna zapewnić określone w przepisach odrębnych zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych obszaru objętego zmianą planu i terenów przyległych.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej i planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a za jej pośrednictwem oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi – poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się również odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej

- i planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które zawierają substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne przepisami odrębnymi w sposób określony powyżej lecz po odpowiednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających.
7. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) podłączenie budynków i innych obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej infrastruktury telekomunikacyjnej.
8. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i planowanej sieci gazowej;
- 2) szafki gazowe powinny być umieszczone na zewnątrz od strony drogi;
- 3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej, ustala się możliwość wykonania indywidualnych zbiorników gazu;
- 4) wzdłuż trasy przebiegu sieci gazowej wyznacza się strefy kontrolowane o szerokości 1,0m, w których obowiązują zasady zagospodarowania terenów zgodne w przepisami odrębnymi..
9. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) ustala się możliwość wytwarzania energii do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych w indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem wysokoefektywnych instalacji bezemisyjnych lub emitujących do powietrza substancje w wielkościach poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów określonych w przepisach odrębnych, w tym z odnawialnych źródeł energii.
10. Ustala się następujące zasady zorganizowanego gromadzenia odpadów:
- 1) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w indywidualnie urządzonych do tego celu miejscach;
- 2) obowiązuje sposób postępowania z odpadami zgodny z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz innymi obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.

DZIAŁ IV

Postanowienia końcowe

§ 17. Ustala się dla poszczególnych terenów oznaczonych skrótami literowymi stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w następujących wysokościach:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” – 30%;
- 2) tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych „KDG-D” – 0,1%.

§ 18. Na obszarze objętym zmianą planu z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/476/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 sierpnia 2002 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 111, poz. 2492).

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

ZAŁĄCZNIK NR 3

do uchwały Nr / / z dnia r. Rady Gminy Biała Podlaska
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska
w części miejscowości Rakowiska.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Rakowiska” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych w następujący sposób:

- 1) sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) realizacja przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych,
 - b) przedmiotowe inwestycje powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,
 - c) sposób realizacji przedmiotowych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zmiany planu,
 - d) realizacja przedmiotowych inwestycji powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do innych inwestycji realizowanych na obszarze objętym zmianą planu;
- 2) źródłami finansowania zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych będą:
 - a) dochody własne,
 - b) środki zewnętrzne,
 - c) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.

UZASADNIENIE
o projekcie uchwały Nr / / z dnia r.
Rady Gminy Biała Podlaska
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Biała Podlaska
w części miejscowości Rakowiska

Zmianą objęty jest fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/476/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 111, poz. 2492).

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego jest następstwem uchwały Nr XL/294/2018 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, zmienionej uchwałą Nr XIV/112/2020 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 lutego 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska.

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, zmienionego uchwałą Nr XXXII/248/2009 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 25 sierpnia 2009 r., uchwałą nr VII/28/2015 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz uchwałą nr XXXI/248/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4 lutego 2022 r.

Dotychczasowa procedura sporządzania przedmiotowej zmiany planu wynikająca z obowiązujących przepisów prawa, w tym z: przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029, 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 2003 r. nr 164, poz. 1587) została w pełni zrealizowana zgodnie z wymogami ww. aktów prawnych. Ponadto kolejne etapy procedury sporządzania planu miejscowego będą sukcesywnie przeprowadzane z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

Zmiana planu obejmuje obszary w granicach określonych w załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska teren ten został przeznaczony na:

- 1) zgodnie z ustaleniami z 2000 r. – funkcje mieszkaniowe z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności usługowej, handlowej i rzemieślniczej, a także drobnej produkcji o niskim wskaźniku zatrudnienia;
- 2) zgodnie z ustaleniami z 2009 r. – obszary wskazane do zainwestowania na zasadzie kontynuacji o dominującym przeznaczeniu mieszkalnym, w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usług komercyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych lub na działkach zabudowy mieszkaniowej, przeznaczenia terenu na zieleń o różnym charakterze, przeznaczenia terenu na funkcję usług sportu i rekreacji, kultury i oświaty, przeznaczenia terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenu.

Celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W toku prac planistycznych, zgodnie z art. 48 ust 1, w związku z art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029,

z późn. zm.) wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej z wnioskiem o zajęcie stanowiska co do możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Rakowiska.

Pismem znak: WST I.410.3.2019.WD z dnia 13 lutego 2019 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie stwierdził, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, terenu przy ulicy Ametystowej, spełnia zapisane w ustawie warunki odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem znak: ONS – NZ.700/13/19 z dnia 19 lutego 2019 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białej Podlaskiej uzgodnił pozytywnie odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w zmiany, obejmującej niewielkie modyfikacje w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego i nie powodującej znaczącego oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego, na podstawie art. 48 ust. 7 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 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) podano do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla „projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, obejmującej obszar odcinka ulicy Ametystowej z przyległymi działkami”.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Rakowiska sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) Wymagania *ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszarów opracowania. Na tej podstawie określono w zmianie planu zakazy i nakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wyznaczonych w zmianie planu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. Ponadto zostały określone wymagania szczegółowe takie jak: wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy i geometria dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz warunków lokalizacji systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.
- 2) *Walory architektoniczne i krajobrazowe* uwzględniono w ustaleniach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.
- 3) Wymagania *ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* zostały uwzględnione w ustaleniach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, określenie zasad z zakresie ochrony przed hałasem oraz kształtowania zieleni.

Na obszarze objętym planem przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne niewymagające uzyskania zgody wynikającej z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 224 –Subzbiornika Podlasie, dla którego nie został ustanowiony obszar ochronny, wobec czego w planie nie ustala się szczegółowych zasad jego ochrony. Przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie nie przewiduje bezpośredniego wykorzystania zasobów wód podziemnych lub lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie zagrozić środowisku wodno-gruntowemu, wobec czego realizacja ustaleń niniejszego planu nie spowoduje zagrożenia wód podziemnych.

Ponadto na obszarze objętym planem nie znajdują się inne obiekty i tereny podlegające ochronie, w tym: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz inne obiekty i tereny podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych w związku z tym nie ustala się ich granic i sposobów zagospodarowania.

- 4) Wymagania *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* nie wymagały ustalenia ze względu na to iż na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty

- zabytkowe objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony planistycznej oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony planistycznej.
- 5) *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* uwzględniono w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zasad, w tym zakazów lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także zakazu lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ograniczenia w realizacji obiektów budowlanych i urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt gospodarskich. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione w ustaleniach zasad realizacji potrzeb parkingowych oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
 - 6) *Walory ekonomiczne przestrzeni* były wzięte pod uwagę głównie poprzez ustalenia dotyczące zasad, w tym zakazów lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenia w realizacji obiektów budowlanych i urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt gospodarskich, a także zakazu lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
 - 7) *Prawo własności* zostało wzięte pod uwagę w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek objętych planem zgłaszaną przed przystąpieniem do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 8) *Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w zmianie planu ze względu na to, iż w obszarach opracowania nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania zmiany planu.
 - 9) *Potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* zostały głównie określone w szczególności poprzez wprowadzenie zmian zapisów dotyczących szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego.
 - 10) *Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* zrealizowano w zmienianym planie poprzez ustalenia dotyczące szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 11) *Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków. W ten sam sposób dotyczy poinformowania o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz obowiązuje zamieszczenie projektu zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej.
 - 12) *Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* było obecne na każdym dotychczasowym etapie prac nad projektem zmiany planu poprzez możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej. Jak również poprzez publikację ogłoszeń/obwieszczeń dotyczących poszczególnych czynności planistycznych zgodnie z trybem uchwalania zmiany planu zawartego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 13) *Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* zrealizowano w zmienianym planie poprzez ustalenia dotyczące szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przy opracowywaniu ustaleń projektu zmiany planu brano pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu, mając na uwadze także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowany projekt planu kontynuuje przyjęte założenia w zakresie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w zakresie wiodącego przeznaczenia obszaru opracowania na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Obszary objęte projektem zmiany planu położone są w zasięgu sieci systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej, które przy realizacji zmiany planu będą ewentualnie wymagały rozbudowy i dostosowania do założeń zmiany planu.

Ustalenia zmiany planu umożliwiają zachowanie sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie jasnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzone zasady umożliwią efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy o której mowa z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W poprzedniej kadencji Rada Gminy Biała Podlaska po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej podjęła uchwałę Nr XXV/151/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wyniki sporządzonej w tym celu „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska” potwierdzają zasadność sporządzania przedmiotowego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Niniejsza zmiana planu będzie wywierała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym zmianą planu.

Podsumowanie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Rakowiska spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Biała Podlaska po zakończeniu procedury planistycznej.

Uchwalenie ww. zmiany planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Uchwalenie ww. zmiany planu, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, doprecyzuje i uczytelni podstawy formalne i merytoryczne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania obszarów objętych zmianą planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Rakowiska spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym wymóg nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, zmienionego uchwałą Nr XXXII/248/2009 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 25 sierpnia 2009 r., uchwałą nr VI/28/2015 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz uchwałą nr XXXI/248/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4 lutego 2022 r.