

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY BIAŁA PODLASKA Z DNIA 2023 ROKU

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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.), w związku z uchwałą Nr XVIII/138/2020 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowość Sycyna dla nieruchomości położonych w miejscowości Sycyna, gmina Biała Podlaska, Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, przyjętego przez Radę Gminy Biała Podlaska uchwałą Nr XXI/233/2000 z dnia 29 marca 2000 roku i zmienionego uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna, zwaną dalej planem.
3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowość Sycyna, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/372/2001 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 24 sierpnia 2001 roku, ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 35, poz. 868.
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sycyna przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń zmiany planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku zmiany planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

P R O J E K T

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.
8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru opracowania miejscowego planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.
9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;

PROJEKT

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu lukarny;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków oraz innych obiektów kubaturowych, w tym wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna.
2. 1,2 (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
4. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych - tereny oznaczone symbolami **KDL**, służące lokalizacji dróg publicznych i dróg rowerowych.
5. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,

PROJEKT

przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych, w tym wiat poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków magazynowych, gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale nr 3, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz masztów i wież telekomunikacyjnych, których lokalizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ustala się maksymalną liczbę nadziemnych kondygnacji budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych do zabudowy:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych – II kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych i innych – I kondygnacja nadziemna.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Subzbiornik Podlasie”, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 12,
 - b) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej, w tym drogowej dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu, a także dopuszczonej przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:

PROJEKT

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń na terenach sąsiadujących dopuszczalnych poziomów hałasu, wskazanych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
 - 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 10;
 - 6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakaz realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 8) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
 - 2) poprzez komponowanie zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową, a także realizację przydomowych ogrodów.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty zabytkowe, podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7.

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W granicach planu przestrzenią publiczną są tereny przeznaczone pod drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL**, w odniesieniu do których ustala się:
 - 1) przestrzeń drogi należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
 - 2) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenie szczegółowe dla terenu oraz przepisy odrębne.

§ 8.

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

PROJEKT

§ 9.

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) scalenie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 2) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek o minimalnej powierzchni – 1500 m²;
 - 3) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek o minimalnej szerokości frontu działki – 18 m;
 - 4) kąt położenia granic działek powstających w wyniku scalania i podziałów w stosunku do przyległej granicy działki drogowej w granicach 75° - 105°;
 - 5) dopuszcza się scalenia i wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej nieruchomości, o szerokości co najmniej 6 m.
3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.
4. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 10.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, w odniesieniu do istniejących i projektowanych napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych, w sąsiedztwie których obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznych SN 15kV i 30kV – pas o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii);
 - 2) strefa wolna od zabudowy dla linii kablowych SN 15kV i 30 kV – pas o szerokości 2 m (po 1 m od osi linii);
 - 3) strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznych nN 0,4kV – pas o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii);
 - 4) strefa wolna od zabudowy dla linii kablowych nN 0,4kV – pas o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi linii);
 - 5) strefa wolna od nasadzeń drzew dla linii napowietrznych SN 15 kV – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii);
 - 6) strefa wolna od nasadzeń drzew dla linii napowietrznych nN 0,4 kV oraz dla linii kablowych SN 15 kV i 30 kV oraz nN 0,4 kV – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii);
 - 7) dopuszcza się sadzenie pod linią napowietrzną drzew nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezalesionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.
2. W przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1.
3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach

PROJEKT

odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych.

4. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
5. Lokalizacja w obszarze planu, dopuszczonych prawem, obiektów kwalifikujących się zgodnie z przepisami odrębnymi do przeszkód lotniczych, wymaga zgłoszenia właściwym organom.

§ 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego miejscowym planem poprzez drogę publiczną gminną wskazywaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXVI/372/2001 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 24 sierpnia 2001 r., której częściowy przebieg w granicach planu oznaczony został symbolami **3KDL**, **4KDL** i **5 KDL**;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru opracowania planu zapewnia droga publiczna gminna, o której mowa w pkt 1;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z drogi publicznej wskazanej w pkt 1 lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
 - 4) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg oznaczonych symbolami **3 KDL**, **4 KDL** i **5 KDL** określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zgodnie z treścią rozdziału 3;
 - 6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;
 - 7) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz, w przypadku realizacji w granicach działki budowlanej usług, obowiązuje wyznaczenie dodatkowo miejsc, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 2) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

§ 12.

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

PROJEKT

2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na działkach przyległych do dróg w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową;
 - 5) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 6) granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody, wykorzystywanych do celów gospodarczych.
5. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy położonych w granicach terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
 - 2) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, stacji transformatorowych SN/nN oraz z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu;
 - 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia

PROJEKT

w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów przeznaczonych do zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na działkach przyległych do dróg;
 - 4) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.
10. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
 - 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
 - 2) dopuszcza się na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
 - 4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

§ 13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

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

PROJEKT

§ 14.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 30 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 15.

Plan miejscowy obejmuje obszary, którego granice wskazane zostały na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, w obrębie których występują tereny oznaczone numerami arabskimi od 1 do 5 i dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RM** i **2 RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, magazynów, składów, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej: zieleni urządzonej, oczek wodnych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, dróg wewnętrznych, a także innych obiektów służących funkcji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5,
 - f) maksymalna wysokość budynków: usługowych oraz budowli rolniczych - 12 m, mieszkalnych, inwentarskich, składowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych w zabudowie zagrodowej oraz innych towarzyszących funkcji zabudowy zagrodowej - 10 m, gospodarczych i garażowych obsługujących zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 7,0 m,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
 - 6) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 9;
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych na potrzeby dróg wewnętrznych oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

P R O J E K T

- 8) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 RM z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 3 KDL i 4 KDL,
 - b) położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem 2 RM z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 5 KDL,
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3 KDL** i **4 KDL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej;
 - 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach 0 - 1,5 m (część drogi stanowiącej jej poszerzenie) – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga klasy lokalnej,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 4) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 KDL**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej;
 - 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach 1,5 - 1,6 m (część drogi stanowiącej jej poszerzenie) – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga klasy lokalnej,
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 4) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 17.

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszej zmiany planu traci moc Uchwała Nr XXXVI/372/2001 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowość Sycyna (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35, poz. 868).

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

§ 19.

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