

**UCHWAŁA NR XIII/84/11
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA**

z dnia 9 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwały Nr XXXVIII/289/10 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska oraz uchwały Nr X/55/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 sierpnia 2011 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska, zwany dalej „planem”, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1a i nr 1b do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) zasad dotyczących przeznaczenia terenów oraz warunków ich zagospodarowania, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik nr 1A i nr 1B do niniejszej uchwały, określającego obszar objęty planem.

§ 3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) tekst uchwały;
- 2) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rakowiska – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy dla lokalizacji budynków;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) linii elektroenergetycznej 110 kV wraz ze strefą uciążliwości;
- 5) linii elektroenergetycznej 15 kV wraz ze strefą uciążliwości;
- 6) gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) terenów o wysokim poziomie wody gruntowej;
- 8) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: 1MNU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; 1U – zabudowy usługowej; 1 ZP/U – zieleni urządzonej i usług; 1 ZL - leśne; 1 KDL – dróg publicznych lokalnych; 1 KDD, 2 KDD – dróg publicznych dojazdowych; 1 KX – ciągu pieszo-jezdnego.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje:

- 1) projektowane kanały deszczowe;
- 2) K8 – istniejąca droga publiczna;
- 3) projektowana droga publiczna;
- 4) granica zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLVII/476/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 sierpnia 2002 r.;
- 5) granica zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLV/262/98 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 7 maja 1998 r.

§ 5. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Biała Podlaska, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie mogą przekroczyć 40% powierzchni w stosunku do wielkości terenów o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1, 0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), nośników reklamowych;
- 7) modernizacji – należy przez to rozumieć czynności określone w prawie budowlanym, takie jak: odbudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego oraz przebudowa, remont, unowocześnienie;
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany mogące utrudniać życie ludzi lub być dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, pole elektromagnetyczne, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód, których wartości przekraczają wyznaczone przepisami odrębnymi standardy;
- 9) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne.**

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu na cele:
1 MNU	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
1U	zabudowy usługowej
1 ZP/U	zieleni urządzonej i usług
1 ZL	leśne
1 KDL	dróg publicznych lokalnych
1 KDD, 2 KDD	dróg publicznych dojazdowych
1 KX	ciągu pieszo-jezdnego

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy oraz lokalizacją nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) realizacja funkcji przeznaczenia dopuszczalnego jest możliwa wyłącznie pod warunkiem wcześniejszej lub równoległej realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego;
- 3) nową zabudowę należy realizować w zwartych układach przestrzennych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 - § 19 tekstu uchwały;
- 4) zagospodarowanie poszczególnych terenów powinno nawiązywać do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich oraz harmonizować z otaczającym krajobrazem;
- 5) zagospodarowanie poszczególnych terenów musi uwzględniać ustalenia zawarte w §17 - §19 tekstu uchwały;
- 6) zabudowę przeznaczoną na pobyt ludzi, wzdłuż dróg należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym;
- 7) w przypadku braku możliwości spełnienia warunku zawartego w § 7 pkt 6, inwestor jest zobowiązany na własny koszt zniwelować poziom uciążliwości do wymaganych przepisami odrębnymi norm za pomocą m.in. zieleni izolacyjnej, odpowiedniego ukształtowania budynku, zastosowania elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalnego rozmieszczenia pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród w budynkach;
- 8) na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków z podpiwniczeniem;
- 9) na działkach budowlanych zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie stałego pasieczyska (działka ewidencyjna nr 885/2 - poza granicami planu) wprowadza się wymóg stosowania zieleni wysokiej lub ogrodzeń o wysokości do 3 m;
- 10) ustala się zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do których w granicach planu należy:
 - a) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg oznaczonych, jako 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,
 - b) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach terenów 1 MNU oraz 1 ZP/U nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej, drogowej i technicznej;
- 2) w granicach terenów 1 U zezwala się na lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) ustala się granice uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz zabudowy usługowej w granicach działki;
- 4) w granicach planu nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 5) w celu odprowadzenia z terenu objętego planem ścieków opadowych planuje się budowę kanałów deszczowych;
- 6) dla obszaru 1 ZL mają zastosowanie przepisy ustawy o lasach;
- 7) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 12 m od granic obszaru 1 ZL.

§ 9. Teren planu nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych wyznaczonych w planie przez drogi publiczne, dojazdowe poprzez:

- a) kształtowanie przestrzeni i nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- b) możliwość lokalizacji małej architektury, zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.

2. Zezwala się na lokalizację nośników reklamowych w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych, na następujących zasadach:

- 1) w obrębie jednego skrzyżowania, jednej drogi formaty reklam powinny być jednakowe;
- 2) w obrębie jednego skrzyżowania, jednej drogi formaty reklam powinny być zawieszone na jednakowej wysokości;
- 3) w obrębie jednego skrzyżowania, jednej drogi formaty reklam powinny być jednakowo ukierunkowane;
- 4) odległość pomiędzy wolnostojącymi reklamami, nie może być mniejsza niż 100 m;
- 5) zezwala się na lokalizację reklam typu „billboard” o powierzchni nie większej niż 15 m² jedynie przy drodze powiatowej nr 1020L;
- 6) przy pozostałych drogach wielkość nośników reklamowych nie może przekroczyć 6,0 m²;
- 7) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na barierkach oddzielających jezdnie, na latarniach ulicznych;
- 8) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na urządzeniach infrastruktury technicznej takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych;
- 9) usytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

3. Określa się następujące zasady umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są usługi,
- 2) nośniki reklamowe nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1m,
- 3) nośniki reklamowe nie mogą być wyższe niż 1, 5 m.

4. Ogrodzenia należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 11. Na obszarze będącym przedmiotem zmiany planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się wydzielanie działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów;
- 3) zezwala się na podział inny niż postulowany w planie, wyznaczony na rysunku planu linią przerywaną, pod warunkiem zachowania wyznaczonego rysunkiem planu układu komunikacyjnego;
- 4) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, powstałej w wyniku podziału nie może być mniejsza niż 600 m²;
- 5) minimalna szerokość frontów działek 20, 0 m;
- 6) najbardziej optymalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi 90°.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi oraz w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układów komunalnych, ustala się realizację przyłączy wodnych i przyłączy kanalizacyjnych do wszystkich obiektów; do czasu

- realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie oraz odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo oczyszczanych;
- 3) ustala się realizację stacji transformatorowych, sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych do wszystkich obiektów zgodnie z warunkami zarządzającego siecią, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) przewiduje się budowę wewnątrzowych stacji transformatorowych w miarę zaistnienia potrzeb;
 - 5) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej lub zwiększenie mocy po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
 - 6) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu na koszt inwestora;
 - 7) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20, 0 m od osi linii elektroenergetycznej;
 - 8) dla istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 7, 5 m od osi linii elektroenergetycznej;
 - 9) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 15, 0 m od osi gazociągu;
 - 10) gazyfikacja obszaru po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych budowy odcinków sieci gazowych;
 - 11) w przypadku braku możliwości budowy sieci gazowych zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 10, gazyfikacja gminy będzie realizowana na warunkach określonych odrębnymi umowami zawartymi pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a odbiorcą;
 - 12) zaopatrzenie w ciepło we własnym zakresie;
 - 13) wprowadza się obowiązek lokalizacji na sieciach wodociągowych hydrantów umożliwiających czerpanie wody do celów przeciwpożarowych;
 - 14) wprowadza się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci oraz przyłączy telekomunikacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną na zasadach określonych przez uprawnionych operatorów sieci telekomunikacyjnych;
 - 15) przebudowa sieci telekomunikacyjnych na koszt inwestora na zasadach określonych przez zarządcę sieci;
 - 16) gromadzenie i usuwanie odpadów w oparciu o istniejący system oczyszczania gminy;
 - 17) wprowadza się obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów stałych oraz wywozu w systemie zorganizowanym;
 - 18) podstawę realizacji sieci uzbrojenia technicznego stanowić będą techniczne projekty branżowe;
 - 19) zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 20) ustala się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:
 - a) budowy zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg oznaczonych jako 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,
 - b) budowy i urządzania dróg publicznych oznaczonych w rysunku planu symbolem 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD,
 - c) rozwoju sieci uzbrojenia technicznego oraz dróg oznaczonych symbolem 1 KDL, 1 KDD i 2 KDD, który podyktowany będzie intensywnością obrotu cywilno-prawnego w nabywaniu działek budowlanych.
2. W zakresie obsługi komunikacyjnej dla terenu objętego planem ustala się:
- 1) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15, 0 m,

- b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12, 0 m,
 - b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10, 0 m,
 - b) szerokość jezdni minimum 6, 0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 4) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KX:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6, 0 m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 4, 0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym dla obszaru oznaczonego w załączniku 1a zapewnia droga gminna nr 100295L znajdująca się poza granicami opracowania;
- 6) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym dla obszaru określonego w załączniku nr 1b zapewnia projektowana droga dojazdowa 1 KDD;
- 7) zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi droga powiatowa nr 1020 L znajdująca się poza granicami opracowania;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej posesji, minimum 1 miejsce parkingowe;
- 9) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce parkingowe na każde kolejne 50 m² powierzchni usług lub 1 miejsce parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych;
- 10) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD ustala się:
- a) możliwość lokalizacji rond w celu zapewnienia bezpieczeństwa i usprawnienia ruchu pojazdów,
 - b) lokalizacja rond powinna przyczynić się do kształtowania wokół nich przestrzeni publicznych;
- 11) działalność inwestycyjną w pasach drogowych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 15. Nie wprowadza się ustaleń z zakresu rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 16. W granicach planu nie wyznacza się terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe.**

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MNU ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizowanie obiektów nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz usług komercyjnych w budynkach mieszkalnych lub na działkach zabudowy mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, garaże i inne oraz zieleń o różnym charakterze.

3. Dla terenów o wysokim poziomie wód gruntowych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków z podpiwniczeniem.

4. Dla zabudowy na terenie 1 MNU ustala się następujące warunki realizacji:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość budynków nie większą niż 10 m nad poziomem terenu,
- b) dla zabudowy usługowej ustala się wysokość budynków nie większą niż 12 m nad poziomem terenu,
- c) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6, 0 m nad poziom terenu,
- d) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
- e) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
- g) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1, 2 m nad poziom terenu,
- h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8 - 45°,
- i) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,4 dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- j) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,6 dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z usługami lub działalnością gospodarczą,
- k) nieprzekraczalna linia zabudowy w minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz minimum 4, 0 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny 1 KX,
- l) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz 1 KX,
- m) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny być lokalizowane na terenie własnej posesji,
- n) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na warunkach określonych w § 12.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się, jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy usługowej o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynku mieszkalnego dla właściciela lub użytkownika przeznaczenia podstawowego jedynie jako wspólnej realizacji z obiektem usługowym.

2. Dla zabudowy na terenie objętym planem ustala się następujące warunki realizacji:

- 1) wysokość budynków usługowych do 12, 0 m nad poziom terenu;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 10, 0 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6, 0 m nad poziom terenu;
- 4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 5) minimalna powierzchnia działki 600 m²;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;
- 7) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1, 2 m nad poziom terenu, dla budynku mieszkalnego;
- 8) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0, 4 m nad poziom terenu, dla budynku usługowego;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8 - 45°;
- 10) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, nie większy niż 0,6;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy w minimum 6, 0 m dla linii rozgraniczającej drogi 1 KDD;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1 KDD;
- 13) parkingi i garaże dla wszystkich nowowznoszonych i istniejących budynków powinny być lokalizowane na terenie własnej posesji;
- 14) wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej i średniej wzdłuż granic posesji;
- 15) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na warunkach określonych w § 12.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZP/U ustala się przeznaczenie na cele zieleni urządzonej (parki, zadrzewienia, zakrzewienia, ścieżki rowerowe, place zabaw, boiska, ciągi spacerowe, aleje) i usług.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację obiektów małej architektury, małej gastronomii, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w tym funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub użytkownika.

3. Dla zabudowy usługowej na terenie objętym planem ustala się następujące warunki realizacji:

- 1) wysokość budynków usługowych do 12, 0 m nad poziom terenu;
- 2) minimalna wielkość działki pod usługi 600 m²;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;
- 5) współczynnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, nie większy niż 0,2;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1 KDD;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDD.

4. Wprowadza się obowiązek urządzenia zieleni w granicach terenu w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.

5. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

6. Wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 20. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Biała Podlaska, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia:

- 1) Uchwały Nr XLVII/476/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 14 sierpnia 2002 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego z 2002 r., Nr 111, poz. 2492);
- 2) Uchwały Nr XLV/262/98 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 7 maja 1998 r. (Dz. U. Woj. Białkopodlaskiego z 1998 r., Nr 6, poz. 80).

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

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

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XIII/84/11
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 9 listopada 2011 r.
Zalacznik1A.pdf

Zal. nr 1A - rysunek Rakowiska

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XIII/84/11
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 9 listopada 2011 r.
Zalacznik1B.pdf

Zal. nr 1B - rysunek Rakowiska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/84/11
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 9 listopada 2011 r.
Zalacznik2.docx

Wykaz nieuwzględnionych uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.), stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy ustalone w uchwale zmieniającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Rakowiska oraz uchwalającej dla części terenów nowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmują: budowę i urządzenie dróg publicznych lokalnych i dojazdowych (tereny oznaczone symbolami 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD) oraz budowę zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg oznaczonych, jako: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowania z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu.

3. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. 2008, Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujęte w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.). Wydatki majątkowe oraz wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy a także inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Gminy Biała Podlaska.

§ 5. 1. Zadania, o których mowa w § 2 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie ustaleń z innymi podmiotami w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym bądź w formie partnerstwa publiczno-prawnego, lub ze źródeł zewnętrznych poprzez budżet gminy w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji z funduszy krajowych, innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek).

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy. Gmina finansować będzie ww. inwestycje na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych - w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Biała Podlaska wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy).

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).