

UCHWAŁA NR XXXI/193/2017
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

z dnia 30 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Biała Podlaska w części miejscowości Cicibór Duży.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/89/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Cicibór Duży, Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny 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. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska oraz uchwałą nr VI/28/2015 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Cicibór Duży, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar części miejscowości Cicibór Duży, objęty granicą obszaru i wyznaczony na rysunku planu, którego granice wyznacza prostokąt:

- 1) od wschodu ograniczony wschodnią granicą działki nr ewid. 325/4;
- 2) od południa ograniczony południową granicą działek nr ewid. 325/1, 325/2, 325/3, 325/4;
- 3) od zachodu ograniczony poszerzoną o 3,5 m w kierunku zachodnim zachodnią granicą pasa drogowego drogi na działce nr ewid. 189;
- 4) od północy ograniczony poszerzoną o 4 m w kierunku północnym północną granicą pasa drogowego drogi na działce nr ewid. 332.

§ 2. Plan składa się z:

- 1) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wyrażonych w formie tekstowej, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika **nr 1**, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rysunek planu w skali 1 : 1000;
- 3) załącznika **nr 2**, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) załącznika **nr 3**, który jest integralną częścią uchwały, określającego sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Następujące określenia w planie 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, w tym: powietrzną (lotniczą), wodną (śródlądową i morską) oraz lądową (drogową i kolejową), 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 zadaszenia 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 planem;
- 8) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący 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 planu;
- 12) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu i nie może przekroczyć 40 % jego powierzchni, chyba że w ustaleniach planu określono inaczej;
- 13) rysunek planu – graficzny załącznik do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;
- 14) rzemiosło nieuciążliwe – rzemiosło, w ramach którego prowadzona jest działalność nieuciążliwa;
- 15) strefa – zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń;
- 16) 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;
- 17) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Biała Podlaska;
- 18) urządzenia towarzyszące – nie będące obiektami budowlanymi urządzenia, w szczególności urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;
- 19) usługi – wszelkie obiekty budowlane i przestrzenie lub ich części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności o charakterze materialnym i niematerialnym, a nie wytwarzaniu bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 20) usługi nieuciążliwe – usługi, w ramach których prowadzona jest działalność nieuciążliwa;

- 21) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 22) wysokość zabudowy – określona przez podanie wartości cyfrowej w metrach wysokość budynku od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu lub przez podanie ilości kondygnacji nadziemnych, z ewentualnym określeniem jakie powinny one spełniać wymogi;
 - 23) 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;
 - 24) 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”;
 - 25) zabudowa zwarta – obiekty budowlane, które nie są zabudową wolnostojącą, a są w szczególności zabudową bliźniaczą, szeregową, pierzejową, zblokowaną, atrialną, itp.;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Wyłączenia zawartości planu

§ 4. 1. Plan 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 planem:

- 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 planem.

2. Plan 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 planem:

- 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 planu

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z ich wyróżnikami cyfrowo-literowymi;
- 3) linie zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowania;
- 5) granice stref ochronnych i stref o określonym sposobie użytkowania:
 - a) granica strefy ochronnej obiektu technicznego – strefa ograniczeń w inwestowaniu – wyznaczona w promieniu 3,0 km od posterunku radarowego Roskosz.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi:

- 1) treść mapy, na której sporządzano rysunek planu;
- 2) es – sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 3) en – sieć kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- 4) w – sieć wodociągowa;
- 5) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;
- 6) kd – sieć kanalizacji deszczowej;
- 7) g – sieć gazowa;
- 8) osie i krawędzie planowanych jezdni;
- 9) granice i oznaczenia terenów, obszarów i stref oraz oznaczenia uzbrojenia terenu przebiegające poza granicami obszaru objętego planem;
- 10) linie rozgraniczające, oznaczenia i wyróżniki terenów i dróg planu istniejącego poza obszarem niniejszego planu.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów, terenów i stref biegnące na rysunku 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 planem

Rozdział 1.

Kategorie przeznaczenia terenów

§ 6. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich skróty literowe, obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – „MN”;
- 2) teren drogi publicznej gminnej zbiorczej – „KDG-Z”;
- 3) teren drogi publicznej gminnej dojazdowej – „KDG-D”;
- 4) teren drogi wewnętrznej - „KDW”.

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 planem:

- 1) wszelkie projektowane na terenach objętych planem stałe lub tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na ich realizację do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania przeszkód lotniczych;
- 2) ustala się możliwość połączeń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych;

- 3) na poszczególnych terenach ustala się możliwość wydzielenia działek dla dróg wewnętrznych lub ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych, o parametrach określonych w § 15;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zastrzeżeniem pkt 11:
 - a) wolnostojącą – 1000 m²,
 - b) bliźniaczą – 800 m²,
 - c) szeregową – 600 m²;
- 5) w przypadku braku możliwości spełnienia powyższych warunków, gdy dzielona działka nie pozwala uzyskać powyższych parametrów, ustala się możliwość jednostkowego zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej pojedynczej działki budowlanej, o nie więcej niż 20%.

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 planem:

- 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, a do czasu budowy tej sieci ustala się możliwość budowy własnych ujęć wody;
- 4) nakaz objęcia gminną zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a do czasu wybudowania tej sieci kanalizacji, ustala się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku oraz innych obowiązujących przepisach dotyczących gospodarki odpadami;
- 6) 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;
- 7) przy urządzeniu terenów zielonych obowiązuje nakaz zachowania bioróżnorodności w szczególności w doborze gatunkowym roślin;
- 8) nakaz utrzymania w sprawności istniejących drenaży, które mogą wystąpić na obszarze objętym planem, 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 planie pod zabudowę.

2. Na obszarze objętym planem 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 planem:

- 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 planem określone zostały w dziale III rozdziale 1.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicy strefy ochronnej obiektu technicznego – strefy ograniczeń w inwestowaniu – wyznaczonej w promieniu 3,0 km od posterunku radarowego Roskosz, wobec czego ustala się nakaz przestrzegania ustaleń strefy ochronnej obiektu technicznego, wyznaczonej na rysunku planu:

- 1) obowiązuje ograniczenie wysokości wszelkich obiektów budowlanych wraz z urządzeniami, wolnostojących urządzeń oraz elementów uzbrojenia terenu wynoszące od 13,34m w wyznaczonym na rysunku planu promieniu $R=2,89$ km do 13,86 m w wyznaczonym na rysunku planu promieniu $R=3,0$ km z odpowiednim stopniowaniem zależnym od miejsca ich lokalizacji.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr224 – 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.

Rozdział 6.

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

§ 11. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad obejmujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, obowiązujące na obszarze objętym planem, 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 planem:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym planowane jest poprzez istniejące drogi publiczne, drogi wewnętrzne i inne ciągi komunikacyjne oraz planowane drogi publiczne i drogę wewnętrzną, 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 użytkowanych przez osoby niepełnosprawne:
- a) mieszkalnictwo – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) gastronomia – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumenckich,
 - c) kultura, obsługa konferencyjna – 1 stanowisko na 6 użytkowników,
 - d) wypoczynek, rekreacja, sport – 1 stanowisko na 6 użytkowników,

- e) opieka zdrowotna – 2 stanowiska na 1 zatrudnionego,
 - f) administracja, biura, oświata – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - g) rzemiosło, składy, magazyny – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - h) handel i pozostałe niewymienione powyżej usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m kw. powierzchni użytkowej;
- 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) powiązanie obszaru objętego planem 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;
- 6) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem 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 planem

Rozdział 1.

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

§ 14. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „1MN” do „2MN” obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. 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) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,
 - d) uzbrojenia terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu nie może przekroczyć 20 % jego powierzchni;
- 4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 5) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej zbiorczej 1KDG-Z,

- b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej dojazdowej 1KDG-D,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych 1KDW;
- 7) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i mieszkalno-rzemieślnicze – dwie kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja to poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 10 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu;
- 8) ustala się możliwość realizacji budynków w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie zwartej, podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
- 9) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi 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 budynków gospodarczych i garażowych ścianą oddzielenia pożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, realizowanych w formie zabudowy zwartej lub wolnostojącej w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 14) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 15;
- 16) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 16.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny komunikacji oznaczone skrótami literowymi:

- 1) teren drogi publicznej gminnej zbiorczej – „KDG-Z”;
- 2) teren drogi publicznej gminnej dojazdowej – „KDG-D”;
- 3) teren drogi wewnętrznej - „KDW”.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

- 1) drogi oraz ciągi komunikacyjne realizować według podstawowych parametrów w liniach rozgraniczających określonych poniżej;
- 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) ustala się możliwość realizacji w pasach drogowych dróg zatok postojowych;
- 4) dla zabudowy zlokalizowanej przy drogach obowiązują linie zabudowy i minimalne odległości określone w ustaleniach zamieszczonych w kolejnych ustępach;
- 5) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16;
- 6) na poszczególnych terenach ustala się możliwość budowy dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 6 m oraz o szerokości jezdni minimum 4,5 m lub przy zastosowaniu mijanek o szerokości jezdni

minimum 3 m, ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnym o szerokości jezdni minimum 5 m oraz ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych; niebędących przestrzeniami publicznymi.

3. Na wyznaczonym w planie terenie drogi publicznej gminnej zbiorczej, oznaczonym wyróżnikiem cyfrowo-literowym „**1KDG-Z**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod pas drogowy drogi publicznej gminnej zbiorczej;
- 2) ustala się lokalizację koniecznych skrzyżowań i zjazdów komunikujących tereny zabudowy przylegające do drogi;
- 3) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze publicznej gminnej zbiorczej:
 - a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej – 10 m od linii rozgraniczającej,
 - d) minimalna odległość dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Na wyznaczonym w planie terenie drogi publicznej gminnej dojazdowej, oznaczonym wyróżnikiem cyfrowo-literowym „**1KDG-D**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod pas drogowy drogi publicznej gminnej dojazdowej;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji skrzyżowań i zjazdów komunikujących tereny zabudowy przylegające do drogi;
- 3) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze publicznej gminnej dojazdowej:
 - a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 6 m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej – 6m od linii rozgraniczającej,
 - d) minimalna odległość dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

5. Na wyznaczonym w planie terenie drogi wewnętrznej oznaczonym wyróżnikiem cyfrowo-literowym „**1KDW**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod pas drogowy drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji skrzyżowań i zjazdów komunikujących tereny zabudowy przylegające do drogi;
- 3) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze wewnętrznej:
 - a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – 10m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 6m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej – 4m od linii rozgraniczającej,
 - d) minimalnej odległości dla innych obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wewnętrznej nie określa się.

Rozdział 3.

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

§ 16. 1. Wyznaczone w planie systemy infrastruktury technicznej, określone na rysunku 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 planem:

- 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) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu podziemnych przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wszelkie określone w ustaleniach 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;
- 4) w wymienionym w pkt 3 pasie technicznym zakazuje się sadzenia drzew, budowy obiektów kubaturowych oraz składowania materiałów, z zastrzeżeniem obostrzeń, skrzyżowań i zbliżeń określonych w przepisach odrębnych i Polskich Normach;
- 5) ustala się pozostawienie pasów terenu bez zadrzewień pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi o szerokości minimalnej określonej w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach;
- 6) w pozostawionych pasach bez zadrzewień ustala się możliwość prowadzenia upraw pod warunkiem utrzymywania pod liniami elektroenergetycznymi drzew nie przekraczających 2m wysokości oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;
- 7) planowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować na wydzielonych do tego celu działkach, przy granicy działek z drogami, przy czym ustala się możliwość ich lokalizacji ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;
- 8) ustala się możliwość stosowania indywidualnych agregatów prądotwórczych, w przypadku obiektów wymagających rezerwowych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną, a także w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci elektroenergetycznej, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, funkcjonujące do czasu podłączenia do sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i planowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci wodociągowej, do czasu jej wybudowania ustala się możliwość wykonania własnych ujęć wody;
- 3) sieć wodociągowa powinna zapewnić określone w przepisach odrębnych zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych obszaru objętego planem i terenów przyległych.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a za jej pośrednictwem oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wybudowania gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się możliwość odprowadzenia ww. ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;

4) do czasu wybudowania gminnej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na własną działkę lub po ich oczyszczeniu do gruntu, cieków powierzchniowych i zbiorników wodnych, po uzyskaniu pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi lub do szczelnych zbiorników zamkniętych lub do zbiorników odparowujących.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) podłączenie budynków i innych obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej infrastruktury telekomunikacyjnej.

7. 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.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię ciepłą:

1) ustala się możliwość wytwarzania energii do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych w indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii lub poprzez zastosowanie innych paliw o emisji spalin poniżej norm ustalonych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się następujące zasady zorganizowanego gromadzenia odpadów:

1) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w indywidualnie urządzonych do tego celu miejscach;

2) zbiorcze pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów należy umieszczać na ogólnodostępnych terenach przy ciągach komunikacyjnych;

3) 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) teren drogi publicznej gminnej zbiorczej „KDG-Z” – 0%;

3) teren drogi publicznej gminnej dojazdowej „KDG-D” – 0%;

4) teren dróg wewnętrznych – 0%.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Biała Podlaska

Dariusz Plażuk

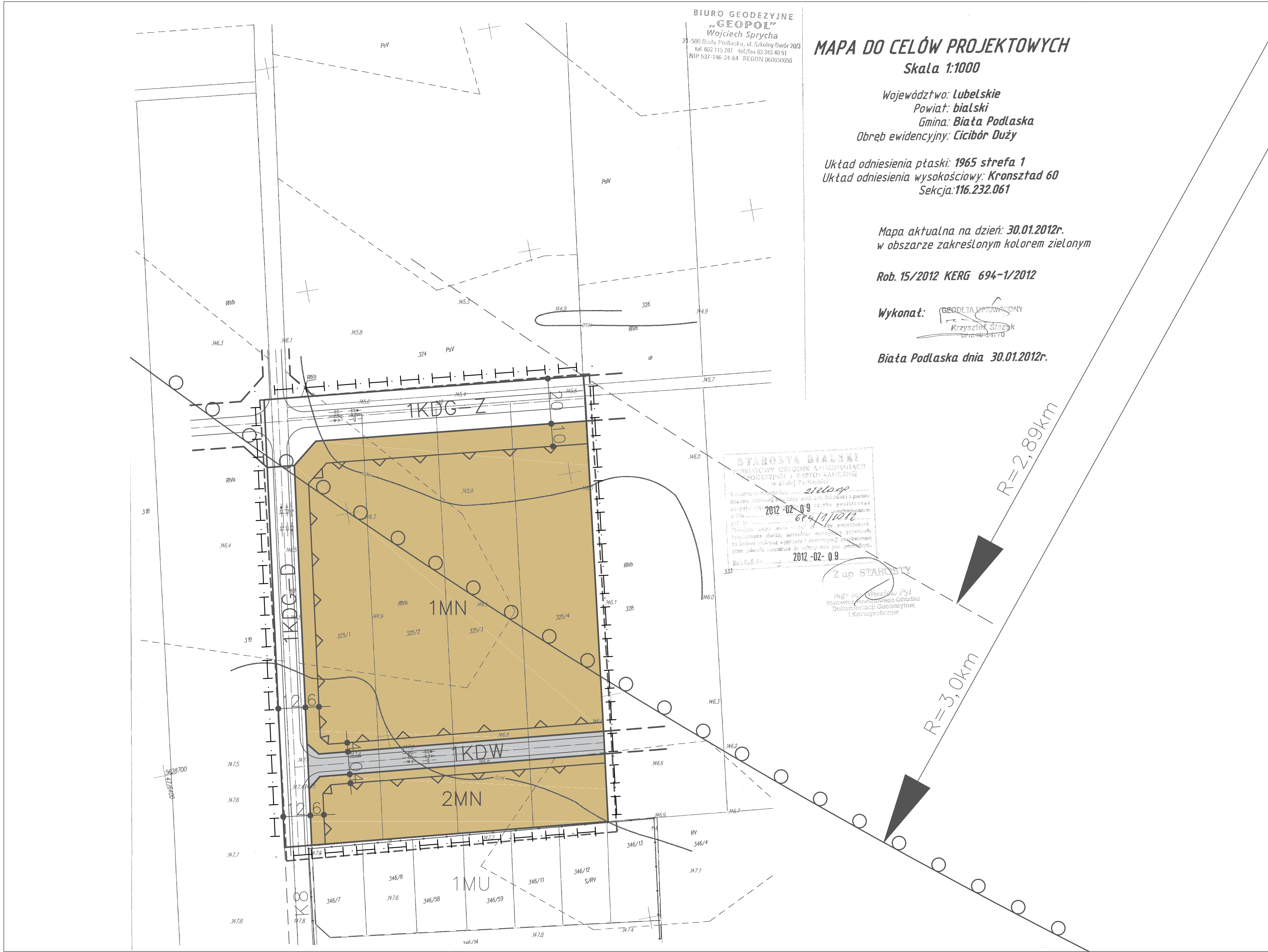
LEGENDA DO PLANU

- GRANICE OBSZARÓW I TERENÓW
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIA GRAFICZNE
LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- OZNACZENIE WYMIAROWANIA (cyfry podane przykładowo)
- odległości między liniami rozgraniczającymi
- odległości od linii rozgraniczających do linii zabudowy, granic stref, itp.
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBIEKTU TECHNICZNEGO

- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN
KDG-Z
KDG-D
KDW
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GMINNYCH ZBIORCZYCH
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GMINNYCH DOJAZDOWYCH
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- es - SIEĆ KABLOWA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
en - SIEĆ KABLOWA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
w - SIEĆ WODOCIĄGOWA
ks - SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
kd - SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
g - SIEĆ GAZOWA

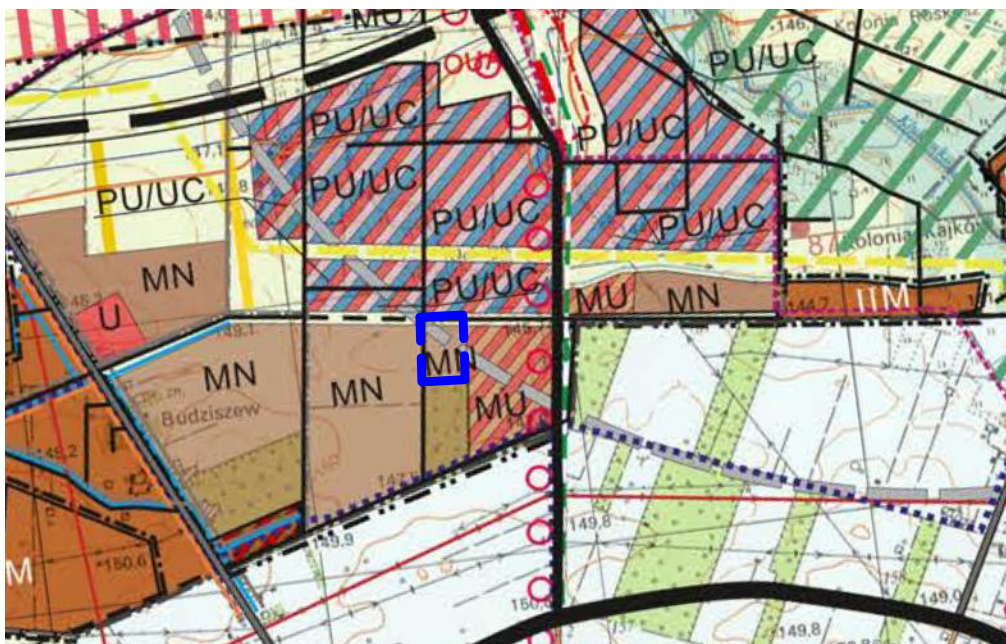
LEGENDA DO PLANU ISTNIEJĄCEGO
POZA OBSZAREM OBJĘTYM NINIEJSZYM PLANEM
(oznaczenia nieobowiązujące mające wyłącznie charakter informacyjny)

- MU
K8
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY DRÓG OSIEDLOWYCH



WYRYS ze STUDIUM UWARUNKÓW i KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BIAŁA PODLASKA

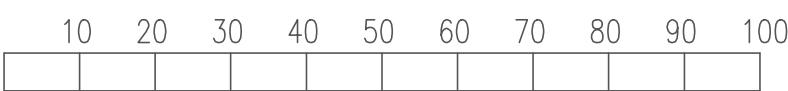
skala 1:25000



- LEGENDA
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BIAŁA PODLASKA
w CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CICIBÓR DUŻY

RYSUNEK PLANU
skala 1:1000

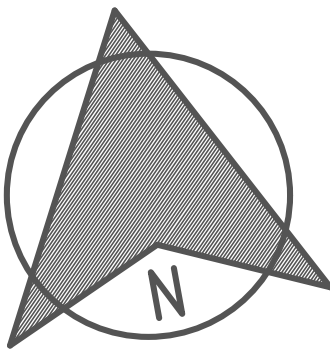


ZESPÓŁ AUTORSKI

GŁÓWNY PROJEKTANT
mgr inż. architekt ARKADIUSZ BOJCZUK
upr. urb. nr 1595, upr. bud. nr 374/Lb/2001
Okręgowa Izba Urbanistów z s. w Warszawie nr WA-257

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
SKUTKI FINANSOWE
inż. PIOTR BOJCZUK
upr. bud. nr 2669/Lb/74

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY
mgr geogr. PRZEMYSŁAW BOJCZUK



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
GMINY BIAŁA PODLASKA
w CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CICIBÓR DUŻY

RYSUNEK PLANU skala 1:1000
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXI/193/2017
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 30 listopada 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/193/2017

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Cicibór Duży.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Cicibór Duży do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że do projektu planu w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Cicibór Duży.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w części miejscowości Cicibór Duży 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 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych 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 postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
 - d) realizacja przedmiotowych inwestycji powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do innych inwestycji realizowanych na obszarze objętym planem;
- 2) źródłami finansowania zapisanych w planie 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.