

**Projekt**

z dnia 7 sierpnia 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIELSK PODLASKI**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 141, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175 poz. 1462, z 2006 r. Nr 12 poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 496, Nr 80, poz. 541, Nr 191 poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657 oraz z 2009 r. Nr 1 poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2011 r. Nr 163, poz. 981) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miasta uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski” uchwalonym uchwałą Nr V/26/1999 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 27 stycznia 1999 r., z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałami: Nr XXXIII/184/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 marca 2005 r., Nr XLVIII/230/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r., Nr LIV/273/06 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 30 maja 2006 r., Nr XXVII/129/08 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 12 sierpnia 2008 r. oraz Nr XVI/100/12 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 31 stycznia 2012, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,1 ha graniczący od północy i wschodu z terenami produkcyjno-usługowymi, od zachodu z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od południa z ulicą Białowieską.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Bielsk Podlaski.

**§ 2. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do płaszczyzny poziomej od 0 do 15 stopni;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;

- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 4;
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej mieszkaniowej - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego w kierunku ulicy;
- 7) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe przeznaczone do eksponowania reklamy, które nie jest znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych oraz tablicą informacyjną miejskiego systemu informacji;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 10) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem w sprawie pozwolenia na budowę lub inną formą administracyjną zgłoszenia budowy;
- 11) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane i obiekty małej architektury;
- 12) zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o przeznaczeniu określonym w ustaleniach planu, jak również ich budowę, przebudowę lub remonty;
- 13) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wytwórczość drobną tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych).

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

6) zasady rozrzędu – tj. układ i rodzaje projektowanej infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych – do uściślenia w projektach budowlanych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) KD – tereny dróg publicznych;
- 4) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 5) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie, w zależności od zamierzeń inwestora.

3. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

§ 5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1.5 m od tej granicy.

§ 6. Realizacja zabudowy usługowej na terenach 1MN,U i 2MN,U wymaga:

- 1) wprowadzenia zieleni izolacyjnej w pasie szerokości minimum 2 m przy granicy z działką o zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
- 2) usytuowania głównych wejść do usługowych części budynków wyłącznie od strony przestrzeni publicznych.

§ 7. Zasady lokalizacji nośników reklamy:

- 1) ustala się:
  - a) maksymalną wielkość nośnika reklamy – 4 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt b,
  - b) maksymalną wielkość nośnika reklamy na terenie 3U – 12 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalną wysokość nośnika reklamy - 10 m,
  - d) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni sztyldów i nośników reklam na jednej ścianie budynku – maksimum 15% powierzchni tej ściany;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji nośników reklamy na działkach o zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
  - b) przesłaniania sztyldami i reklamami okien i drzwi.

### **Rozdział 2.**

#### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 8. Na terenie planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem celu publicznego z zakresu:
  - a) łączności publicznej;
  - b) dróg,

- c) infrastruktury technicznej,
- d) celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- e) terenu 3U,
- f) warsztatów mechaniki pojazdowej lokalizowanych na terenach 1MN,U i 2MN,U.

#### **§ 9. Zasady kształtowania zieleni:**

- 1) w przypadku wycinki drzew nakazuje się wykonanie 3 nowych nasadzeń za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji;
- 2) w przypadku budowy parkingów nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

#### **§ 10. Zasady gospodarki odpadami:**

- 1) ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów komunalnych w oparciu o gminny plan gospodarki odpadami przez wyspecjalizowane firmy, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów utylizacji i składowania odpadów.

**§ 11.** Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach 1MN,U i 2MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 12. 1.** Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**§ 13.** W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 14. 1.** W skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne (1KD-L, 2 KD-D, 3 KD-D) i ciągi pieszo-jezdne (4 KPJ, 5 KPJ, 6KPJ).

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się stosowanie ujednoliconych zasad oznakowania ulic;
- 2) dopuszcza się:
  - a) stosowanie obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze,
  - b) lokalizację nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 7,
  - c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków, w tym tymczasowych z wyłączeniem tymczasowych obiektów związanych z obsługą placów budów.

3. Zasady lokalizacji ogrodzeń:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzeń ustala się na 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) zakazuje się:
  - a) stosowania ogrodzeń pełnych,
  - b) stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych.

## **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie.

## **Rozdział 6.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające tereny publiczne stanowią podstawę do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. Minimalną wielkość działek budowlanych ustala się na 500 m<sup>2</sup>.

4. Dopuszcza się:

- 1) inne podziały na działki budowlane niż wskazane na rysunku planu;
- 2) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7.**

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

§ 17. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) należy zapewnić awaryjne ujęcia wody pitnej z istniejących i projektowanych studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 4) należy zapewnić alarmowanie ludności z syren alarmowych o zasięgu słyszalności 300 m;
- 5) w granicach planu nie ustala się lokalizacji tras przelotowych zapewniających sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia ani bezpiecznych tras przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

§ 18. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem tymczasowych obiektów związanych z obsługą placów budów.

## **Rozdział 8.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulica układu podstawowego - ul. Białowieska położona poza granicami planu;
- 2) ulice układu uzupełniającego: 1KD-L, 2 KD-D, 3 KD-D;
- 3) wydzielone ciągi pieszo-jezdne: 4 KPJ, 5KPJ, 6KPJ.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne ulic:

- 1) 1 KD-L – droga publiczna kategorii drogi gminnej, ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 2) 2 KD-D – droga publiczna kategorii drogi gminnej, ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 3) 3 KD-D – projektowana droga publiczna kategorii drogi gminnej, ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu zakończoną placem nawrotowym 12,5 m x 12,5 m;
- 4) 4 KPJ – projektowany ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;

5) 5 KPJ – projektowany ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;

6) 6 KPJ – projektowany ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.

3. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów zlokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

4. Zasady i wskaźniki urządzania miejsc postojowych:

1) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, według wskaźników:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie – w tym 20% miejsc postojowych należy zrealizować w formie ogólnodostępnej,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

c) usługi:

- handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

- zakłady pracy - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

- usługi inne niż wymienione w lit. c – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej w drogach publicznych**

**§ 20.** Zasady lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej w drogach publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenów;

2) nakazuje się dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze przewidywanym przez tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

3) dopuszcza się:

a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu sieci pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,

b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu.

**§ 21.** Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest miejska sieć wodociągowa, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;

2) ustala się bezpośrednie zasilanie w wodę: z istniejącego wodociągu położonego w ul. 1KD-L oraz sieci projektowanych, określonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.

**§ 22.** Zasady odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem ścieków komunalnych jest miejska sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;

2) ustala się bezpośrednie odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, określonych na rysunku planu;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe.

**§ 23.** Zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się że, podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt przy wykorzystaniu systemów retencji oraz istniejące ciekі wodne, zgodnie z poniższymi zasadami:
  - a) wody deszczowe z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych,
  - b) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg, parkingów oraz obszarów usługowych, terenu stacji paliw i inne zanieczyszczone (układ brudny) należy odprowadzać do gruntu, cieków wodnych, wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach obowiązujących;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych, zgodnie ze schematem określonym na rysunku planu oraz zasadami oczyszczania wód określonymi w pkt 1 lit. a i b.

#### **§ 24. Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do potrzeb ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła zasilanych paliwem stałym, gazowym lub olejem opałowym z preferencją paliw proekologicznych;
- 2) ustala się obowiązek przystosowania źródeł ciepła do wymogów ograniczania emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 25. Zasilanie odbiorców w gaz ziemny z planowanej miejskiej sieci gazowniczej.**

#### **§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej wewnętrznej 15/04 kV (zlokalizowanej na terenie 4E) za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN;
- 2) dostawa energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących (zlokalizowanych poza granicami planu) i projektowanej (zlokalizowanej na terenie 4E) za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych lub napowietrznych niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących linii niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

**§ 27.** Obsługa terenów w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji i kabli doziemnych oraz sieci bezprzewodowych.

### **Rozdział 10.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 28.** Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

### **Rozdział 11.**

#### **Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§ 29.** Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 30. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej o ilości stanowisk powyżej 2 oraz stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, wyrobu materiałów budowlanych i usług pogrzebowych.

3. Budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczającej ulicy Białowieskiej.

4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

5. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny – minimalnie 30% terenu inwestycji;
- 3) wysokość budynków – maksymalnie 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 5) dachy symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25÷45 stopni;
- 6) obsługa komunikacyjna od ulic 1KD-L, 2KD-D oraz ciągów pieszo-jezdnym 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ;
- 7) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19 ust.4.

**§ 31.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie trzech istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (maksymalna ilość mieszkań w jednym budynku – 10);
- 2) zabudowę gospodarczą i garażową wyłącznie parterową z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej o ilości stanowisk powyżej 2 oraz stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, wyrobu materiałów budowlanych i usług pogrzebowych.

4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

5. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny – minimalnie 30% terenu inwestycji;
- 3) wysokość budynków – maksymalnie 11 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wysokość istniejących budynków wielorodzinnych - maksymalnie 13 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) dachy symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25÷45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się dach płaski wyłącznie na istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 8) obsługa komunikacyjna - od ulic 1 KD-L, 2 KD-D i 3 KD-D;
- 9) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19 ust.4.

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

4. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, nie może ograniczać możliwości prawidłowego zagospodarowania terenu 1MN,U.

5. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny – minimalnie 10% terenu inwestycji;
- 3) wysokość budynków – maksymalnie 13 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 5) dachy płaskie lub spadziste o kącie połaci dachowych do 45 stopni;
- 6) obsługa komunikacyjna - poprzez istniejący i projektowany układ komunikacyjny z wyłączeniem drogi 2KD-D oraz ciągu pieszo-jezdnego 4KPJ,



7) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19 ust.4.

6. Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie ciągu pieszo-jednego 4KPJ o szerokości minimum 5 m.

7. Zakazuje się stosowania nawierzchni przepuszczalnych na placach manewrowych, dojazdach i parkingach.

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4E przeznacza się pod stację transformatorową.

2. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 - od ulicy 2KD-D.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

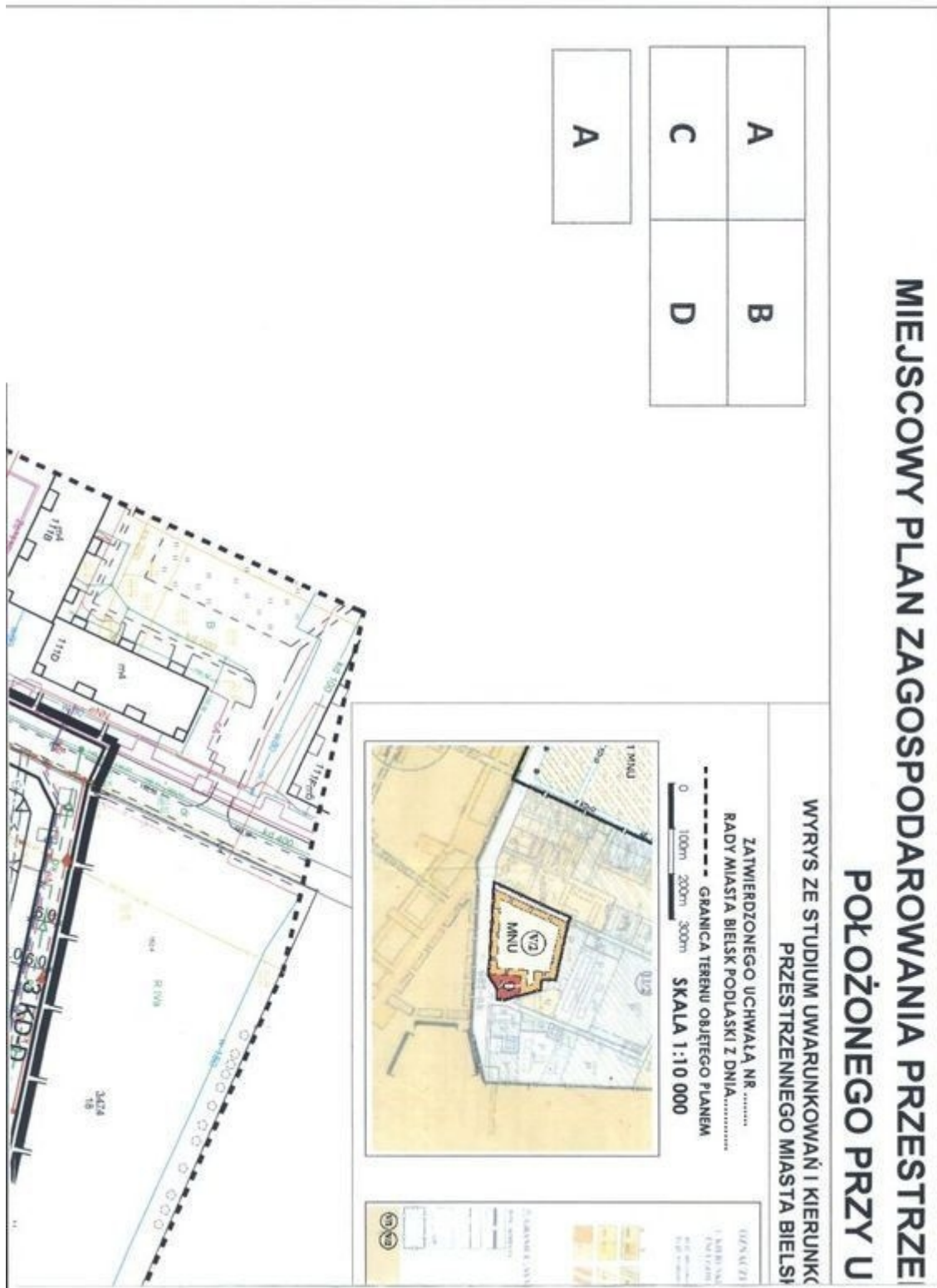
**§ 34.** 1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XI/73/99 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie: zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 33, poz. 526).

2. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVIII/234/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r. o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Bielsku Podlaskim, ograniczonego ulicami: Białowieską, Pogodną i Warzywną oraz granicą miasta (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 2, poz. 18 z dnia 3 stycznia 2006 r.).

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielsk Podlaski.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Bielsk Podlaski  
z dnia ..... 2012 r.



# WNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BIELSK PODLASKI LICY BIAŁOWIESKIEJ      skala 1:1000

W ZAGOSPODAROWANIA  
K PODLASKI

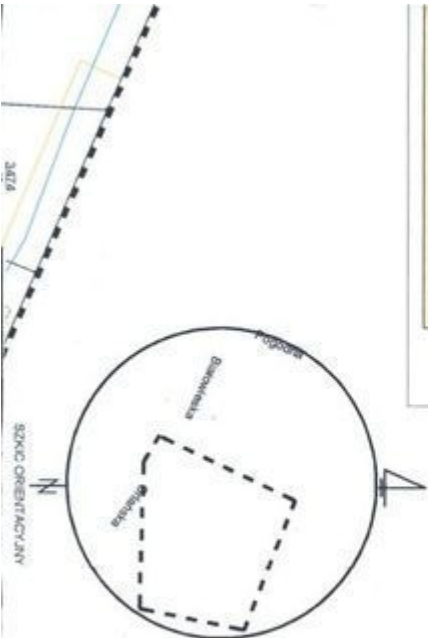


B

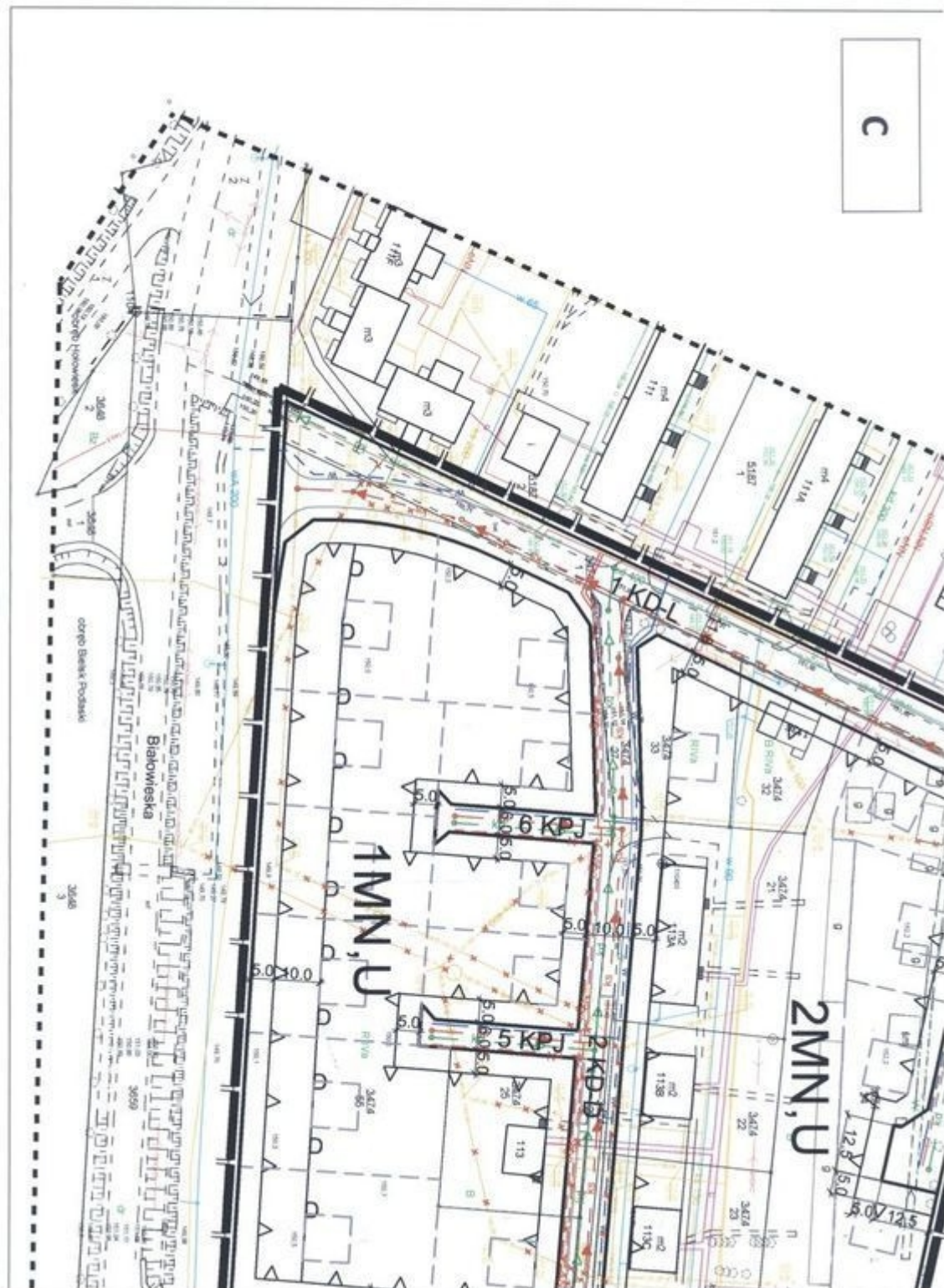
BURMISTRZ MIASTA BIELSK PODLASKI			
ZESPÓŁ AUTORSKI			
mgr inż. arch. Jerzy Tokajuk	główny projektant		
mgr inż. arch. Elzbieta Cukrowska	projektant		
mgr inż. arch. Krzysztof Czarnomysy	projektant		
mgr Wojciech Zaczekiewicz	ochrona środowiska		
mgr inż. Adam Półtorzycki	infrastruktura techniczna		
mgr Ewa Małyszko	zagad. formalno-prawne		

## OZNACZENIA

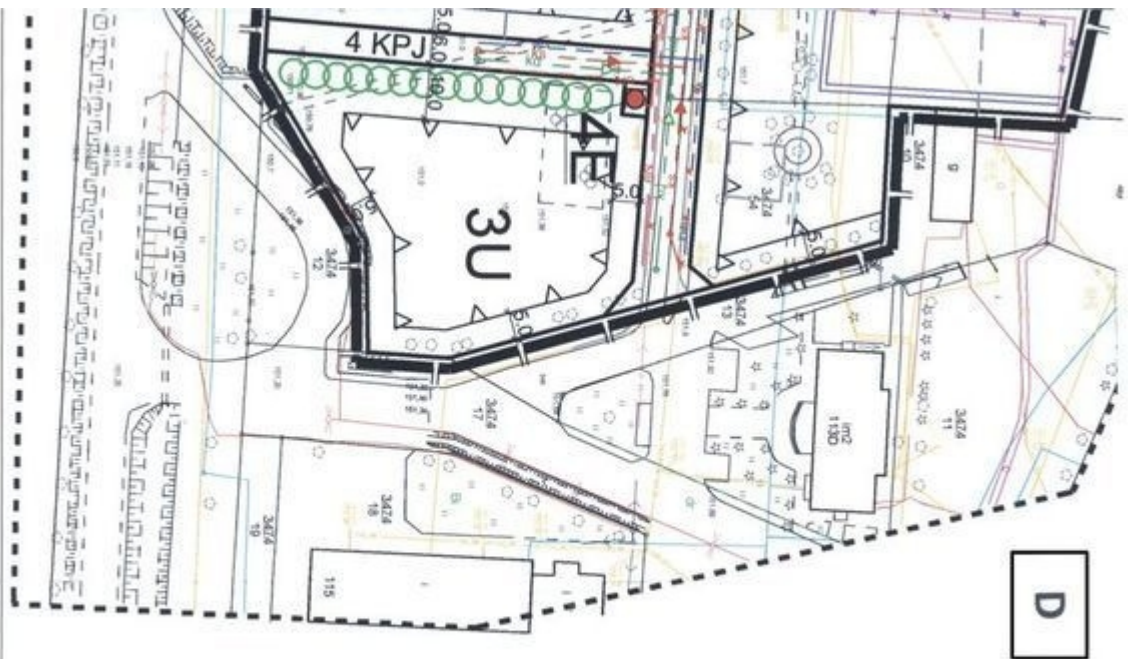
ZNAKI GRAFICZNE	
	- granica obszaru objętego planem
	- linia rozgraniczająca
	- nieprzekraczalna linia zabudowy
	- nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej
	- projektowane jezdnie



C







**D**

— — — — —	— granice proj. działek budowlanych
[ ]	— budynki projektowane
~~~~~	— zieleni izolacyjna

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

<b>MN</b>	— tereny zabudowy mieszkaniowej — jednorodzinnej
<b>U</b>	— tereny zabudowy usługowej
<b>KD</b>	— drogi
<b>KPJ</b>	— ciąg pieszo-jezdny
<b>E</b>	— teren urządzeń elektroenergetycznych

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

— — — — —	istniejąca kanalizacja deszczowa
— — — — —	projektowana kanalizacja deszczowa
— — — — —	istniejąca kanalizacja sanitarna
— — — — —	projektowana kanalizacja sanitarna
— — — — —	kanalizacja sanitarna do przebudowy
— — — — —	istniejąca sieć wodociągowa
— — — — —	projektowana sieć wodociągowa
— — — — —	istniejąca sieć ciepła
— — — — —	istniejąca sieć ciepła do przebudowy
— — — — —	projektowana sieć ciepła
— — — — —	istniejąca sieć telekomunikacyjna
— — — — —	istniejąca sieć energetyczna
— — — — —	projektowana sieć energetyczna eN
— — — — —	projektowana sieć energetyczna eS
— — — — —	projektowana stacja transformatorowa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Bielsk Podlaski

z dnia ..... 2012 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej nie wniesiono uwag w trybie przepisów art 18 w/w ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Bielsk Podlaski

z dnia ..... 2012 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Bielsk Podlaski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Miasta Bielsk Podlaski:

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- sieć ciepłownicza,
- sieć wodociągowa,
- oświetlenie ulic,
- nawierzchnie dróg i ciągów pieszo-jezdných.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Miasta Bielsk Podlaski z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych.

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), zwanej dalej ustawą. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLII/229/09 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 22 września 2009 r. Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy). Na obszarze objętym planem obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska Podlaskiego (uchwała Nr XI/73/99 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 31 sierpnia 1999 r.). Zgodnie z ustaleniami w/w planu teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. W związku z brakiem zainteresowania realizacją tego typu zabudowy, przewidziano przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na realizację której obserwuje się rosnące zapotrzebowanie na obszarze całego miasta. Część przedmiotowego obszaru położonego we wschodniej części przewiduje się przeznaczyć pod zabudowę usługową z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw. Przyjęcie uchwały umożliwi podział gruntów gminnych na działki budowlane i ich sprzedaż. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski” uchwalonym uchwałą Nr V/26/1999 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 27 stycznia 1999 r., zmienionym uchwałami: Nr XXXIII/184/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 marca 2005 r., Nr XLVIII/230/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r., Nr LIV/273/06 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 30 maja 2006 r., Nr XXVII/129/08 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 12 sierpnia 2008 r. oraz Nr XVI/100/12 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 31 stycznia 2012, obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie D1, tj. we wschodnio-południowym obszarze rozwoju. W znacznej części obszar objęty opracowaniem położony jest na terenie rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (MNU). Wschodnia część obszaru ukierunkowana jest na rozwój zabudowy wyłącznie usługowej (U). Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski”. Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu nie wpłynęły uwagi. Skutki finansowe uchwalenia planu: W założonym okresie prognozowanym (2010 – 2038) spodziewane przychody możliwe do uzyskania przez gminę w wyniku realizacji ustaleń planu przewyższą wydatki. Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów Miasta Bielsk Podlaski związanych z uchwaleniem planu bilans jest dodatni i wynosi ok. 2 700 000 zł. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem gruntu pod drogi, budową nawierzchni dróg i ułożeniem infrastruktury. Poniesione koszty, z tytułu realizacji planu, zostaną pokryte przede wszystkim ze sprzedaży gruntów gminnych jak też podatków od nieruchomości. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Bielsk Podlaski położonego przy ulicy Białowieskiej”.