

**UCHWAŁA NR LI/388/22**  
**RADY MIASTA BIELSK PODLASKI**

z dnia 28 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski,  
rejon ul. Mickiewicza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, w rejonie ul. Mickiewicza, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski uchwalonego uchwałą nr V/26/1999 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 27 stycznia 1999 r. zmienionego uchwałami Rady Miasta Bielsk Podlaski: nr XXXIII/184/05 z dnia 29 marca 2005 r., nr XLVIII/230/05 z dnia 29 listopada 2005 r., nr LIV/273/06 z dnia 30 maja 2006 r., nr XXVII/129/08 z dnia 12 sierpnia 2008 r., nr XVI/100/12 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XI/89/15 z dnia 29 września 2015 r. i nr VII/64/19 z dnia 23 kwietnia 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, w rejonie ul. Mickiewicza, ograniczony terenem istniejącego cmentarza od wschodu, od południa granicą miasta, od zachodu terenami produkcyjnymi a od północy obszarem rolnym, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 21,13 ha, położony w Bielsku Podlaskim w rejonie ulicy Mickiewicza.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta Bielsk Podlaski;
- 4) załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 6) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, drogi wewnętrzne i pożarowe, parkingi;

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **strefie technicznej lub pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu, to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich ekspatacji;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 11) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę seryjną, przemysłową, prowadzony handel hurtowy oraz specjalistyczny, a także tereny obiektów składów, magazynów oraz baz;
- 12) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 13) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 14) **zieleni naturalnej** – to tereny zieleni naturalnej w tym łąki, pastwiska z zadrzewieniami i zakrzewieniami, o niekorzystnych warunkach do zabudowy, stanowiące element systemu przyrodniczego miasta;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole literowe i numery terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) 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,
  - b) klatek schodowych, przedsionków oraz wiatrołapów przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - c) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - d) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej,
  - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą - nie dotyczy elementów istniejących;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 7) strefa ochronna od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, w tym lokalizacja jezdni, alei cmentarnych, infrastruktury technicznej, mają charakter informacyjny.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-5, za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 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) **P** – zabudowa produkcyjna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) **ZC** – teren cmentarza;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 7) **R** – teren rolniczy;
- 8) **W** – tereny rowów melioracyjnych;
- 9) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 8) **KD** – droga publiczna;
- 10) **KDW** – droga wewnętrzna.

2. Symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej i wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
  - a) formę architektoniczną budynków, obiektów budowlanych tworzącą kompozycyjną całość na poszczególnych działkach budowlanych, o jednorodnym rodzaju wykończenia,
  - b) kolorystykę ścian budynków: stonowaną, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji (z pominięciem okien), w odcieniach bieli, beżu, żółci, szarości, grafitu oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich jak: drewno, kamień, cegła, z wyłączeniem barw jaskrawych,
  - c) geometrię dachów: dachy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym określone kąty dachów nie dotyczą takich elementów zewnętrznych budynków (zadaszeń) jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
  - d) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - stonowaną w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- 2) dopuszcza się:
  - a) stosowanie nietypowej geometrii dachów na terenach produkcyjnych i usługowych, np. kopuł,
  - b) przebudowę i remont istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej, niż określono w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów,
  - c) kolorystykę ścian budynku wynikającą z barw firmowych lub patronackich,
  - d) lokalizację budynków po granicy działki.

2. W zakresie zagospodarowania obszaru oznaczonego symbolem **1ZC** należy dowiązać się kompozycją do istniejącego cmentarza położonego poza obszarem opracowania, po wschodniej stronie, m.in. poprzez przewidzenie pieszo-jednych alei cmentarnych łączących obie nekropole w kierunkach wschód-zachód. Zaleca się przeprowadzenie pieszo-jezdnych alei cmentarnych zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu.**

§ 7. W zakresie ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

- a) kompozycję przestrzenną cmentarza kształtować z dużym udziałem zieleni,
  - b) zachowanie krajobrazu otwartego na terenach przyległym do doliny rzeki Białej poprzez wykorzystanie terenu oznaczonego **2ZP** pod zieleń urządzoną jako teren przestrzeni publicznej,
  - c) wykorzystanie części terenu **5P** przylegającego do doliny rzeki Białej, poza nieprzekraczalną linią zabudowy, pod lokalizację zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym,
  - d) stosowanie rozwiązań wykluczających możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń,
  - e) zakaz zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów, w tym stosowania odpadów do utwardzania powierzchni terenów,
  - f) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szkodliwymi dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 2) zakazuje się w celu ochrony wód powierzchniowych i gruntowych wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych.

§ 8. 1. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o miejski plan gospodarki odpadami oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

2. Odpady gromadzić należy selektywnie w zamykanych pojemnikach w wyznaczonych do tego miejscach, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenie:

- 1) **MN** – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 3) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków a także obiekty będące dobrami kultury współczesnej, inne niż, o których mowa w ust. 2.

2. Obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczony odpowiednio na rysunku planu - stanowisko nr 8 /w miejscowości Biała, gm. Bielsk Podlaski/, obszar AZP 44-87/nr 18 na obszarze; osada; wczesnie średniowiecze, nowożytność.

3. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o których mowa w ust. 2, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, realizacja inwestycji możliwa jest po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. 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 służby konserwatorskie lub Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski.

## **Rozdział 4.**

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

§ 11. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) droga publiczna - **1KD-G**;
- 2) teren o symbolu **2ZP** – dla którego obowiązują ustalenia § 30.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 dopuszcza się lokalizację:

- 1) drzew, krzewów i roślinności niskiej;
- 2) oświetlenia;
- 3) wiat przystanków autobusowych;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.**

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

#### **Rozdział 6.**

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

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

2. Linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów publicznych i dróg wewnętrznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie **5P** – 0,25 ha;
- 2) na pozostałych obszarach - nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

4. Dopuszcza się:

- 1) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 2) wydzielenie działek w celu wyodrębnienia dojazdów i infrastruktury technicznej.

5. Podział oraz scalenia gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 14. 1. Ustala się strefę ochronną od cmentarza - na obszarze o szerokości 50 m od granicy cmentarza (**1ZC**), oznaczonej odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.

3. Zakazuje się:

1) na całym obszarze objętym planem:

- a) lokalizacji ubojni zwierząt,
- b) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym: z utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów;

2) na terenach **6MN,U** i **7MN,U**:

- a) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich,
- b) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spielarni zwłok,
- c) magazynowania, baz i składów (w tym transportowych i budowlanych).

§ 15. 1. Ustala się szerokość odpowiednio pasów technologicznych i stref technicznych stanowiącej przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w których obowiązują ograniczenia w sposobie ich użytkowania:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):
  - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodem izolowanym,
  - b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodem nieizolowanym,
  - c) 3 m – w przypadku linii niskiego napięcia;
- 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci);
- 4) dla sieci gazowniczej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
  - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
  - b) ograniczeń obowiązujących w strefach na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

§ 16. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położone w najniższych kondygnacjach budynków:
    - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) system alarmowania w przypadku zagrożenia - przez projektowaną syrenę o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m, przewidziane na terenie oznaczonym symbolem **5P**;
- 3) ustala się dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

§ 17. Dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi ustala się zapewnienie m.in. wymagań w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 8.**

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

§ 18. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KD-G** – przeznaczają się pod drogę publiczną wraz z parkingiem, infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) od **2KDW** do **7KDW** – przeznaczają się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) **1KD-G** - droga publiczna, ulica z jezdnią 1x2 pasy ruchu, fragment istniejącej drogi wojewódzkiej nr 684, klasy G (główna) o przebiegu „**Bielsk Podlaski - Narew,**” o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 27 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od **2KDW** do **7KDW** - drogi wewnętrzne, szerokość zgodnie z rysunkiem planu.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.
4. Dla terenu dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0%.

**§ 19.** 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) zabudowa produkcyjna – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
  - 3) zabudowa usługowa – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) cmentarze – 1 miejsce parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej cmentarza, z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych na obszarach dróg wewnętrznych **2KDW** i **3KDW**.
2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 20.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w granicach planu:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, modernizacji i rozbiórki,
  - b) w przypadku kolizji istniejącej infrastruktury z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy dokonać jej przebudowy lub rozbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury na terenie całego planu, stosownie do potrzeb w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnym,
  - d) rodzaj i układ infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
  - e) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
  - a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu;
- 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, linii kablowych oraz rozmieszczenie stacji transformatorowych, pokazany na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu a także zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) pozostałe ustalenia dotyczące poszczególnych systemów infrastruktury technicznej są zawarte w **§ 21-27**.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych zlokalizowanych w ulicy Mickiewicza (**1KD-G**) oraz w ulicach wewnętrznych **4KDW** i **5KDW** oraz projektowaną siecią,
  - b) realizacja projektowanej sieci wodociągowej i przyłączy obiektów do sieci zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi;
- 2) zakazuje się ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenie całego planu, za wyjątkiem terenów: **6MN,U**, **4KDW** oraz na obszarach wydzieleń wewnętrznych **A** na terenach: **5P**, **8R**, **6KDW** i **7KDW**.

**§ 22.** W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych urządzeń gromadzenia i oczyszczania ścieków (w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych) z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i aktualnych w tym zakresie przepisów szczególnych;
- 2) docelowo zakłada się podłączenie tego terenu do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Mickiewicza po jej rozbudowie w niezbędnym zakresie;
- 3) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków niespełniających obowiązujących norm określonych w przepisach szczególnych.

**§ 23.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
  - b) rzekę Białą, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o małym stopniu zanieczyszczenia oraz na terenach nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu, w sposób uniemożliwiający ich wpływ na tereny sąsiednie;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych o szczelnej nawierzchni, dróg i parkingów, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczonych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczeń gruntu i wód powierzchniowych do indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych z urządzeniami oczyszczającymi, a jakość wód, przed wprowadzeniem do odbiornika, powinna odpowiadać parametrom określonym w przepisach szczególnych;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych;
- 5) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych.

**§ 24.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z preferencją paliw proekologicznych, w tym m.in z wykorzystaniem: energii elektrycznej, odzyskiwania energii solarnej, wodnej, gruntowej lub zawartej w innych nośnikach.

**§ 25.** W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe ustala się:

- 1) doprowadzenie paliw gazowych z systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego;
- 2) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

**§ 26.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy:

- z projektowanej stacji transformatorowej, zasilanej projektowaną linią SN15kV, od najbliższej istniejącej linii SN 15kV oraz liniami nn w niezbędnym zakresie,
- z istniejącej sieci nn po dostosowaniu jej do nowych warunków pracy i rozbudowie w stosownym zakresie,



- b) zasilanie odbiorców indywidualnych z odnawialnych źródeł energii przetwarzania energii wiatru (wyłącznie mikroinstalacje), promieniowania słonecznego i energii geotermalnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę urządzeń oraz linii średniego lub niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zmianę lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV oraz projektowanych linii kablowych w granicach obszaru opracowania.

**§ 27.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się:
- a) zaopatrzenie w łączność i obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem istniejących sieci telekomunikacyjnej,
- b) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;
- 2) dopuszcza się:
- a) możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności (np. wolnostojących masztów antenowych) na terenie oznaczonych symbolem **5P**.

## **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.

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 29. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC** przeznacza się pod teren cmentarza wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Wykorzystanie terenu na pochówki - po spełnieniu następujących wymagań:

- 1) część przedmiotowego terenu w obrębie, którego stwierdzono występowanie węgla wapnia, na groby ziemne i murowane może być wykorzystana wyłącznie po wymianie gruntu lub na inne cele związane z funkcją cmentarza, wymienione w ust. 4;
- 2) część terenu w obrębie, którego występuje wysoki poziom wody gruntowej może być wykorzystany pod lokalizację grobów wyłącznie w przypadku podniesienia rzędnej terenu poprzez wykonanie nasypu lub wykonanie drenażu umożliwiającego osuszenie podłoża, do osiągnięcia poziomu wody gruntowej nie mniejszej niż 2,5 m od powierzchni terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zagospodarowanie oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcją podstawową, w tym:

- 1) obiektów usług kultu religijnego oraz obiekty np. dom przedpogrzebowy, kostnica (na terenie wydzielenia wewnętrznego A);
- 2) obiektów zaplecza administracyjno-gospodarczego w tym sanitariatów (na terenie wydzielenia wewnętrznego A i B);
- 3) tymczasowych obiektów handlu detalicznego w okresach świątecznych (na terenie wydzielenia wewnętrznego A);
- 4) infrastruktury technicznej;
- 5) dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jednych, ciągów pieszych i placów.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren biologicznie czynny - minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
  - d) wysokość zabudowy - maksimum 9,5 m,
  - e) geometria dachów – dwu lub wielospadowe, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45°,
  - f) szerokość głównych alejek cmentarnych – minimum 2,5 m;
- 2) formy grzebalne przy zachowaniu przepisów szczególnych - groby ziemne, murowane i rodzinne;
- 3) zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający ciągłość kompozycyjną z istniejącym cmentarzem położonym we wschodniej części;
- 4) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów, w szczególności podkreślających aleje cmentarne;
- 5) nasadzenia zieleni i ewentualnej wycinki drzew istniejących – w szczegółowym planie urządzenia cmentarza;
- 6) obsługę komunikacyjną – drogą **1KD-G** poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **2KDW** i **3KDW**;
- 7) miejsca postojowe zgodnie z §19 ust.1 pkt 4.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 5%.

**§ 30.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **2ZP** przeznacza się pod tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa w §21pkt 2.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się teren biologicznie czynny - minimum 60% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się:
  - a) utrzymanie i budowę dróg wewnętrznych,
  - b) lokalizację ciągów pieszych,
  - c) lokalizację placów wypoczynkowych,
  - d) użytkowanie rolne;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Obsługa komunikacyjna terenu – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

**§ 31.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **3R,ZN,W** to istniejące użytki rolne i rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny rolnicze, zieleń naturalną i rowy melioracyjne.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa w §21pkt 2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
  - utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

- utrzymanie istniejących dróg;

2) dopuszcza się:

- budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych,
- budowę dróg wewnętrznych i ciągów pieszych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

1) budowy budynków;

2) zmiany wysokościowego ukształtowania terenu;

3) wymiany gruntu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów istniejącymi dojazdami i otaczającymi drogami.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **4WS** przeznacza się pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Teren oznaczony symbolem **4WS** stanowi wody rzeki Białej.

3. Obsługa komunikacyjna – istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach.

4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II. w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa w §21pkt 2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 0%.

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5P** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające stanowi zabudowa usługowa.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,1,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 20%,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m,

e) geometria dachów:

- dachy płaskie i pogrążone,

- dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe z kątem nachylenia głównej połaci dachów do płaszczyzny poziomej do 30°;

2) obsługa komunikacyjna drogami – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §19.

4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa w §14 i §21 pkt 2.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się w ramach funkcji produkcyjnej lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych) o mocy nieprzekraczającej 100kW.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 34.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6MN,U** przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy:

- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
- 2) usługowej w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny,
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia, o których mowa w §14 i §21 pkt 2.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40%,
  - b) teren biologicznie czynny – minimum 40%,
  - c) wysokość budynków - maksimum 9 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
  - e) geometria dachów – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 °;
- 2) obsługa komunikacyjna – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §19.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 35.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MN,U** przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy:

- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących;
- 2) usługowej w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia, o których mowa w §14 i §21 pkt 2.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40%,
  - b) teren biologicznie czynny – minimum 40%,
  - c) wysokość budynków - maksimum 9 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
  - e) geometria dachów – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 °;
- 2) obsługa komunikacyjna – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §19.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 36.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8R** przeznaczony jest pod tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie powodując zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, dopuszcza się:

- 1) budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i pożarowych;

2) lokalizację zbiorników wodnych, stawów i oczek wodnych;

3) lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązują zakazy i ograniczenia, o których mowa w §14 i §21 pkt 2;

2) zakazuje się budowy budynków.

4. Obsługa komunikacyjna – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.

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

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 0%.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 38.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc:

1) uchwała Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr XLIIIX/325/14 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Mickiewicza w Bielsku Podlaskim obejmującego obszar, którego granica przebiega: ulicą Mickiewicza, północno –zachodnią granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIV/178/09 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego zakaz zabudowy terenów zalewowych doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego Miasta Bielsk Podlaski (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 57, poz. 542), granicą miasta oraz przez działkę Nr geodezyjny 2273;

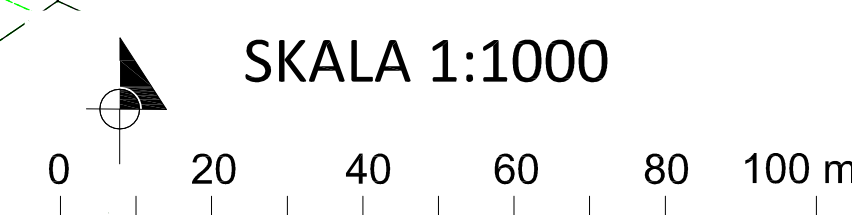
2) uchwała Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr XXXIV/178/09 z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego zakaz zabudowy terenów zalewowych doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta Bielsk Podlaski.

**§ 39.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Roszczenko**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI REJON UL. MICKIEWICZA



LEGENDA	
<b>OZNACZENIA GRAFICZNE:</b>	
	oznaczenie graficzne granicy planu
	rzeczywista granica obszaru objętego planem
	granica gminy
	linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia wydzielenia wewnętrznego
	symbol wydzielenia wewnętrznego
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	strefa ochronna od cmentarza
	stanowisko archeologiczne wraz z numerem
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW:</b>	
	zabudowa produkcyjna
	zabudowa usługowa
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	teren cmentarza
	teren zieleni urządzonej
	teren zieleni naturalnej
	teren rolniczy
	teren rowów melioracyjnych
	wody powierzchniowe śródlądowe
	droga publiczna
	droga wewnętrzna
<b>INFRASTRUKTURA:</b>	
	istniejące linie elektroenergetyczne nn
	projektowana stacja elektroenergetyczna
	projektowane linie elektroenergetyczne kablowe SN 15kV
	wraz z oznaczeniem ilości linii
	projektowane linie elektroenergetyczne napowietrzne SN 15kV
	wraz z oznaczeniem ilości linii
	istniejąca sieć wodociągowa
	projektowana sieć wodociągowa
	istniejąca kanalizacja deszczowa
	istniejąca sieć telekomunikacyjna
<b>ELEMENTY INFORMACYJNE:</b>	
	linie rozgraniczające wraz z oznaczeniem przeznaczenia wynikające z obowiązujących planów miejscowych
	przebieg pieszo-jazdnych alei cmentarnych
	istniejące rowy melioracyjne
	istniejące stawy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIELSK PODLASKI

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bielsk Podlaskiego uchwalonego uchwałą Nr V/26/1999 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 27 stycznia 1999 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Bielsk Podlaski: Nr XXVIII/184/05 z dnia 29 marca 2005 r., Nr XLVIII/230/05 z dnia 29 listopada 2005r., Nr LV/273/06 z dnia 30 maja 2006r., Nr XXVIII/129/08 z dnia 12 sierpnia 2008r., Nr XXVIII/109/12 z dnia 31 stycznia 2012 r., oraz Nr XI/89/15 z dnia 29 września 2015 r. i Nr VII/64/19 z dnia 23 kwietnia 2019 r.

LEGENDA

	obszar objęty planem
	granice gminy
	linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia wydzielenia wewnętrznego
	symbol wydzielenia wewnętrznego
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	strefa ochronna od cmentarza
	stanowisko archeologiczne wraz z numerem
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW:</b>	
	zabudowa produkcyjna
	zabudowa usługowa
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	teren cmentarza
	teren zieleni urządzonej
	teren zieleni naturalnej
	teren rolniczy
	teren rowów melioracyjnych
	wody powierzchniowe śródlądowe
	droga publiczna
	droga wewnętrzna
<b>INFRASTRUKTURA:</b>	
	istniejące linie elektroenergetyczne nn
	projektowana stacja elektroenergetyczna
	projektowane linie elektroenergetyczne kablowe SN 15kV
	wraz z oznaczeniem ilości linii
	projektowane linie elektroenergetyczne napowietrzne SN 15kV
	wraz z oznaczeniem ilości linii
	istniejąca sieć wodociągowa
	projektowana sieć wodociągowa
	istniejąca kanalizacja deszczowa
	istniejąca sieć telekomunikacyjna
<b>ELEMENTY INFORMACYJNE:</b>	
	linie rozgraniczające wraz z oznaczeniem przeznaczenia wynikające z obowiązujących planów miejscowych
	przebieg pieszo-jazdnych alei cmentarnych
	istniejące rowy melioracyjne
	istniejące stawy

Gmina Bielsk Podlaski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/388/22

Rady Miasta Bielsk Podlaski

z dnia 28 czerwca 2022 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaskim, w rejonie ul. Mickiewicza.** Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 t.j.) w związku z art. 18 ww. 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 poz. 1029 t.j.) rozstrzyga się, co następuje: **Nie uwzględnia się uwag dotyczących:**

- 1) niezgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski” w zakresie nieprzeznaczenia terenu rolnego (8R) z zakazem budowy budynków pod zabudowę mieszkaniową lub usługową;
- 2) przeznaczenia terenu rolnego (8R) pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/388/22

Rady Miasta Bielsk Podlaski

z dnia 28 czerwca 2022 r.

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaskim, w rejonie ul. Mickiewicza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Bielsk Podlaski oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 t.j.) Rada Miasta Bielsk Podlaski ustala co następuje:**

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta jak niżej: Na terenie objętym planem miejscowym ustalono, że nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1. W związku z brakiem przewidywanych realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczne należących do zadań własnych gminy, nie zachodzi potrzeba finansowania ze środków własnych Miasta Bielsk Podlaski.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/388/22  
Rady Miasta Bielsk Podlaski  
z dnia 28 czerwca 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 poz. 503 t.j.) ujawnione zostaną po  
kliknięciu w ikonę**

## 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 2022 r. poz. 559 t.j.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz.503 t.j.), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miasta przy ul. Mickiewicza w Bielsku Podlaskim, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIV/268/21 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 30 marca 2021 r. Podjęcie uchwały było podyktowane Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego stwierdzającym nieważność uchwały XXXII/256/21 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, rejon ul. Mickiewicza. W związku z powyższym, mając na uwadze wnioski płynące z rozstrzygnięcia, które wskazało m.in., że lokalizacja nowego cmentarza generuje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiednich (do 150 metrów) została podjęta nowa uchwała intencyjna obejmująca większy obszar terenów sąsiadujących z zakładaną rozbudową cmentarza. Jedynie z uwagi na sąsiedztwo istniejącego cmentarza po wschodniej stronie obszaru oraz obowiązujący tam plan miejscowy, teren ten nie został objęty uchwałą.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia 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).

Obszar, na którym opracowywany jest plan miejscowy częściowo położony jest terenie obowiązujących już planów oraz graniczy z obszarem gdzie obowiązują ustalenia miejscowego planu uchwalonego uchwałą Nr XLIX/325/14 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Mickiewicza w Bielsku Podlaskim obejmującego obszar, którego granica przebiega: ulicą Mickiewicza, północno - zachodnią granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIV/178/09 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego zakaz zabudowy terenów zalewowych doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego Miasta Bielsk Podlaski (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 57, poz. 542), granicą miasta oraz przez działkę Nr geodezyjny 2273.

Pozostały teren od strony północnej (powyżej ulicy Mickiewicza) i zachodniej nie graniczy z obowiązującymi planami miejscowymi.

W planie główne przeznaczenie stanowi funkcja cmentarna. Została wprowadzona na tym obszarze ze względu na złożony wniosek przez Parafię Prawosławną Zaśnięcia Najświętszej Marii Panny w Bielsku Podlaskim z dnia 14 czerwca 2017 r., która zwróciła się o zmianę obowiązującego planu i zmiany przeznaczenia terenu z roli na cmentarz. Obszar istniejącego cmentarza grzebalnego wyznania prawosławnego, który został zrealizowany w oparciu o obowiązujący plan, jest niewystarczający obszarowo. Istnieją obecnie tereny bezpośrednio położone obok istniejącej nekropolii, które można przewidzieć pod powiększenie tego obszaru. Większość terenu objętego planem obecnie jest niezagospodarowane, gdyż była ona przewidziana w obowiązującym planie na funkcje rolne i produkcję.

Wskazanie nowego terenu przeznaczonego pod cmentarz, powoduje, iż zasięg planu musi być dostosowany do oddziaływania tej inwestycji na teren sąsiedni. Plany na części obszarów ogranicza powstawanie zabudowy i ujęć wody w taki sposób, by inwestycje były zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. Nr 52, poz. 315). Nie było potrzeby wprowadzania ograniczeń po wschodniej stronie rozbudowywanego cmentarza z uwagi na obowiązujący tam plan miejscowy i przeznaczenie tych terenów pod tereny cmentarza i usług cmentarnych (domy pogrzebowe, kaplice wyznaniowe).

Na potrzeby planu powstała w maju 2020 r. opinia geotechniczna oraz dokumentacja badań podłoża gruntowego dla potrzeb rozbudowy cmentarza a także została przeprowadzona analiza istniejącej sieci wodociągowej oraz podłączenia istniejących i projektowanych budynków do tej sieci. Ponadto było też znane stanowisko gestora sieci – Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim co do strefy do 150 m od granicy projektowanego cmentarza, z którego pisma wynikało, iż jest możliwość podłączenia przyszłych inwestycji na tym terenie do sieci wodociągowej. Ponadto z analizy wynika, iż strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej do 150 m od projektowanego cmentarza wszystkie

budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej. W związku z powyższym w planie wprowadzono strefę ochronną cmentarza w odległości 50 metrów, w której został ustalony zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności. Ponadto zostało ustalone w planie, iż wszystkie planowane budynki korzystające z wody na terenie planu będą podłączone do sieci wodociągowej. Na całym obszarze planu (za wyjątkiem terenów 6MN,U i 4KDW oraz na obszarach wydzieleni wewnętrznych A na terenach: 5P, 8R, 6KDW i 7KDW - położonych w odległości powyżej 150 m od granicy poszerzenia cmentarza) zakazano lokalizacji ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Przeznaczenie w planie pod cmentarz zawiera ustalenia wynikające z możliwości zagospodarowania tego terenu. Ustalono w planie, iż wykorzystanie terenu na pochówki może nastąpić pod warunkiem spełnienia określonych warunków. Wymóg taki wynika z opinii przedstawionych przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bielski Podlaskim i Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, które wskazały konieczność wskazania możliwości zagospodarowania tego terenu uwzględniając wyniki Opinii geotechnicznej oraz dokumentacji badań podłoża gruntowego terenu dla potrzeb planowanej rozbudowy cmentarza przy ul. Mickiewicza w Bielsku Podlaskim oraz zalecenia zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby planu. Warunki zagospodarowania terenu, pod lokalizację pochówków:

- a) część przedmiotowego terenu w obrębie, którego stwierdzono występowanie węgla wapnia, na groby ziemne i murowane może być wykorzystana wyłącznie po wymianie gruntu lub na inne cele związane z funkcją cmentarza, wymienione w ust. 4,
- b) część terenu w obrębie, którego występuje wysoki poziom wody gruntowej może być wykorzystany pod lokalizację grobów wyłącznie w przypadku podniesienia rzędnej terenu poprzez wykonanie nasypu lub wykonanie drenażu umożliwiającego osuszenie podłoża, do osiągnięcia poziomu wody gruntowej nie mniejszej niż 2,5 m od powierzchni terenu.

Ponadto w planie oprócz wyznaczenia cmentarza, przeznaczono też tereny pod inne funkcje. W zachodniej części planu przewidziano zabudowę produkcyjną zgodnie z obecnie obowiązującym planem na tym obszarze. Powyżej ulicy Mickiewicza wprowadzono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także tereny rolne. Istniejący układ komunikacyjny i obsługa komunikacyjna została zachowana. Ponadto wprowadzono dodatkowe drogi wewnętrzne, które mogą usprawnić układ komunikacyjnym na tym terenie. Jedna z dróg wewnętrznych będzie też zapewniać dodatkową obsługę projektowanej zabudowy produkcyjnej na tym terenie, a także dostęp do terenów cmentarza i zieloni urządzonej. Powyżej ul. Mickiewicza zaproponowano drogi wewnętrzne oparte na istniejącym układzie komunikacyjnym, który docelowo będzie mógł obsługiwać rozwijającą się tu zabudowę mieszkaniową. W południowej części planu, gdzie obecnie obowiązują plan miejscowy obejmujący tereny doliny rzeki Białej, przeznaczenie w planie uwzględnia obecne ustalenia planu poprzez przeznaczenie tych terenów pod tereny rolne, zieleni naturalnej i rowów melioracyjnych a także wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Biała).

Zostały też poprowadzone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych tak by projektowana zabudowa produkcyjna i mieszkaniowa wpisywała się w obszar tego terenu. Na terenie cmentarza wyznaczono miejsca, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcją podstawową w tym: obiektów usług kultu religijnego i np. domów przedpogrzebowych, kostnic a także obiektów zaplecza administracyjno-gospodarczego w tym sanitariatów, czy tymczasowych obiektów handlu detalicznego w okresach świątecznych. Określono też wysokość zabudowy oraz jej gabaryty (w tym kontynuacje ustaleń obecnie obowiązujących na tym terenie a dotyczących zabudowy produkcyjnej). W planie wysokość zakładanej zabudowy produkcyjnej planowana jest maksymalnie do 10 m, powierzchnia zabudowy maksimum 50% a teren biologicznie czynny minimum 20%. Parametry zabudowy mieszkaniowej zostały dopasowane do powstającej zabudowy mieszkaniowej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i tak wysokość określono na 9 metrów, powierzchnię zabudowy i biologicznie czynną na 40%. Dla zabudowy na terenie cmentarza ustalono wysokość maksymalną - 9,5 m, powierzchnię zabudowy maksimum -15% a teren biologicznie czynny – minimum – 25%.

Rozstrzygnięcie, co do przeznaczenia terenu nastąpiło w oparciu analizę stanu istniejącego na tym terenie, potrzeby inwestycyjne, a także zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bielski Podlaski.

W poszczególnych rozdziałach uchwały zostały szczegółowo zawarte zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bielsk Podlaski w latach 2014-2018 będącej załącznikiem do uchwały dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Bielsk Podlaski (uchwała Nr XLVIII/402/18 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 25 września 2018 r.) uznano obowiązujący na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego za częściowo nieaktualny i wymagający zmian w zakresie powiększenia obszaru przeznaczonego na cmentarz wyznania prawosławnego. Dlatego też przystąpiono do opracowania planu. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę kontynuacji pracy planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska Podlaskiego” uchwalonego uchwałą Nr V/26/1999 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 27 stycznia 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miasta Bielsk Podlaski: Nr XXXIII/184/05 z dnia 29 marca 2005 r., Nr XLVIII/230/05 z dnia 29 listopada 2005 r., Nr LIV/273/06 z dnia 30 maja 2006r., Nr XXVII/129/08 z dnia 12 sierpnia 2008 r., Nr XVI/100/12 z dnia 31 stycznia 2012 r., Nr XI/89/15 z dnia 29 września 2015 r. oraz Nr VII/64/19 z dnia 23 kwietnia 2019 r. – teren w planie położony jest na obszarze funkcjonalno - przestrzennym 2-WSCHÓD. Na załączniku nr 4 stanowiącym rysunek studium – kierunki, teren objęty planem jest oznaczony głównie, jako teren przekształceń i rozwoju zabudowy wyznaczony w studium i oznaczony, jako obszary ZC, P, MN,U. Symbolem P oznaczano tereny aktywności gospodarczej w tym zabudowy produkcyjnej (przemysłu, składu i magazynowania) a symbol ZC oznaczają tereny systemu przyrodniczego, projektowane tereny cmentarzy. Na terenie tym znajduje się też fragment ul. Mickiewicza - drogi publicznej a powyżej fragment zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny rolne (2R). Natomiast wzdłuż rzeki Białej w studium zostały przewidziane tereny zieleni naturalnej, doliny rzek i cieków, które wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

W tekście studium zostały wyznaczone kierunki przeznaczenia, rozwoju oraz zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zakłada się dla terenu oznaczonego ZC przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza, a przeznaczenie dopuszczalne - tereny przestrzeni publicznych oraz komunikacja i infrastruktura techniczna.

Obszar oznaczony P wskazany jest, jako przeznaczenie podstawowe pod tereny produkcji, przemysłu, składy, bazy, magazyny. Na terenach tych przeznaczenie uzupełniające może stanowić:

- zabudowa usługowa komercyjna w tym obiekty usług motoryzacji, stacji paliw i myjni,
- istniejąca zabudowa o innych funkcjach,
- tereny przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej i przyulicznej,
- komunikacja, parkingi i infrastruktura techniczna

Obszar oznaczony symbolem MN wskazana jest w studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna przeznaczenie podstawowe będzie stanowić zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna – budynki mieszkalne wolnostojące bądź bliźniacze. Przeznaczenie uzupełniające na tym terenie:

- zabudowa usługowa, rzemieślnicza i drobna wytwórczość w formie wolnostojącej bądź wbudowanej w zabudowę mieszkaniową,
- istniejąca zabudowa o innych funkcjach,
- tereny przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej i przyulicznej,
- komunikacja, parkingi i infrastruktura techniczna.

Obszar oznaczony symbolem U wskazany jest w studium, jako zabudowa usługowa o różnorodnym charakterze. Przeznaczenie podstawowe to zabudowa usługowa komercyjna w tym handel, gastronomia, administracja, turystyka i zamieszkanie zbiorowe. Przeznaczenie uzupełniające:

- usługi publiczne,
- istniejąca zabudowa o innych funkcjach,
- tereny przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej i przyulicznej,
- komunikacja, parkingi i infrastruktura techniczna.

Obszar określony w studium, jako R - grunty rolne z przeznaczeniem podstawowym jako:

- tereny rolne w tym grunty rolne, łąki i pastwiska,
- tereny upraw ogrodnich i sadowniczych,

- zadrzewienia i zakrzewienia,  
a także przeznaczeniem dopuszczalnym - komunikacja i infrastruktura techniczna.

Ponadto na obszarze tym występuje też fragment istniejącej komunikacji - ul. Mickiewicza oznaczonej, jako 5KD-Z. Stanowi ona w Studium jeden z elementów tworzących powiązania układu miejskiego z układem dróg zewnętrznych. Studium wskazało też, iż przewidywane zmiany kategorii dróg publicznych regulują przepisy ustawy o drogach publicznych a parametry techniczne tej drogi i jej zmiany należało przyjmować zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg publicznych.

Należy też dodać, iż zmiana studium z dnia 23 kwietnia 2019 r. dotyczyła tego terenu i miała na celu umożliwienie powiększenia cmentarza prawosławnego.

W związku z tym powyższym przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych, przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 poz. 247).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynął 1 wniosek, rozpatrzony Zarządzeniem Nr 454/21 Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski z dnia 24 września 2021 r., który został nieuwzględniony, gdyż był niezgodny z ustaleniami studium.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 15 grudnia 2021 r. do 05 stycznia 2022 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie, tj. do 20 stycznia 2022 r., uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 517/22 Burmistrza Miasta Bielska Podlaskiego z dnia 3 lutego 2022 r. Nie uwzględniono dwóch uwag:

- 1) niezgodność projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski” w zakresie nieprzeznaczenia terenu rolnego (8R) z zakazem budowy budynków, pod zabudowę mieszkaniową lub usługową;
- 2) przeznaczenia terenu rolnego (8R) pod zabudowę mieszkaniową lub usługową,

### **Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag:**

#### **Ad. pkt 1 i 2**

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale określa kierunki polityki przestrzennej gminy, których doprecyzowanie powinno nastąpić w planie miejscowym. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski – Kierunki (załącznik graficzny nr 3) działka nr 1911 oznaczona jest, jako teren rolny: R - grunty rolne (do utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu). W tekście Studium, dotyczącym kierunków, obszar ten jest określony, jako R - grunty rolne z przeznaczeniem podstawowym jako:

- tereny rolne w tym grunty rolne, łąki i pastwiska,
- tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,

- zadrzewienia i zakrzewienia,

a także przeznaczeniem dopuszczalnym - komunikacja i infrastruktura techniczna.

Zagospodarowanie działki nr 1911 w planie musi być zgodnie z ww. dokumentem, który ustala ochronę gruntów rolnych przed rozproszoną, przypadkową lokalizacją i realizacją zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym ustalenia planu przewidują na terenie przedmiotowej działki przeznaczenie pod tereny rolne i wykluczają możliwość realizacji budynków związanych z tą funkcją. Ponadto niewielki fragment działki przeznaczony jest też pod komunikację.

Uwaga dotycząca niezgodności planu ze Studium jest niezasadna, gdyż studium wprost wskazuje możliwości wykorzystania tego terenu pod teren rolny. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługową, stanowiącą niezależną funkcję, która nie jest związana z terenami i zabudową rolniczą wskazaną na tym terenie w studium, byłoby całkowicie sprzeczne z założeniami dokumentu wyższego rzędu.

Przywoływane w uwadze argumenty o dobrym skomunikowaniu przedmiotowej działki, bezpośrednim sąsiedztwie z terenem zabudowywanym oraz możliwości podłączenia do infrastruktury technicznej może mieć wpływ na ewentualną zmianę kierunków studium w tym zakresie i zaliczenie tego terenu z rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej bądź usługowej, nie ma to jednak wpływu na ocenę procedowanego planu z ustaleniami studium. Przeznaczenie w planie miejscowym, jeśli nie jest przewidziane w studium, może być jedynie dokonane przez gminę po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalane. Przyjęcie w planie ustaleń sprzecznych z treścią studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i może powodować jego nieważność w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury planistycznej gmina zobligowana jest uwzględnić postanowienia studium, zgodnie, bowiem z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów. Zgodność z ustaleniami studium, w myśl art. 20 ust. 1 u.p.z.p. potwierdza rada gminy uchwalając plan.

Przy obecnych ustaleniach Studium jedynie przeznaczenie rolne działki 1911 nie narusza studium, dopuszczenie na tym terenie zarówno zabudowy mieszkaniowej jak usługowej naruszałoby ustalenia tego dokumentu. Nie dopuszczenie na terenie rolnym zabudowy związanej z rolnictwem jest natomiast spowodowane bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż lokalizacja zabudowy rolniczej mogłaby powodować konflikty funkcjonalno-przestrzenne na tym terenie.

Studium jest dokumentem stanowiącym wytyczne przy opracowywaniu planów miejscowych i każdy plan miejscowy nie może być sprzeczny z ustaleniami studium. W związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie uwag i przeznaczenie działki nr 1911 pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.

**Projekt planu przeszedł całą procedurę określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 poz. 1029 t.j.) W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.**

Skutki finansowe uchwalenia planu:

W prognozie skutków finansowych sporządzonej na potrzeby planu obliczono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta. Na terenie objętym planem miejscowym ustalono, że nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. W związku z brakiem przewidywanych realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczne należących do zadań własnych gminy, nie zachodzi potrzebna finansowania ze środków własnych Miasta Bielsk Podlaski.

**Lista nieuwzględnionych uwag:**

- 1) niezgodność projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski” w zakresie nieprzeznaczenia terenu rolnego (8R) z zakazem budowy budynków, pod zabudowę mieszkaniową lub usługową;
- 2) przeznaczenie terenu rolnego (8R) pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.