

REPERTORIUM A Nr 1074/2026

Dnia czwartego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (04-03-2026r.) przed notariuszem Waldemarem Piotrem Zimnochem, prowadzącym w ramach spółki cywilnej Kancelarię Notarialną w Bielsku Podlaskim przy ulicy Mickiewicza pod Nr 50/54, w tejże kancelarii, stawili się:-----

1) Piotr Wawulski, [REDACTED]

[REDACTED]

działający w imieniu i na rzecz MIASTA BIELSK PODLASKI (NIP 543-206-61-55), (REGON 050658982) – adres: 17-100 Bielsk Podlaski, ul. Kopernika 1, jako Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski na podstawie zaświadczenia wydanego przez Miejską Komisję Wyborczą w Bielsku Podlaskim w dniu 21 kwietnia 2024 roku o wyborze na Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski oraz wyciągu z protokołu Nr I/24 z obrad I Sesji Rady Miasta Bielsk Podlaski odbytych w dniu 7 maja 2024 roku o złożeniu przez Burmistrza Miasta wobec Rady Miasta Bielsk Podlaski ślubowania,-----

2) [REDACTED]

3) [REDACTED]

[REDACTED] - zwani w dalszej części umowy „Inwestorem”,-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie wyżej powołanych dowodów osobistych oraz paszportu.-----

Przed dokonaniem czynności notarialnej, Notariusz dokonał stosownie do art. 85§2a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tj. z dnia 26 sierpnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.) weryfikacji numerów PESEL Stawających w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL i stwierdził, że numer PESEL żadnej ze stron czynności notarialnej nie jest zastrzeżony.-----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tj. Dz.U. z 2024 r. poz.736 ze zm.).-----

UMOWA URBANISTYCZNA

Na podstawie art. 37ec ust.2 pkt 7 w zw. z art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z wnioskiem złożonym przez Inwestora w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego położonego na obszarze przy ulicy Wojska Polskiego, obręb 3 Bielsk Podlaski w Bielsku Podlaskim, zwanego dalej ZPI oraz zgodą Rady Miasta Bielsk Podlaski na przystąpienie do sporządzenia ZPI wyrażoną w drodze uchwały Nr X/75/24 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na obszarze przy ulicy Wojska Polskiego w Bielsku Podlaskim-----

Strony zawierają umowę o następującej treści:

1. Inwestycja uzupełniająca polega na wykonaniu dokumentacji projektowej oraz budowie sieci wodociągowej zapewniającej zaopatrzenie w wodę nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim, oznaczonej w ewidencji gruntów Nr.: 355/11. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie na działce oznaczonej w ewidencji gruntów Nr: 354/2, stanowiącej pas drogowy drogi krajowej nr 19 – ul. Wojska Polskiego w Bielsku Podlaskim.
2. W ramach niniejszej umowy urbanistycznej Inwestor zobowiązuje się na rzecz Miasta: -----
 - 1.do wykonania na własny koszt w terminie do 36 miesięcy od wejścia w życie postanowień niniejszej umowy zgodnie z treścią §2 ust. 2 **Inwestycji uzupełniającej**, o której mowa w ust. 1, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz umowy przedwstępnej do umowy sprzedaży zawartej między Inwestorem a Przedsiębiorstwem Komunalnym sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim w dniu 11.03.2025 r. w tym:-----
 - a. opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi i przedłożenie jej do zaopiniowania;-----
 - b. uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami;-----
 - c. wybudowania sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej przez wykonawcę posiadającego wymagane uprawnienia określone w odrębnych przepisach;-----
 - d. poinformowania ZWiK (Zakładu Wodociągów i Kanalizacji) oraz Miasta o przystąpieniu do robót budowlanych lub montażowych co najmniej na 3 dni przed ich rozpoczęciem;-----



- e. wybudowania sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zaopiniowaną dokumentacją projektową;-----
- f. umożliwienia upoważnionym pracownikom ZWiK sprawowania nadzoru technicznego nad budową sieci niezależnie od nadzoru Inwestora;-----
- g. zlecenia służbom geodezyjnym wykonanie inwentaryzacji powykonawczej sieci;-----
- h. uzyskania pozwolenia na użytkowanie sieci, jeśli wymagają tego obowiązujące przepisy;-----
- i. Inwestor zobowiązuje się zachować własność urządzeń do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej, a także do zaniechania obciążania ich jakimikolwiek prawami na rzecz osób trzecich jak i wyrażania zgód na przyłączanie się do nich przez osoby trzecie;-----
- j. zorganizowania odbioru technicznego urządzenia przesyłowego z udziałem upoważnionych pracowników Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim oraz Miasta,--
- k. przedłożenia do odbioru końcowego dokumentacji powykonawczej wraz z inwentaryzacją powykonawczą wykonanych robót;-----
- l. dokonania końcowego odbioru sieci przy udziale upoważnionych pracowników ZWiK oraz przedstawicieli Miasta;-----
- m. po wybudowaniu sieci i dokonaniem odbiorze końcowym stwierdzającym sprawność techniczną sieci, w wykonaniu umowy Inwestor zawrze z Przedsiębiorstwem Komunalnym sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim umowę przyrzeczoną;-----
- n. wraz z przeniesieniem prawa własności do sieci scedowania na Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim przysługujących od wykonawcy sieci uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji na okres co najmniej 36 miesięcy;-----
- 2) do przeniesienia prawa własności wybudowanej w ramach Inwestycji uzupełniającej sieci wodociągowej na rzecz Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim po dokonaniu odbioru końcowego Inwestycji uzupełniającej;-----
- 3) do pokrycia całości kosztów realizacji Inwestycji uzupełniającej określonej w ust. 1;-----
- 4) do pokrycia w całości poniesionych przez Miasto kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym w szczególności przeprowadzenia prac planistycznych składających się na procedurę sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz opracowania wymaganych przepisami prawa dokumentów i opracowań. Inwestor będzie zobowiązany do przekazania środków w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Miasto Bielsk Podlaski na rachunek bankowy nr 68 8063 0001 0070 0706 5699 0102.

- 5) do pokrycia kosztów notarialnych związanych z podpisaniem niniejszej umowy.-----

§2

1. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki 355/11 przy ul. Wojska Polskiego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy urbanistycznej.-----
2. Warunkiem wejścia w życie niniejszej umowy jest uchwalenie przez Radę Miasta Bielsk Podlaski zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) obejmującego teren opisany w §1 ust. 1 w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy oraz wejście w życie tej uchwały, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. -----

§ 3

1. Miasto zobowiązuje się do niezwłocznego udzielania Inwestorowi wszelkiej pomocy, celem realizacji Inwestycji uzupełniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wydania dokumentów lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw) odpowiadających obowiązującym przepisom, jakie mogą się okazać niezbędne oraz uczestniczyć w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją.-----
2. W przypadku odrzucenia ZPI przez Radę Miasta Bielsk Podlaski i podjęcia uchwały o zwróceniu ZPI do Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski wraz z propozycjami poprawek do umowy urbanistycznej, w tym do załącznika stanowiącego projekt ZPI, Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski zobowiązuje się do ponowienia czynności, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1-3, pkt. 4 lit. b, pkt 5 lit. b i pkt 7-9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.-----



§ 4

1. Miasto zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji umowy w trakcie jej trwania.-----
2. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Strony mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego, odstąpić od niniejszej umowy urbanistycznej. W takiej sytuacji Miasto zwróci Inwestorowi nakłady poczynione na poczet inwestycji uzupełniającej, poprzez zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów, z zastrzeżeniem ich zweryfikowania przez niezależnego rzeczoznawcę jako uzasadnionych. -----
3. Miasto może od umowy odstąpić także w przypadku rażącego naruszenia przez Inwestora jej warunków. -----

4. W przypadku odstąpienia od umowy, o jakim mowa w ust. 3, Inwestor zobowiązany będzie do naprawienia szkody spowodowanej tym odstąpieniem, a w szczególności pokrycia kosztów związanych z dokończeniem realizacji inwestycji uzupełniającej przez inny podmiot na zlecenie Miasta.-----
5. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje inwestycji uzupełniającej w terminie określonym w § 1 ust. 1 z przyczyn od siebie niezależnych (np. opóźnienia w dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje, czy też zaskarżanie decyzji tychże przez osoby trzecie), Miasto zobowiązuje się do wyrażenia zgody na przesunięcie terminu określonego w §1 ust. 2 pkt 1 i w związku z tym Strony podejmą negocjacje w celu podpisania aneksu do umowy, zmieniającego termin realizacji inwestycji uzupełniającej, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia.-----

§ 5

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową urbanistyczną mają zastosowanie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy ustawy Kodeks cywilny. -----
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy urbanistycznej wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----
3. Załączniki do niniejszej umowy urbanistycznej stanowią jej integralną część.
4. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy urbanistycznej będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby powoda. -----

§ 6

Wartość przedmiotowej umowy do celów niniejszego aktu notarialnego strony określają na kwotę 110.000,- złotych.-----

§ 7

Umowa niniejsza zastępuje treść umowy z dnia 18.08.2025 r. Nr Rep. A 4535/2025 zawartej pomiędzy stronami niniejszej umowy.-----

§ 8

Koszty tego aktu ponoszą przelewem Inwestorzy.-----

§ 9

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom niniejszej umowy w dowolnej ilości.-----

§ 10

Pobrano następujące opłaty: -----

- **za dokonanie czynności** na podst. § 5 w zw. z 3.5) rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1473).....-**1.210,- złotych**
- **podatek VAT 23%** od towarów i usług za czynności notarialne na podst. art.5 ust.1 pkt.1 i art.41 ust.1 w zw. z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004

roku o podatku od towarów i usług, (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.) –
278,30- złotych.-----

Razem pobrano – 1.488,30 złotych (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt osiem złotych trzydzieści groszy)-----

Powyższe opłaty nie obejmują: -----

- kosztów wypisów tego aktu w kwocie **428,04 złotych**, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Na oryginale własnoręcznie podpisano,
złożyły strony i notariusz:

Repertorium A numer 1016/2026

Waldemar Piotr Zimnoch Notariusz w Bielsku Podlaskim ul. Mickiewicza 50/54 stwierdza zgodność niniejszego **wypisu** – ~~odpisu~~ z oryginałem-----

Pobrano tytułem wynagrodzenia notariusza na podstawie § 12 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy Notarialnej: (Dz.U. z 2024 r. poz. 1566 ze zm.) - 11 złotych. Pobrano podatek VAT na podst. Art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku – o podatku od towarów i usług; tj. (Dz.U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.) według stawki 23% - 40,92 złotych-----

Niniejszy wypis - odpis wydano

Mieko Belski Pałtocki

Bielsk Podlaski, dnia 04.03.2026 roku.

Notariusz

mgr Waldemar Piotr Zimnoch



Projekt

z dnia 2 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIELSK PODLASKI**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego
w rejonie ul. Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego, 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. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,25 ha, położony w Bielsku Podlaskim w rejonie ulicy Wojska Polskiego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie 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, przedsionek, świetlik;
- 2) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 45°;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) obiektach 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 funkcji dominującej 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 eksploatacji;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;



- 11) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę seryjną, przemysłową, 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 i specjalistycznej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego oraz prowadzony handel detaliczny i hurtowy;
- 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 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;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, w tym lokalizacja jezdni, 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 literowe, w których człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) P – zabudowa produkcyjna;
- 2) U – zabudowa usługowa;
- 3) KDG – droga główna

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 ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kompozycji przestrzennej i wystroju zewnętrznego budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) ustala się:

- a) ujednoliconą formę architektoniczną obiektów towarzyszących zabudowie (m.in. budynki gospodarcze, garażowe, wiaty) oraz jednorodny rodzaj wykończenia i kolorystykę, w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) kolorystykę elewacji o barwach stonowanych lub wynikającą z barw materiałów naturalnych (cegła, kamień, drewno, szkło, ceramika), z wyłączeniem barw jaskrawych (nasyconych) i odblaskowych,
- c) możliwość realizacji zabudowy z wykorzystaniem takich materiałów i okładzin jak: kamień, blacha cegła czy drewno i wykorzystanie akcentów kolorystycznych na elewacji w kolorach ciemnych, kontrastowych,

- d) kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- e) geometrię dachów: dachy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przy czym określone kąty dachów nie dotyczą zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik, garaży, wiat i elementów dobudowanych do budynków - bez ograniczeń,
- f) lokalizację urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego na terenach przeznaczonych pod zabudowę P-U preferuje się na budynkach tzn. na dachach nad kondygnacją nadziemną,
- g) posadowienie parteru budynku maksymalnie do 1 m ponad poziom terenu przed głównym wejściem;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i remont istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej, niż określono w ustaleniach szczegółowych,
- b) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków posiadającego inną geometrię dachu niż określona w pkt. 1 lit. e - stosowanie geometrii dachów takiej samej lub zbliżonej jak w budynku istniejącym,
- c) kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich na terenach produkcyjnych i usługowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Na terenach oznaczonych symbolami P-U:

1) ustala się:

- a) obowiązek konserwacji urządzeń wodnych służących odwodnieniu terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się wycinkę drzew pod warunkiem zastosowania nasadzeń zastępczych w proporcji 1:3.

2. Na terenie całego planu:

1) ustala się:

- a) realizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę powietrza i gleb, równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem,
- b) stosowanie rozwiązań wykluczających możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonego w § 10 ust. 1,
- b) 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,
- c) stosowania gatunków inwazyjnych na terenach zieleni urządzonej.

3. W przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych, wbudowanych oraz zlokalizowanych w drogach) ustala się lokalizację zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

§ 8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się: usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników, kontenerów, ustawionych na własnym terenie z lokalizacją spełniającą warunki określone w aktualnych przepisach szczególnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych i przekazanie ich do unieszkodliwiania zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania odpadami województwa podlaskiego” z wprowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów według rozstrzygnięć Rady Miasta Bielsk Podlaski.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonych symbolami P-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej;

2. Przyjmuje się dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych na całym obszarze planu jak dla miejsc dostępnych dla ludności,

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem KDG (ul. Wojska Polskiego);
- 2) przestrzeń pomiędzy budynkami o funkcji usługowej, a liniami rozgraniczającymi ulic,
- 3) ogólnodostępne parking i drogi dojazdowe.



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

- 1) ustala się stosowanie ujednoliconej formy wiat przystankowych;
- 2) dopuszcza się nasadzenia drzew lub krzewów,
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych z wyjątkiem przystanków autobusowych na obszarze KDG.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12. Na obszarze P-U nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) ustala się:
 - a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów dróg, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
 - b) kierunek podziału działek geodezyjnych, prostopadły do linii rozgraniczających terenów dróg z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 15^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenów P-U to 20 m;
 - d) minimalna powierzchnia działki to 0,5 ha;
 - e) w przypadku istniejącego frontu działki o innych parametrach niż ustalona minimalna szerokość frontu, dopuszcza się jej podział, przy zachowaniu parametrów minimalnej powierzchni działki.
- 2) dopuszcza się:
 - a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowlę,

- b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich,
 - c) łączenie sąsiednich działek w ramach tego samego terenu pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne,
- 3) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu,
- 4) na obszarze objętym planem nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Pasy technologiczne i strefy techniczne stanowiące przestrzeń wokół infrastruktury technicznej i obowiązujące w nich ograniczenia będą ustalone i stosowane na etapie realizacji i zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi dla:

- 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 2) sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej,
- 3) sieci kanalizacji deszczowej strefa techniczna:

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 technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

§ 15. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.



§ 16. W zakresie obrony cywilnej ustala się na terenie oznaczonym symbolem P-U:

- 1) zapewnienie możliwości wygaszania oświetlenia zewnętrznego,
- 2) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji na terenach przyległych do budynku), usługowych i produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
- 3) system alarmowania w przypadku zagrożenia,
- 4) drogi ewakuacji ludności w okresie zagrożenia.

§ 17. 1. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem, należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Obiekty budowlane od strony drogi KDG należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 18. Jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakazuje się dla całego obszaru planu:

- 1) lokalizacji usług pogrzebowych,
- 2) lokalizacji spoielarni i spalarni zwłok,
- 3) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a szczególnie zagrożenia występowania poważnych awarii,
- 4) lokalizacji produkcji rolnej z zakresu hodowli zwierząt: trzody chlewnej, bydła, koni, drobiu, owiec i zwierząt futerkowych;
- 5) realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:
 - a) ulica i droga przeznaczona oznaczona symbolami:
 - KDG – droga główna ruchu przyśpieszonego w ciągu ul. Wojska Polskiego,
 - fragment drogi należącej do gminy Bielsk Podlaski
- 2) Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 1 lit. a):

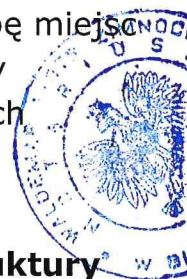
Lp	Symbol ulicy	Nazwa ulicy	Klasa techniczna	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Szerokość jezdni [m]
1.	KDG	droga wojewódzka (starodroże DK 19) w ciągu ul. Wojska Polskiego	GP/G GP – istniejąca, z możliwością zmiany na G – główną,	33 m	10 m

3) Rozwiązania techniczne ulic i włączenia do nich należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem, miejsca postojowe, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów w kartę parkingową ustala się w granicach działki budowlanej według minimalnych wskaźników:

- 1) produkcja - minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- 2) składy, bazy, magazyny – 3 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) usługi – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.



Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, modernizacji i rozbiórki,
 - b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do potrzeb w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnym,
 - c) 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,
 - d) 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) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych, przemysłowych i przeciwpożarowych w ramach projektowanego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej w miejscu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się pobór wód podziemnych z własnego ujęcia, pod warunkiem zachowania wymagań związanych z ochroną środowiska i realizacją zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

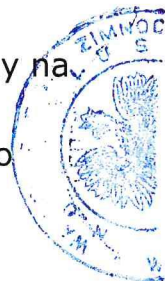
- a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych w ramach projektowanego przyłącza do miejskiej kanalizacji sanitarnej w miejscu i na warunkach gestora sieci;
- b) ścieki przemysłowe odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach szczególnych,
- c) realizację projektowanych kanałów sanitarnych i przyłączy do kanałów z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych;

- 2) dopuszcza się na terenach przemysłowo - usługowych budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków w przypadku braku możliwości technicznej odprowadzenia do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 3) ścieki odprowadzane z oczyszczalni powinny być oczyszczone w takim stopniu, aby spełniały warunki określone w przepisach szczególnych, a zastosowanie rozwiązania techniczne chroniły wszystkie elementy środowiska.

§ 24. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych, szczelnych powierzchni ulic, placów, parkingów i innych terenów o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi po uprzednim oczyszczeniu do szczelnych zbiorników lub istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) jakość wód deszczowych odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych; urządzenia podczyszczające należy wykonać przed zrzutem do wód powierzchniowych, z ustaleniem ich lokalizacji na etapie projektu budowlanego.
 - c) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów, terenów zielonych i innych o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzone bezpośrednio do gruntu na własny nieutwardzony teren w sposób uniemożliwiający ich spływ na grunty sąsiednie poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu oraz zastosowanie rozwiązań technicznych w tym szczelnych zbiorników na wody opadowe,
 - d) wykonanie kanałów deszczowych i przyłączy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych;
- 2) przebieg tras projektowanych kanałów deszczowych zostanie określony na etapie projektu budowlanego, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu;
 - 3) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków wód opadowych niespełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych.



§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych lub innych źródeł energii wytwarzanych w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego, gruntu, wody lub zawartej w innych nośnikach,
 - b) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu, paliw stałych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego,
- 2) dopuszcza się korzystanie z innych systemów i czynników służących do pozyskiwania energii.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) ustala się:

- a) zasilanie w gaz ziemny w ramach projektowanego przyłącza do sieci gazowej średniego ciśnienia, rozbudowanej na potrzeby odbiorców na obszarze planu w stosownym zakresie,
- b) zaopatrzenie odbiorców z projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Lokalizacja urządzeń gazowych, w tym stacji redukcyjno pomiarowych II st., będzie uwarunkowana potrzebami poszczególnych odbiorców i powinna nastąpić na etapie projektów realizacyjnych, z zachowaniem przepisów szczególnych;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych z zachowaniem przepisów szczególnych,
- b) lokalizację stacji regazyfikacji skroplonego gazu LNG na terenach oznaczonych symbolami P-U.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15kV RPZ Bielsk Podlaski, za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 15kV,
- b) kształtowanie docelowego układu sieci średniego napięcia na obszarze planu poprzez istniejące i projektowane linie kablowe SN 15kV oraz projektowane stacje transformatorowe, których liczba i zasady połączeń w tworzonej sieci SN określone będą stosownie do potrzeb w opracowaniach realizacyjnych,
- c) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
- d) projektowanie stacji transformatorowych SN/nn – jako stacje wewnętrzne - kontenerowe, których ilość, typ i moc wyniknie z zapotrzebowanej mocy poszczególnych odbiorców,
- e) sukcesywną przebudowę istniejących napowietrznych linii średniego napięcia oraz wyjść liniowych z RPZ Bielsk Podlaski na kablowe, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem;

2) dopuszcza się:

- a) eksploatacji, a także rozbiórki linii elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- b) budowę Odnawialnych Źródeł Energii na terenie P-U.

§ 28. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się:

- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
 - b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
 - c) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej,
 - d) lokalizację wolnostojących masztów antenowych wyłącznie na terenach produkcyjnych bądź kolejowych;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

§ 29. Na terenach P-U nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne takich terenów.

Rozdział 11.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 30. 1. W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń technicznych, łączności publicznej oraz komunikacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W granicach planu przebiega, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 09 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 455) droga wojewódzka.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 13.

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

§ 32. Na obszarze administracyjnym miasta Bielsk Podlaski nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.



DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem P-U, przeznacza się pod produkcję z wyłączeniem realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i pod usługi wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną z wyłączeniem realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) w ramach funkcji produkcyjnej lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (w postaci ogniw fotowoltaicznych) przy czym w rejonie dróg wymagane są odpowiednie zabezpieczenia techniczne chroniące użytkowników dróg przed oślnieniem i odbiciem światła;

2) obiekty wysokościowe typu wieża telekomunikacyjna, należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KDG w odległości nie mniejszej niż zakładana jej wysokość.

3) Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II niniejszej uchwały.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 60%,

b) teren biologicznie czynny - minimum 20%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1.5,

- minimalna – nie ustala się,

d) wysokość zabudowy:

- maksymalna: 12 m,

- minimalna - nie ustala się,

3) dachy płaskie lub skośne,

4) obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o dostęp do drogi dojazdowej z projektowaną do wykonania nawierzchnią, należącą do gminy Bielsk Podlaski, mającą połączenie z drogą KDG poprzez planowane do budowy skrzyżowanie;

5) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §20.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku, iż przedmiotowa uchwała uchyla obowiązującą uchwałę, w której przedmiotowy obszar nie zmienił funkcji przeznaczenia terenu.

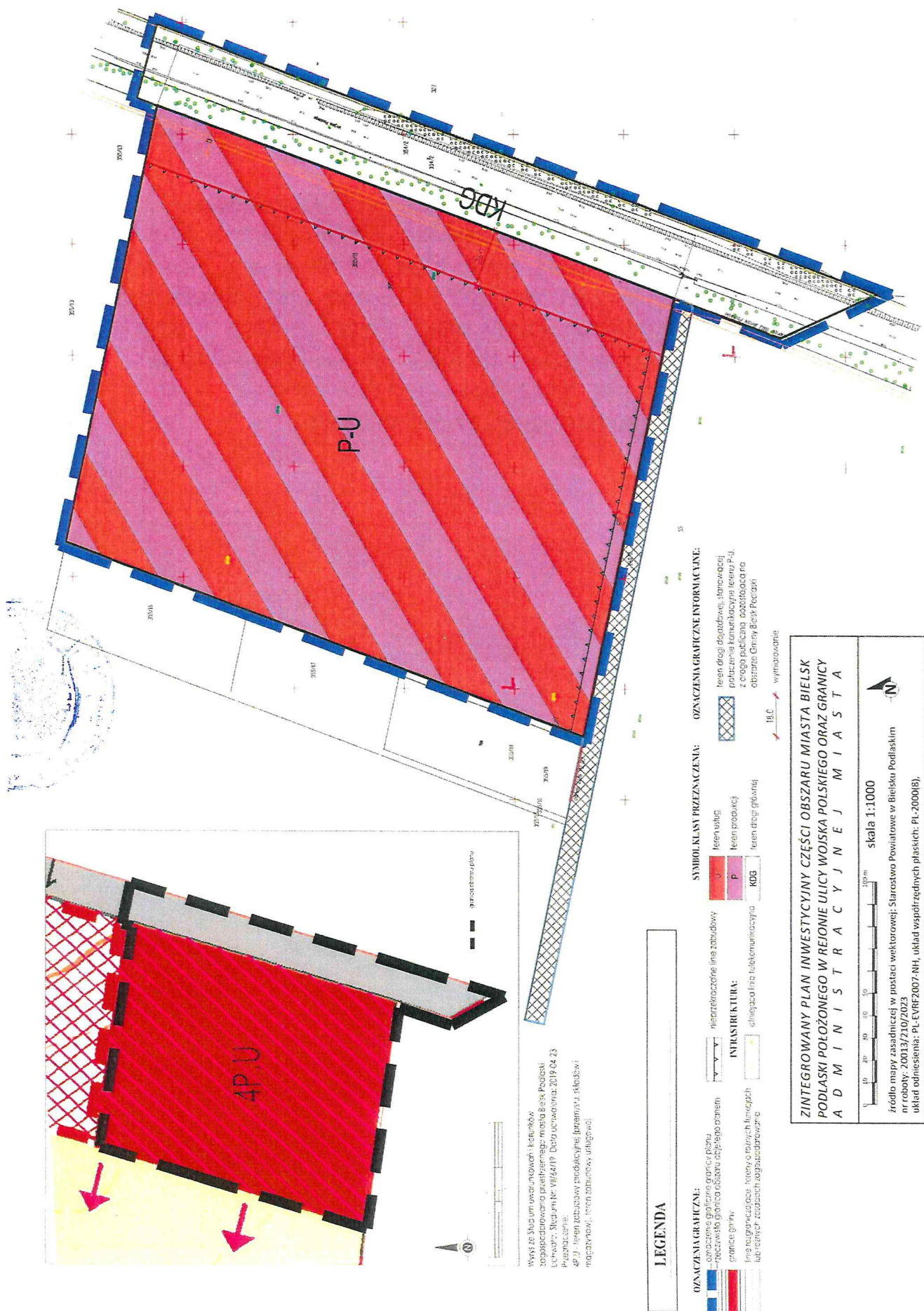
DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielsk Podlaski.

§ 35. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego powoduje w części obszaru oznaczonego w ewidencji gruntów jako nieruchomość nr geod.: 355/11 utratę mocy uchwały nr VII/63/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim - obszaru ograniczonego ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I.

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





Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Bielsk Podlaski
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

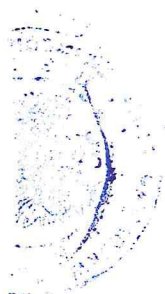
Na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt.4 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), a także art. 39 ust.1 art. 46 ust.1 pkt 1 art.54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, 1940, 1881) w związku z przeprowadzonymi konsultacjami społecznymi w dniach



Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miasta Bielsk Podlaski
z dnia.....2026 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski, które będą finansowane ze środków zewnętrznych, w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawartej w dniu



Załącznik nr 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta Bielsk Podlaski

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę



UZASADNIENIE

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „planem” lub „ZPI” jest art. 37ea i 37 ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ww. ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszaru dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Przedmiotowa postępowanie planistyczne w sprawie uchwalenia ZPI zostało przeprowadzone w oparciu o art. 37ea i 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24). Na wniosek inwestora złożony w dniu 21.11.2024 r., który uzupełniono dnia 27.11.2024 r. przeprowadzono postępowanie planistyczne zakończone podjęciem przez Radę Miasta Bielsk Podlaski uchwały nr XXI/150/25 z dnia 30 września 2025 r. w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego. Wojewoda Podlaski wydanym w dniu 29 października 2025 r. Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr NK-II.4131.154.2025.AJ stwierdził nieważność Uchwały Rady Miasta.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym tutejszy organ podjął kroki naprawcze. Wystąpiono do wnioskodawcy z zapytaniem czy wyraża zgodę na zmianę parametru maksymalnej wysokości do 12 m. Inwestor zatwierdził maksymalny parametr wysokości ustalony na 12 m.

Po uzyskaniu zgody wnioskodawcy Rada Miasta Bielsk Podlaski uchwałą nr XXIII/168/25 z dnia 25 listopada 2025 r. wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego spowoduje utratę mocy obowiązującego planu miejscowego w części odnoszącej się do terenu objętego przedmiotowym ZPI.

ZPI obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,25 ha, położony w Bielsku Podlaskim w rejonie ulicy Wojska Polskiego.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim - obszaru ograniczonego ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I uchwalony Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przedmiotowy obszar został oznaczony na rysunku planu symbolem 11.2 P,U, który przeznaczają się pod produkcję i usługi wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

W miejscowym planie ustalone zostały następujące zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 60%,
 - b) teren biologicznie czynny - minimum 20%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1.5,
- minimalna — nie ustala się,

d) wysokość zabudowy:

- maksymalna: 12 m,
- minimalna - nie ustala się,

3) dachy płaskie,

4) obsługa komunikacyjna terenu: 26KD-GP poprzez rozbudowę istniejącego skrzyżowania 26KD-GP i 27KD-L oraz projektowaną ulicą 29KD-L;

5) miejsca postojowe — na obszarze objętym planem, ustala się w granicach działki budowlanej według minimalnych wskaźników:

- produkcja - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- składy, bazy, magazyny — 3 miejsca postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej,
- usługi — 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej przy ustaleniu, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

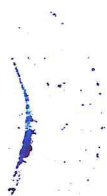
Teren przylega do publicznej drogi krajowej nr 19 - ul. Wojska Polskiego oraz publicznej drogi gminnej należącej do Gminy wiejskiej Bielsk Podlaski oznaczonej w ewidencji gruntów numerem ewid. 260/2.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar oznaczony w ewidencji gruntów jako nieruchomość nr geod.: 355/11, którego aktualne przeznaczenie określone zostało na rysunku planu symbolem 11.2 P,U przyjętym uchwałą nr VII/63/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim - obszarze ograniczonego ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I. W wyniku uchwalenia ZPI obowiązujący plan utraci w części moc. Zmiany proponowane w projekcie ZPI podyktowane są potrzebami Inwestora. ZPI nie zmienia ustalonej funkcji przeznaczenia terenu. Zaproponowana zmiana rozwiązania obsługi komunikacyjnej terenu jest możliwa w związku z realizacją inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi S-19, która zdezaktualizowała pierwotne rozwiązania. Procedując postępowanie planistyczne w latach 2017-2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanego obszaru tutejszy organ otrzymał wytyczne od zarządcy drogi GDDKiA, które wprowadzały konieczność budowy drogi lokalnej 29 KD-L, do obsługi przedmiotowej nieruchomości. Wówczas nie istniały plany budowy drogi S-19 w nowym jej przebiegu. Obowiązujące ustalenia planu nie przewidują bezpośredniego zjazdu z ulicy Wojska Polskiego (dawniej DK-19) jedynie po przez drogę serwisową oznaczoną symbolem 29 KD-L. W wyniku oddania do użytkowania drogi krajowej S-19 w nowym jej przebiegu, przyjęte w planie rozwiązania komunikacyjne tego obszaru straciły zasadność. Inwestor wprowadzając ZPI uzyska możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych służących obsłudze planowanej inwestycji w sposób gwarantujący oszczędność terenu. Z informacji uzyskanej od gminy wiejskiej Bielsk Podlaski, inwestor uzyskał pozwolenie na przebudowę drogi gminnej nr ewid. 260/2, poprzez którą skomunikuje planowaną inwestycję. Nadmienić należy, że przedmiotową nieruchomość wnioskodawca nabył w trybie nieograniczonego przetargu od gminy wiejskiej Bielsk Podlaski. Zintegrowany plan inwestycyjny wprowadza na przedmiotowym obszarze dopuszczenie lokalizacji Odnawialnych Źródeł Energii, czego nie dopuszcza obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze 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. obszar objęty opracowaniem jest zaliczony do kategorii 4P, U – teren zabudowy produkcyjnej (przemysłu, składu i magazynów), tereny zabudowy usługowej. Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych zintegrowanego planu inwestycyjnego jest Studium. Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oparto na



ustaleniach Studium, a dotyczy to głównie wskaźników przewidzianych w tym dokumencie m.in.: maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, a tym samym, zgodnie z art. 37ea ust. 3 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych. Podczas prac planistycznych przeanalizowano wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług publicznych przewidziane w ww. dokumencie, które stanowią wytyczne przy lokalizowaniu poszczególnych usług publicznych na etapie sporządzania planów miejscowych. Na tej podstawie została wskazana możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w ramach planowanej inwestycji uzupełniającej. Zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski.



STRONA PUSTA