

UCHWAŁA Nr XXVIII/11/09
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
z dnia 5 marca 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt.1, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz.1458), art.4 ust. 1, art.14 ust.8, art.15, art. 20 ust. 1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413)oraz uchwały Nr V/32/06 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Kolonja Francuska” zwany dalej planem.

§ 2. 1. Obszar planu określony został na rysunku planu granicą planu.

2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są związane z ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ograniczeń w sposobie użytkowania,
- 6) pas ruchu rowerowego,
- 7) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: od MNU-1 do MNU-6, od R-1 do R-5, RZ-1, RZ-2, RZ-3, ZL, WS-1, WS-2, KDGP, KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze postulowanym bądź informacyjnym:

- 1) granica administracyjna miasta Biała Podlaska,
- 2) istniejące granice działek,

- 3) budynki istniejące,

§ 4. 1. W niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. w niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych i nie zostały one wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują takie obiekty i obszary w granicach planu,
- 4) szczegółowych zasad i warunków „scalania i podziału” nieruchomości objętych planem, ponieważ nie przewiduje się w granicach planu terenów do objęcia obowiązkiem „scalania i podziału”.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 2) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 3) adaptacji zabudowy - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 5) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,
- 7) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 8) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

- 9) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 12) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 14) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 15) usługach w parterze - należy przez to rozumieć takie rozwiązanie parteru budynku, że:
 - a) powierzchnia użytkowa lokali usługowych zlokalizowanych na parterze stanowi co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru,
 - b) w elewacji od strony ulicy parter wyróżnia się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń,
 - c) wejścia do lokali usługowych znajdują się od strony ulicy i są dostępne dla niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych w poziomie chodnika.
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ład przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i odpowiednio oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) od MNU-1 do MNU-6 - tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami,
- 2) od R-1 do R-5 – tereny rolne,
- 3) RZ-1, RZ-2, RZ-3 – tereny użytków zielonych,
- 4) ZL – teren lasów,
- 5) KDGP, KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 - tereny dróg i ulic publicznych,

§ 8. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, place publiczne, zieleń, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 9. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§ 10. 1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDGP, KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 11. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam w formie wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń oraz znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z ich zarządcą,
- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych o wysokości całkowitej większej niż 3,0 m na terenach dróg publicznych,
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,1 m² na elementach małej architektury.
- 4) lokalizacja tablic o powierzchni powyżej 0,5m² i urządzeń reklamowych na budynkach możliwa jest tylko w miejscach wskazanych w projektach budowlanych tych budynków.

Rozdział III

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 12. 1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych wskazuje się lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
- 2) zagospodarowanie terenu przy zespołach o charakterze liniowym musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt,

§ 13. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

§ 14. 1. Plan wskazuje napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV wraz ze strefą ograniczeń w sposobie użytkowania terenu o szerokości 30 m (po 15 m na stronę od osi przewodu).

2. W obrębie strefy ograniczeń w sposobie użytkowania terenu zakazuje się:

- 1) lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- 2) lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola.

Rozdział IV **Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 15. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: KDGP, KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami przeznaczenia KDG, KDZ.

§ 16. Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Zjazdy na działki budowlane i włączenia dróg wewnętrznych powinny być realizowane z terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4.

2. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych z terenów oznaczonych symbolami KDG.

§ 18. Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
- 4) miejsca parkingowe mogą być realizowane w postaci miejsc postojowych w garażu lub miejsc postojowych urządzonych w terenie.

Rozdział V **Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 19. 1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi ze stacji wodociągowej „Narutowicza”.

2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.

§ 20. Zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania powinna być, w miarę możliwości technicznych, realizowana jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

§ 21. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, iż nie wymagają one instalacji na wolno stojących masztach lub konstrukcjach wieżowych.

§ 22. 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami dróg.

§ 23. Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze,
- 5) zakazuje się odprowadzenia ścieków do gruntu i realizacji indywidualnych ekologicznych oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii ciepłej należy stosować gaz, energię elektryczną, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii. Dopuszcza się lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne.
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. poniżej 200 m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- 8) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 200 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach jeśli są odprowadzane do gruntu w jednym miejscu, zrzuty wód opadowych do kanalizacji muszą spełniać warunki uzgodnione z gestorem sieci.

§ 24. Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie opracowania będą zgodne z „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Biała Podlaska”.

Rozdział VI

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 25. Wszelkie podziały działek muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, oraz przepisami odrębnymi.

§ 26. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i wtórnie podzielone, przy czym podziały muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 27. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od R-1 do R-5 podziały zgodne z przepisami odrębnymi związanymi z gospodarką nieruchomościami i ochroną gruntów rolnych i leśnych.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓLWE

Rozdział VII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolem przeznaczenia od MNU-1 do MNU-6.

§ 28. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od MNU-1 do MNU-6 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Dopuszcza się na terenach od MNU-1 do MNU-6 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNU-1 do MNU-6 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,

- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) wprowadzania nieczystości ciekłych do gruntu,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów,

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNU-1 do MNU-6 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3, MNU-5, MNU-6 - 1000 m²,
- 2) dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 1 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 3) na terenach nie wymienionych w pkt 1 zakazuje się podziałów działek z wyjątkiem podziałów dopuszczonych niezależnie od ustaleń planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku lub w obiektach wolnostojących,
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 6) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 7) zakazuje się realizowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, za wyjątkiem budynków garażowych, bądź gospodarczych w przypadku kiedy realizowane są jednocześnie na sąsiednich działkach,
- 8) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 9) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 10) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNU-1 do MNU-6 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z - 0,4
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy - 2,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m²,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40 %,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział VIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolnych oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2, R-3, R-4, R-5.

§ 32. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 przeznaczają się na realizację i utrzymanie funkcji związanej z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej wymiany, rozbudowy, przebudowy w ramach istniejącego zagospodarowania.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazdy.

4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-5 realizację parkingu bez utwardzenia.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 5) realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

Rozdział IX

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów użytków zielonych oznaczonych symbolami przeznaczenia RZ-1, RZ-2, RZ-3.

§ 34. 1. Teren oznaczony symbolami przeznaczenia RZ-1, RZ-2, RZ-3 przeznaczony jest na realizację i utrzymanie funkcji związanej z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy w ramach istniejącego zagospodarowania.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia RZ-1, RZ-2, RZ-3 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy.

4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia RZ-1, RZ-2, RZ-3 realizację zalesień zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia RZ-1, RZ-2, RZ-3 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.
- 5) realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

Rozdział X

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami przeznaczenia WS-1, WS-2

§ 36. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia WS-1, WS-2 przeznaczony jest na realizację i utrzymanie funkcji związanej z wodami powierzchniowymi.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia WS-1, WS-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów.

Rozdział XI
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu lasów
oznaczonego symbolem przeznaczenia ZL

§ 38. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZL przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanej z gospodarką leśną.

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 40. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce leśnej,
- 4) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych.

Rozdział XII
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych
oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4,
dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych

§ 41. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDGP, KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 przeznacza się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDG, KDZ, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - 2) miejskiej infrastruktury technicznej za zgodą i na warunkach zarządcy drogi na podstawie przepisów odrębnych,
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych za zgodą i na warunkach zarządcy drogi na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP.
4. Lokalizowanie urządzeń i zabudowy na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KDGP oraz na działkach bezpośrednio z nimi sąsiadujących musi odbywać się na warunkach określonych przez organy zarządzające tą drogą na podstawie przepisów odrębnych.
5. Zakazuje się realizacji nowych zjazdów z terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDGP z możliwością utrzymania i przebudowy istniejących, na warunkach określonych przez organy zarządzające tą drogą, na podstawie przepisów odrębnych.
6. Przed wydaniem decyzji administracyjnej na terenach sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem przeznaczenia KDGP, w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDGP oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających pasy drogowe terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDGP, zasady podziału

lub scaleń gruntów, realizacji inwestycji, w tym; obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu muszą uwzględniać warunki określone przez organy zarządzające drogami na podstawie przepisów odrębnych.

§ 42. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem przeznaczenia KDGP,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej oznaczone symbolem przeznaczenia KDG,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4,

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDGP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 45,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi mogą być wyposażone w chodniki,

§ 46. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDG ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 30,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki,
- 3) dopuszcza się zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 4) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 47. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 30,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 48. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 12,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 49. Na terenach dróg wewnętrznych realizowanych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających - 6 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę powinny być oświetlone,
- 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 50. Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z oznaczonym na rysunku planu pas ruchu rowerowego ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 3) postuluje się, żeby teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę był oświetlony w sposób właściwy,
- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać jako ogólnodostępne.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XIII Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 51. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNU-1 do MNU-6,
- 2) dla pozostałych terenów objętych opracowaniem planu, ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej.

§ 52. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 53. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 55. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Biała Podlaska.

§ 56. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA**
Bożena Broniewicz