

UCHWAŁA NR XXXVII/137/10
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
z dnia 15 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i pkt.15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt.1 i art. 40 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XVII/12/08 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu miejscowego

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO”, zwaną dalej w treści uchwały „planem miejscowym”. Granice planu miejscowego wyznaczają: od zachodu ul. Łomaska, od północy linia kolejowa Berlin – Moskwa, od południa pas startowy.

§ 2

Granice zmiany planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część zmiany planu miejscowego (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

§ 3

1. Jako wiodące funkcje terenu objętego zmianą planu miejscowego ustala się:
 - 1) Usługi ponadpodstawowe z zakresu: handlu (w tym hurtowego i wielkopowierzchniowego), obsługi transportowej, technicznej i rzemiosła;
 - 2) Obiekty z zakresu wprowadzania i upowszechniania nowoczesnych technologii (w tym centrum wystawienniczo-kongresowe i park technologiczny);
 - 3) Produkcję, składy i magazyny;

2. Jako funkcje uzupełniające terenu objętego zmianą planu miejscowego ustala się:
 - 1) mieszkalnictwo, w formie zabudowy jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną, realizowane jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania;
 - 2) funkcje przyrodnicze, realizowane w oparciu o istniejące zasoby środowiska przyrodniczego.

§ 4

Celem zmiany planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji polityki inwestycyjnej na terenach rozwojowych miasta Biała Podlaska, mającej doprowadzić do powstania zorganizowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną i usługową jednostki osadniczej, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Celem regulacji zawartych w planie jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

§ 5

W planie miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 6

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- 2) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych,

mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.

- 3) garażach – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 50 m²,
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równolegle do tych linii.
- 6) liniach zabudowy umiejscowionych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m,
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej, najwyższej krawędzi dachu;
- 8) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki;
- 9) modernizacji zabudowy – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie jej do potrzeb obecnych użytkowników,
- 10) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej;
- 11) obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 12) obiektach lub usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i usługi, które wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska oraz takie, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 13) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaska, o którym mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 14) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej

- zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 15) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 16) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 17) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 18) punktach charakterystycznych – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku lub elementy detalu urbanistycznego, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej,
 - 19) terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków publicznych, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
 - 20) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Białą Podlaska, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaska pod nazwą „LOTNISKO”,
 - 21) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności,
 - 22) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.
 - 23) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu miejscowego,
 - 24) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

§ 7

1. Rysunek zmiany planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami zmiany planu miejscowego (granicami opracowania).
2. Ustaleniami zmiany planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
 - 1) granica zmiany planu miejscowego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
 - 3) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione i nieprzekraczalne,
 - 4) budynki przeznaczone do wyburzenia,
 - 5) miejsca lokalizacji lokalnych dominant przestrzennych,
 - 6) miejsca lokalizacji punktów charakterystycznych,
 - 7) projektowane szpalery drzew na terenach publicznych,
 - 8) przestrzenie publiczne,

- 9) klasyfikacja funkcjonalna ulic.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny, lub stanowią zalecenia, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu:
 - 1) granice terenów zamkniętych,
 - 2) osie i krawężniki jezdni,
 - 3) miejsca możliwych powiązań z układem kolejowym,
 - 4) zasięg prognozowanego hałasu lotniczego 50dB dla pory nocnej.

§ 8

Decyzje administracyjne służące realizacji zmiany planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (DZIAŁ II niniejszej Uchwały) z uwzględnieniem wszystkich ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym zawartych w DZIALE I niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 9

Na obszarze objętym zmianą planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług komercyjnych – symbol **U**,
- 2) tereny usług komercyjnych, składów i magazynów – symbol **U/S**,
- 3) tereny usług komercyjnych, składów i magazynów oraz obiektów produkcyjnych – symbol **U/S/P**,
- 4) tereny lotniska – symbol **KL**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/u**,
- 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych – symbol **E**,
- 7) tereny przepompowni ścieków – symbol **K**,
- 8) tereny specjalne – symbol **IS**,
- 9) tereny dróg publicznych: ulice zbiorcze – symbol **KD_Z**, ulice lokalne – symbol **KD_L**, ulice dojazdowe – symbol **KD_D**.

§ 10

1. Dla terenów, o których mowa w § 9 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny, o których mowa w § 9 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.
3. Dla terenów, o których mowa w § 9 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w DZIALE II, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 11

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym zmianą planu miejscowego poprzez:

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy,
- 2) stworzenie kompozycyjnych powiązań terenu objętego zmianą planu miejscowego z układem urbanistycznym miasta,
- 3) ochronę tła obiektów zabytkowych, położonych po północnej stronie linii kolejowej,
- 4) indywidualizację przestrzeni, poprzez wprowadzenie zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego lokalnej dominanty przestrzennej i punktów charakterystycznych.

Rozdział 4 **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego**

§ 12

Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

- 1) istniejącego drzewostanu,
- 2) flory i fauny,
- 3) stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych,
- 4) ukształtowania terenu,
- 5) powietrza.

§ 13

1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic itp. na całym terenie objętym zmianą planu miejscowego.
2. Ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, o ile nie będzie to stanowiło utrudnienia w planowanym ruchu lotniczym. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

§ 14

1. Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych. Nakaz nie dotyczy drzew owocowych oraz kolidujących z planowanym ruchem lotniczym.
2. W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego oraz funkcjonowania portu lotniczego nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie

drzewa należy uzyskać w Urzędzie Miasta Biała Podlaska w odrębnym postępowaniu (nie dotyczy drzew owocowych).

§ 15

Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z §33.

§ 16

1. Zakazuje się naruszania naturalnych stosunków spływu powierzchniowego.
2. Zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych z terenu objętego zmianą planu miejscowego do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

§ 17

Nakazuje się rekultywację terenu, objętego zanieczyszczeniami związanymi z funkcjonowaniem lotniska wojskowego oraz stały monitoring środowiska prowadzony do czasu uzyskania wymaganych przepisami standardów środowiska.

§ 18

Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:

- 1) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §41 i §42 niniejszej uchwały,
- 2) likwidację (zasypywanie) szamb po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej.
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych zgodnie z §43,
- 4) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z §33.

§ 19

Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Rozdział 5

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie opracowania następujące obiekty, objęte ewidencją zabytków:
 - 1) ul. Łomaska 62,
 - 2) ul. Łomaska 66,

- 3) ul. Łomaska 72,
 - 4) ul. Łomaska 76,
 - 5) ul. Łomaska 78,
 - 6) ul. Łomaska 82,
 - 7) ul. Łomaska 88,
 - 8) ul. Łomaska 90.
2. W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją zabytków ustala się obowiązek uzyskania akceptacji i zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku:
- 1) wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
 - 2) robót budowlanych w otoczeniu obiektu objętego ewidencją,
 - 3) badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych,
 - 4) zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z obiektu objętego ewidencją,
 - 5) umieszczania urządzeń technicznych, tablic, szyldów itp.,
 - 6) podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu objętego ewidencją,
 - 7) ewentualnego wyburzenia obiektu, które będzie możliwe po opracowaniu stosownej dokumentacji obiektu, zgodnie z wymaganiami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnieniu z WKZ projektu nowego budynku, na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21

Ustala się, że układ przestrzeni publicznych na terenie objętym zmianą planu miejscowego tworzyć będą ulice i place publiczne wskazane na rysunku zmiany planu.

§ 22

W przestrzeniach publicznych ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
- 2) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania ulic miejskich,
- 3) urządzenie systemu dróg pieszo-rowerowych,
- 4) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 5) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w oparciu o indywidualne opracowania studialno-projektowe,
- 6) zakaz umieszczania indywidualnych wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na pomnikach i drzewach.

§ 23

W zakresie umieszczania reklam na terenach prywatnych ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam na pomnikach i drzewach;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków plastycznych w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności

prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują oraz nakazuje uzgadnianie projektów reklam z Urzędem Miasta.

§ 24

1. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych – na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i placów, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.
2. Nakazuje się uzgodnienie z Urzędem Miasta projektów ogrodzeń obiektów użyteczności publicznej i prywatnych posesji od strony przestrzeni publicznych – ulic i placów miejskich.

§ 25

Ustala się usytuowanie pomników lub innych szczególnych elementów detalu urbanistycznego (punktów charakterystycznych), wskazanych na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 26

Ustala się umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 27

1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy.
2. O ile na rysunku zmiany planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy zachowaniu szerokości ulicy dojazdowej i uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. W przypadku, gdy na rysunku zmiany planu miejscowego nie wskazuje się linii zabudowy umiejscowionych i nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ulicy (granicy działki), jednak nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 28

Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych **MN/U** – 0,5,
- 2) usługowych **U** i usługowo-magazynowych **U/S** – 2,0,
- 3) usługowo-magazynowo-produkcyjnych **U/S/P** i specjalnych **IT** – 1,5.

§ 29

Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 7,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 2) usługowej – do pięciu kondygnacji i nie więcej niż 16,0 m od poziomu terenu do kalenicy, z zastrzeżeniem ustaleń § 30,
- 3) magazynowej i produkcyjnej – do czterech kondygnacji i nie więcej niż 18,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
- 4) ustala się obowiązek uzgadniania z Dowództwem Sił Powietrznych każdej planowanej inwestycji, której wysokość przekracza 10,0 m.

§ 30

Ustala się usytuowanie lokalnej dominanty przestrzennej o wysokości do 25m, nawiązującej do wieży ciśnień, położonej po północnej stronie linii kolejowej i punktów charakterystycznych, wskazanych na rysunku zmiany planu miejscowego.

§ 31

Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywopłotów,
- 3) ogrodzenia realizowane na terenie objętym zmianą planu nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
- 4) ustalenie ust. 3, nie dotyczy ogrodzeń urządzeń sportowych. Ogrodzenia te mogą być realizowane jako wyższe, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń sportowych.
- 5) w przypadku ogrodzeń sąsiadujących z przestrzeniami publicznymi, wskazanych na rysunku zmiany planu miejscowego jako wymagające całościowego opracowania, nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu

§ 32

Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m².

§ 33

Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych:

- 1) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych – 50%,
- 2) na działkach zabudowy usługowej – 30%,

Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojeżdż i dojazdów.

§ 34

Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy, ustalone w planie miejscowym.

§ 35

1. Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m²), pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń zmiany planu miejscowego, dotyczących zabudowy.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w ostrej granicy działki, jako obiektów zintegrowanych z zabudową istniejącą lub planowaną na działkach sąsiednich.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 36

Ustala się powiązanie terenu z innymi obszarami miasta Białą Podlaska w następujący sposób:

- 1) ze śródmieściem – projektowanym przedłużeniem Al. Jana Pawła II i ul. Łomaską, klasy Z (zbiorcze) oznaczonymi na rysunku planu miejscowego symbolem **1KD_Z**, **2KD_Z**.
- 2) z drogą wojewódzką 811/812 i ul. Żwirki i Wigury, klasy Z (zbiorcza), poza granicą planu miejscowego,
- 3) z terenami położonymi na wschód od terenu objętego planem i Al. Solidarności a za jej pośrednictwem z drogą krajową nr 2 – ulicą projektowaną klasy Z (zbiorcza) oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **3KD_Z**.

§ 37

Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą i projektowaną sieć ulic lokalnych: L 1/2 i dojazdowych: D 1/2.

§ 38

Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

- 1) zbiorcza (Z) – Al. Jana Pawła II
oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **1KD_Z** – 25 m -50 m,
- 2) zbiorcza (Z) – ul. Łomaska
oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem – **2KD_Z** – ok. 20m,
(ustalana wschodnia linia rozgraniczająca),
- 3) zbiorcze (Z)
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **3KD_Z**, **4KD_Z** – 30 m,
- 4) lokalne (L)
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **5KD_L** do **11KD_L** – od
12m do 30m,
- 5) dojazdowe (D)
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **12KD_D** do **14KD_D** – od
8m do 42m,
- 6) wewnętrzne (niepubliczne) – min. 8 m

§ 39

1. Na terenach o funkcjach usługowych, produkcyjnych i magazynowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **U**, **U/S**, **U/S/P** nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu następujących wskaźników:
 - 1) 40 miejsc parkingowych/100 zatrudnionych oraz
 - 2) 20 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni usług, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu następujących wskaźników:
 - 1) 2 miejsca parkingowe/1 budynek mieszkalny,
 - 2) 40 miejsc parkingowych/100 zatrudnionych oraz
 - 3) 20 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni usług, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

§ 40

Na rysunku zmiany planu miejscowego wskazuje się miejsca powiązań z układem kolejowym (możliwość budowy bocznic kolejowych).

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

§ 41

W zakresie zaopatrzenia terenu objętego zmianą planu miejscowego w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem wykorzystania istniejących ujęć wody w obrębie lotniska;

- 2) budowę wodociągu Ø200 w pasach drogowych ulic zbiorczych;
- 3) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w pasach drogowych publicznych ulic lokalnych i dojazdowych;
- 4) przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 42

W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) jako rozwiązanie docelowe skanalizowanie w systemie grawitacyjno-pompowym całego terenu objętego planem miejscowym;
- 2) odprowadzenie ścieków z terenu objętego zmianą planu miejscowego, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, prowadzoną w pasach drogowych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków.

§ 43

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w § 34 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych (w tym z terenów utwardzonych w obrębie działek inwestycyjnych na terenach oznaczonych symbolami **U**, **U/S**, **U/S/P**) do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do rzeki Krzna;
- 3) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych publicznych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

§ 44

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) docelowe zaopatrzenie obszaru objętego zmianą planu miejscowego w gaz średnioprężny z istniejącej sieci gazowej, w oparciu o projektowaną sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) prowadzenie sieci gazowej w pasach drogowych publicznych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem odległości 0,5 m pomiędzy gazociągiem a ogrodzeniem;
- 3) warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 4) wykonanie montażu szafek gazowych, umiejscowionych w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynku zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

§ 45

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

- 1) zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła lub w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, na warunkach eksploatatora sieci;
- 2) docelowo dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych sieci gazowej, na warunkach eksploatatora sieci;
- 3) dopuszcza się inne, lokalne i indywidualne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne.

§ 46

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci, rozbudowywanej z użyciem przewodów izolowanych lub kabli, prowadzonych wzdłuż ulic, poprzez istniejące i nowobudowane stacje transformatorowe;
- 2) zachowanie istniejących napowietrznych sieci niskich i średnich napięć z ich stopniowym kablowaniem, wraz z postępowym zagospodarowywaniem obszaru;
- 3) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wewnętrznych lub obudowywanych, lokalizowanych w obrębie działek własnych inwestycji;
- 4) oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i nowobudowanych stacji transformatorowych.

§ 47

1. Ustala się przyłączenie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów.
2. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz ustala się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową.

§ 48

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 11

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

§ 49

W odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych, do czasu, kiedy w drodze rozporządzenia Wojewoda Lubelski określi granice obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolejowej Berlin-Moskwa i portu lotniczego oraz ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu, zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Ochrony Środowiska, ustala się zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i funkcji chronionych:

- 1) w odległości mniejszej niż 50 m od najbliższego toru kolejowego,
- 2) w strefach prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory nocnej.

§ 50

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 12 Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U)

§ 51

Wyznacza się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: **4U, 5U, 6U, 7U, 8U**.

§ 52

1. Na terenach **U** ustala się:
 - 1) rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu, wystawiennictwa i upowszechniania nowych technologii, administracji, obsługi biurowej i finansowej, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi motoryzacji, turystyki, gastronomii, itp.,
 - 2) podwyższanie standardu użytkowego, technicznego i estetyki istniejących obiektów i zespołów – poprzez usunięcie lub transformację obiektów dysharmonizujących, modernizację zabudowy i wprowadzanie nowej zabudowy o wysokiej jakości, nie tylko użytkowej, ale również przestrzennej,
 - 3) integrację istniejących, rozproszonych i niedopasowanych do siebie obiektów i ich zgrupowań w skomponowane zespoły urbanistyczne,
 - 4) realizację zabudowy usługowej w formie zwartych kompleksów budynków, tworzących pierzeje przestrzeni publicznych wskazanych w planie i pozostałych ulic miejskich.
2. Na terenach **U** dopuszcza się lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń zmiany planu, dotyczących zabudowy.
3. Na terenach **U** wyklucza się:
 - 1) lokalizowanie obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urzędzeń, które:
 - a) wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację,
 - b) wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska,
 - 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
 - 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 53

Na terenach **U** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 39 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 54

Dla terenów **U** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 16 m od poziomu terenu do poziomu najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 4 oraz § 30 niniejszej uchwały,
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji – 5,
- 4) lokalizację lokalnych dominant przestrzennych o wysokości do 25 m w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych, składów i magazynów (U/S)

§ 55

Wyznacza się tereny usług komercyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: **9U/S, 10U/S, 11U/S, 12U/S, 13U/S, 14U/S, 15U/S**.

§ 56

1. Na terenach **U/S** ustala się:

- 1) rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu, wystawiennictwa i upowszechniania nowych technologii, administracji, obsługi biurowej i finansowej, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi motoryzacji, turystyki, gastronomii, itp. oraz funkcji magazynowo-składowych.
- 2) podwyższanie standardu użytkowego, technicznego i estetyki istniejących obiektów i zespołów – poprzez usunięcie lub transformację obiektów dysharmonizujących, modernizację zabudowy i wprowadzanie nowej zabudowy o wysokiej jakości, nie tylko użytkowej, ale również przestrzennej,
- 3) integrację istniejących, rozproszonych i niedopasowanych do siebie obiektów i ich zgrupowań w skomponowane zespoły urbanistyczne,
- 4) realizację zabudowy usługowej w formie zwartych kompleksów budynków, tworzących pierzeje przestrzeni publicznych wskazanych w planie i pozostałych ulic miejskich.

2. Na terenach **U/S** wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które:
 - a) wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację,

- b) wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska,
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m²,
- 4) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 57

Na terenach **U/S** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 39 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 58

Dla terenów **U/S** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – dla obiektów usługowych – 16 m, a dla obiektów magazynowych – 18m od poziomu terenu do poziomu najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 4 oraz § 30 niniejszej uchwały,
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji – 5 dla obiektów usługowych i 4 dla obiektów magazynowo-składowych,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (dla działek obiektów usługowych) – 30%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 6) obowiązek poprzedzenia każdej nowej inwestycji uzyskaniem opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych, składów i magazynów oraz obiektów produkcyjnych (U/S/P)

§ 59

Wyznacza się tereny usług komercyjnych, składów i magazynów oraz obiektów produkcyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: **16U/S/P, 17U/S/P, 18U/S/P, 19U/S/P, 20U/S/P.**

§ 60

1. Na terenach **U/S/P** ustala się:

- 1) rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu, wystawiennictwa i upowszechniania nowych technologii, administracji, obsługi biurowej i finansowej, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi motoryzacji, turystyki, gastronomii, itp. oraz funkcji magazynowo-składowych i produkcyjnych.

- 2) podwyższanie standardu użytkowego, technicznego i estetyki istniejących obiektów i zespołów – poprzez usunięcie lub transformację obiektów dysharmonizujących, modernizację zabudowy i wprowadzanie nowej zabudowy o wysokiej jakości, nie tylko użytkowej, ale również przestrzennej,
 - 3) integrację istniejących, rozproszonych i niedopasowanych do siebie obiektów i ich zgrupowań w skomponowane zespoły urbanistyczne,
 - 4) realizację zabudowy usługowej w formie zwartych kompleksów budynków, tworzących pierzeje przestrzeni publicznych wskazanych w planie i pozostałych ulic miejskich.
2. Na terenach **U/S/P** wyklucza się:
- 1) lokalizowanie uciążliwych obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które:
 - a. wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację,
 - b. wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska,
 - 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
 - 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m²,
 - 4) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 61

Na terenach **U/S/P** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 39 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 62

Dla terenów **U/S/P** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – dla obiektów usługowych – 16 m, a dla obiektów magazynowych – 18m od poziomu terenu do poziomu najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 4 niniejszej uchwały,
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji – 5 dla obiektów usługowych i 4 dla obiektów magazynowo-składowych,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (dla działek obiektów usługowych) – 30%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 6) obowiązek poprzedzenia każdej nowej inwestycji uzyskaniem opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe dla terenu lotniska (KL)

§ 63

Wyznacza się teren portu lotniczego, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **23KL**.

§ 64

1. Na terenie **23KL** ustala się adaptację i rozwój funkcji portu lotniczego towarowego i pasażerskiego.
2. Na terenie **23KL** dopuszcza się:
 - 1) lokalizowanie obiektów towarzyszących funkcji podstawowej, tj. usług z zakresu administracji, obsługi biurowej i finansowej, handlu, gastronomii, turystyki.
3. Na terenach **23KL** wyklucza się:
 - 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych
 - 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 65

Na terenie **23KL** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych – dla obiektu podstawowego w zależności od przewidywanej przepustowości portu lotniczego, dla pozostałych obiektów towarzyszących – zgodnie z przepisami § 39 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 66

Dla terenu **23KL** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 18 m od poziomu terenu do poziomu najwyższego punktu dachu, z wyłączeniem obiektów inżynieryjnych, służących obsłudze ruchu lotniczego, których wysokości nie ustala się oraz z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 4 niniejszej uchwały
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji – 4,
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 16
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MN/U)

§ 67

Wyznacza się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**.

§ 68

1. Na terenach **MN/U** ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.
2. Na terenach **MN/U** dopuszcza się:
 - 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz jako obiektów wolnostojących,
 - 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.
3. Na terenach **MN/U** wyklucza się:
 - 1) lokalizowanie zabudowy usługowej na wydzielonych działkach,
 - 2) lokalizowanie obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które: wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację, wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska,
 - 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 69

Na terenach **MN/U** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 39 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 70

Dla terenów **MN/U** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 7 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, nie więcej niż 10 m do kalenicy,
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji – 2,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń zmiany planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 17

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni parkowej (ZP)

§ 71

Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **21ZP** i **22ZP**.

§ 72

1. Dla terenu zieleni parkowej ustala się realizację parku miejskiego.
2. Na terenie **ZP** dopuszcza się realizację elementów detalu urbanistycznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wolnostojących obiektów usługowych, zintegrowanych z zielenią, pod warunkiem zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Na terenie **ZP** wyklucza się:
 - 1) lokalizowanie wszelkiej zabudowy, nie związanej z jego podstawową funkcją i prawidłowym funkcjonowaniem,
 - 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 18

Ustalenia szczegółowe dla terenu specjalnego (IS)

§ 73

Wyznacza się teren przeznaczony na cele bezpieczeństwa i obronności państwa, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **24IS**.

§ 74

1. Na terenie **24IS** ustala się adaptację i rozwój obecnego zagospodarowania.
2. Na terenach **24IS** wyklucza się:
 - 1) lokalizowanie innych funkcji niż funkcja podstawowa,
 - 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 75

Na terenie **24IS** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działce własnej, zgodnie z przepisami § 42 niniejszej uchwały.

§ 76

Dla terenu **24IS** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m od poziomu terenu do poziomu najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 4 niniejszej uchwały,
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji – 4,

- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 19
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji (KD)

§ 77

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6
1.	1KD_Z	Projektowana przedłużenie Al. Jana Pawła	Zbiorcza	Od 25m do 50m	Przekrój 2x2, dwie jezdnie, wydzielone chodniki.
2.	2KD_Z	Ul. Łomaska	Zbiorcza	Ustalana tylko wsch. linia rozgraniczająca	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
3.	3KD_Z	Projektowana	Zbiorcza	30 m	Przekrój 2x2, dwie jezdnie, wydzielone chodniki.
4.	4 KD_Z	Projektowana	Zbiorcza	30 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
5.	5KD_L	Projektowana	Lokalna	15 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
6.	6KD_L	Projektowana	Lokalna	15 m – 30 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
7.	7KD_L	Projektowana	Lokalna	15 m – 30 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
8.	8 KD_L	Projektowana	Lokalna	15 – 20 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
9.	9KD_L	Projektowana	Lokalna	15 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
10.	10KD_L	Istniejąca	Lokalna	12 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
11.	11KD_L	Istniejąca – ul. Dokudowska	Lokalna	12 m – 20 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
12.	12KD_D	Projektowana	Dojazdowa	12 m	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
13.	13KD_D	Istniejąca	Dojazdowa	8 m	Jednoprzestrzenna, pieszo-jezdna.
14.	14KD_D	Projektowana	Dojazdowa	15 m – 42 m	Jednoprzestrzenna, pieszo-jezdna, w formie zadrzewionego bulwaru, bez możliwości obsługi transportowej terenów: 13US, 14US, 16US.

DZIAŁ III

Rozdział 20

Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

§ 78

Do terenów objętych zmianą planu miejscowego, ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, jako podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Rozdział 21

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 79

Do zmiany planu miejscowego dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 80

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

§ 81

1. Z dniem wejścia w życie zmiany planu miejscowego wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.
2. Z dniem wejścia w życie zmiany planu, w obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO”, uchwalonego uchwałą Nr IV/79/02 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 28 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 72, poz. 1534 z dnia 17 lipca 2002r.)

§ 82

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

§ 83

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 84

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta

Marian Burda