

UCHWAŁA Nr XXXVII/138/10
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
z dnia 15 czerwca 2010r.

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

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 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 XXI/34/08 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „BRZEGOWA”, Rada Miasta uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „BRZEGOWA” 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) dominanta przestrzenna,
- 5) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków,
- 6) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 7) pas ruchu rowerowego,
- 8) wymiarowanie odległości określonych w planie,
- 9) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: od U-1 do U-6, MW, MWE, MNU-1, MNU-2, od KS-1 do KS-4, od UP-1 do UP-3, IT-K, IT-C, ZP, R-1, R-2, KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-7, od KDD-1 do KDD-5, od KDPJ-1 do KDPJ-3, CP.

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

- 1) istniejące granice działek,
- 2) proponowane granice działek,
- 3) budynki istniejące,
- 4) proponowane obrysy zabudowy projektowanej,
- 5) proponowane miejsca lokalizacji stacji transformatorowych niskiego napięcia,
- 6) proponowana lokalizacja włączeń do dróg KDL-6 i KPJ-3.

3. Wymiary pokazane na rysunku planu należy traktować obligatoryjnie w przypadku nowych elementów zagospodarowania i nowych podziałów geodezyjnych, natomiast w przypadku wymiarów odnoszących się do istniejącego zagospodarowania i istniejących podziałów geodezyjnych można przyjmować odległości wynikające z rzeczywistych pomiarów.

§ 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,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącego skutkiem uchwalenia 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 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 tereny górnicze, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu,
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ponieważ takie obiekty nie występują w granicach planu,
- 4) szczegółowych zasady i warunków „scalania i podziału” nieruchomości objętych planem,

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

- 1) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 2) **adaptacji zabudowy** - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 4) **składowaniu odpadów** – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 5) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 6) **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,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,

- 9) **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,
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²,
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu administracji, biurowości, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, obsługi bankowej, handlu, turystyki, gastronomii w lokalach o liczbie użytkowników mniejszej niż 50 osób, sportu i rekreacji, o uciążliwości związanej z hałasem i zanieczyszczeniem powietrza mieszczącej się w granicach działki budowlanej, nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagającymi sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i nie będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 12) **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,
- 13) **wskazniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z.** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
- 14) **gromadzeniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział II

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

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

- 1) od U-1 do U-6 - tereny usług nieuciążliwych,
- 2) MW – teren zabudowy wielorodzinnej,
- 3) MWE - teren zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej,
- 4) MNU-1, MNU-2 - tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami,
- 5) od KS-1 do KS-4 – tereny usług obsługi komunikacyjnej (parkingi, garaże),
- 6) od UP-1 do UP-3 – tereny usługowo – produkcyjne,
- 7) IT-K – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,
- 8) IT-C – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo,
- 9) R-1, R-2 – tereny rolne,
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 11) KDZ -1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-7, od KDD-1 do KDD-5 - tereny dróg i ulic publicznych,
- 12) od KDPJ-1 do KDPJ-3 – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- 13) CP – teren ciągu pieszego.

§ 7. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, place publiczne, zielen, 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.

§ 8. 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.

§ 9. 1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny usług oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem przeznaczenia ZP, tereny usług obsługi komunikacyjnej oznaczone symbolami przeznaczenia od KS-1 do KS-4, tereny dróg i ulic publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-7, od KDD-1 do KDD-5, tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczone symbolami przeznaczenia od KDPJ-1 do KDPJ-3 oraz teren ciągu pieszego oznaczony symbolem przeznaczenia CP.

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.

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

- a) lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z ich zarządcą,
- b) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych o wysokości całkowitej większej niż 3,0 m na terenach dróg publicznych,
- c) zakazuje się lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,1 m² na elementach małej architektury.

Rozdział III

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

§ 11. 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.

§ 12. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, 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.

§ 13. Ustala się zachowanie i ochronę budynków wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

- 1) nakazuje się ochronę ich brył i detalu,
- 2) prowadzenie robót budowlanych, konserwatorskich czy restauratorskich wymaga uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;

Rozdział IV

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 14. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: KDL-1, KDL-2, KDL-4, KDL-5, KDL- 6, KDL-7, od KDD-1 do KDD-5.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2, KDL-3.

§ 15. 1. Jako uzupełniająca sieć komunikacji ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem przeznaczenia od KDPJ-1 do KDPJ-3 oraz wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

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

§ 16. Zjazdy na działki budowlane i włączenia dróg wewnętrznych powinny być realizowane z terenów oznaczonych symbolami od KDL-1 do KDL-7, od KDD-1 do KDD-5.

§ 17. Dopuszcza się na terenach KDZ-1 i KDZ-2 zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów na drogę KDZ-1 wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 18. Zakazuje się na terenie KDZ-2 lokalizacji nowych zjazdów z terenów sąsiednich.

§ 19. Dopuszcza się włączenia dróg wewnętrznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu symbolem proponowanych włączeń dróg wewnętrznych.

§ 20. Ustala się przebieg ścieżek rowerowych co najmniej na terenach, na których wskazano rejon ich lokalizacji na rysunku planu.

§ 21. 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) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 3) 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu, hurtowni, usług i biur,
- 4) 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
- 5) 3 miejsca na 10 zatrudnionych szkół i przedszkoli,
- 6) 2 miejsca na gabinet z zakresu usług zdrowia,
- 7) 35 miejsc na 100 użytkowników obiektów sportowych mogących równocześnie przebywać na tym obiekcie,
- 8) 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla banków lecz nie mniej niż 10 miejsc dla klientów,
- 9) 2, 5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów administracyjnych,
- 10) 35 miejsc na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 11) 1 miejsce na jeden obiekt dla rzemiosła,
- 12) 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

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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.
3. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg.
4. W przypadkach budowy poza pasem drogowym należy przewidzieć dla linii kablowych SN i nN oraz złącz kablowych nN, pas techniczny o szerokości minimum 1 m.

5. W pasach z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
6. Na terenach położonych w zasięgu stref ochronnych ograniczeń w sposobie użytkowania od istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w pasie terenu 7,5 m od osi linii w każdą stronę dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela danej linii, według zasad określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej 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 umożliwiającej pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej,
- 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 cieplnej należy stosować gaz, energię elektryczną, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii oraz miejską sieć ciepłowniczą. 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,
- 9) ustala się prowadzenie sieci gazowej w pasach dróg publicznych, z zachowaniem odległości 0,5 m pomiędzy gazociągiem a ogrodzeniem;
- 10) ustala się dla budownictwa jednorodzinnego wykonanie montażu szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, umiejscowionych w ogrodzeniach lub na budynku zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
- 11) ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów.

§ 27. 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 „scalania i podziału” i podziału terenów na działki budowlane

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

§ 29. Działki uzyskiwane w wyniku „scalania i podziału” nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 20 m – dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2,
 - b) 40 m – dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od UP-1 do UP-3, MWE,
- 2) powierzchnia działki zgodna z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.

§ 30. 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.

§ 31. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2 podziały zgodne z przepisami odrębnymi związanymi z gospodarką nieruchomościami.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział VII Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i U-6

§ 32. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i U-6 przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych.

2. Na terenach usług nieuciążliwych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział
 - 1) tereny usług nieuciążliwych z zakresu administracji, biurowości i oświaty oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2,
 - 2) tereny usług nieuciążliwych z zakresu handlu, biurowości i administracji oznaczone symbolem przeznaczenia U-3,
 - 3) tereny usług nieuciążliwych z zakresu handlu, rzemiosła oznaczone symbolem przeznaczenia U-4,
 - 4) tereny usług nieuciążliwych z zakresu handlu i rzemiosła, oznaczone symbolami przeznaczenia U-5 i U-6.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i U-6 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
4. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-6 realizację parkingów wewnątrz budynku.
5. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U-4, U-5 i U-6 dopuszcza się utrzymanie istniejących wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz innych obiektów z możliwością ich jej wymiany, rozbudowy, przebudowy w ramach istniejącego zagospodarowania.
6. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3 i U-5 dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury ciepłowniczej.
7. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5 i U-6 dopuszcza się usługi z zakresu oświaty i gastronomii.
8. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-3 dopuszcza się usługi z zakresu oświaty i sportu.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i U-6 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,
- 4) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i U-6 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) 2000 m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-4,

- b) 8500 m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1,
 - c) 10000 m² – na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3
- 2) dla działek istniejących, z których część stanowiąca działkę budowlaną została wydzielona liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 1 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
 - 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - 4) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
 - 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - 6) nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
 - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
 - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm,
 - 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i U-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.:
 - a) 2,6 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1,U-2, U-4, U-5, U-6,
 - b) 1,8 - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-3,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy:
 - a) 12 m - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1,U-2, U-3, U-4, U-5, U-6,
 - b) dla obiektów sportowych na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-3 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 9 m - dla obiektów służących obsłudze użytkowników obiektów sportowych na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-3,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej - 5 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy:
 - a) 3 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1,U-2, U-4, U-5, U-6,
 - b) 2 - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-3,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m²,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 50% - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-3,
 - b) 30% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-4, U-5, U-6,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział VIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczony symbolem przeznaczenia MW

§ 36. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia MW przeznaczają się na utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolami przeznaczenia MW utrzymanie istniejącej zabudowy.

§ 37. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) 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,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń,
- 3) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w kolorach naturalnych, pastelowych odcieniach beżu i brązu, tonacjach szarości i bieli,

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z – 2,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 16 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 4,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy gospodarczej i garażowej – 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20%,

Rozdział IX

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej oznaczony symbolem przeznaczenia MWE

§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia MWE przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MWE realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 41. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MWE obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania klatek wejściowych od strony dróg publicznych,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 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) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 5 000 m²,
- 2) funkcja usługowa może być realizowana jedynie w parterze i jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w kolorach naturalnych, pastelowych odcieniach beżu i brązu, tonacjach szarości i bieli,
- 7) nakazuje się ujednolicenie formy, detalu architektonicznego dla całego zespołu zabudowy,
- 8) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w liniach zabudowy,

§ 43. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MWE ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z – 1,3,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 3,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 120 cm,

Rozdział X

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1, MNU-2

§ 44. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2 realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących oraz funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2 utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2 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, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 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) składowania jakichkolwiek odpadów,

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
- 2) dla działek istniejących, z których część stanowiąca działkę budowlaną została wydzielona liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 1 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 3) 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,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 6) zakazuje się realizowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
- 7) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu do 45°,
- 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 9) nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
 - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
 - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm,
- 10) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 i MNU-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z – 1,2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy - 2, w tym poddasze użytkowe,
- 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 XI Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP

§ 48. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZP przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zieleni parkowej urządzonej.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP realizację usług nieuciążliwych z zakresu sportu, rekreacji i kultury oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, ogródki jordanowskie, ogrodzenia i mała architektura (rzeźby, fontanny, ławki itp.).
3. Dopuszcza się realizację obiektów rekreacji i sportu.

§ 49. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,

- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 4) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) forma i gabaryty obiektów rekreacji i sportu powinny być dostosowane do funkcji tych obiektów i ich reprezentacyjnego położenia,

§ 51. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 0,5
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 70 %.

Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług obsługi komunikacji oznaczonych symbolami przeznaczenia od KS-1 do KS-4

§ 52. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KS-1, KS-2, KS-3 i KS-4 przeznaczają się na realizację usług obsługi komunikacji.

2. Na terenie KS-1 ustala się realizację i utrzymanie usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej – garaże wolnostojące, parkingi.
3. Na terenie KS-2 ustala się realizację i utrzymanie usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej – pętla autobusowa.
4. Na terenie KS-3 ustala się realizację i utrzymanie usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej – zajezdnia autobusowa.
5. Na terenie KS-4 ustala się realizację i utrzymanie usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej – parkingi.
6. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od KS-1 do KS-4 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura.
7. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS-3 realizację dodatkowych funkcji takich jak: usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją podstawową. Wszystkie dodatkowe funkcje usługowe nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków.
8. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS-1 dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury ciepłowniczej.

§ 53. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia od KS-1 do KS-4 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych, za wyjątkiem terenu KS-3 gdzie dopuszcza się lokalizowanie usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od KS-1 do KS-4 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 3 000 m² na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS-2,
 - b) 500 m² na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1, KS-3 i KS-4,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku,
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS-2,
- 5) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od KS-1 do KS-4,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1, KS-3 i KS-4,
- 7) nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
 - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
 - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm,

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z:
 - a) 0,8 na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1,
 - b) 2,4 na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS-3,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy:
 - a) 15 m na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS-3,
 - b) 5 m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy:
 - a) 1 na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1,
 - b) 3 na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS-3,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 10 %,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm,

Rozdział XIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usługowo – produkcyjnych oznaczonych symbolami przeznaczenia od UP-1 do UP-3

§ 56. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia UP-1, UP-2 i UP-3 przeznaczają się na realizację zabudowy usługowo – produkcyjnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UP-1, UP-2 i UP-3 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenach UP-2 i UP-3 dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej bez możliwości jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UP-1, UP-2 i UP-3 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) realizacji usług z zakresu rekreacji, sportu, turystyki i hotelarstwa,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów,

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UP-1, UP-2 i UP-3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej
 - a) 4000 m² - UP-2,
 - b) 8000 m² - UP-1 i UP-3,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) zakazuje się realizowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
- 4) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
 - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
 - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UP-1, UP-2 i UP-3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z – 3,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy - 5,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20 %,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia - 160 cm.

Rozdział XIV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków oznaczonego symbolem przeznaczenia IT-K

§ 60. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia IT-K przeznaczony jest na realizację infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczalni ścieków.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-K realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 61. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-K wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli oraz zagospodarowania terenu nie związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów,
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 62. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-K ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
 - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
 - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

§ 63. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-K ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,7,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie z funkcją budynku,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20 %,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm,

Rozdział XV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej – ciepłownictwo oznaczony symbolem przeznaczenia IT-C

§ 64. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia IT-C przeznaczony jest na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, w szczególności w zakresie wytwarzania ciepła.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-C realizację obiektów administracyjnych, socjalnych i składowych oraz realizację urządzeń i obiektów związanych z produkcją i przesyłaniem energii cieplnej i elektrycznej.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-C realizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu takich jak: miejsca postojowe, niezbędne technologicznie obiekty infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze i administracyjne, usługi nieuciążliwe, garaże, dojścia i dojazdy, place składowe, ogrodzenia i mała architektura.

§ 65. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-C wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli oraz zagospodarowania terenu nie związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu,
- 2) realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 3) realizacji obiektów i użytkowania terenu na potrzeby unieszkodliwiania odpadów,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 66. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-C ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
- 4) nakazuje się w ogrodzeniach realizację przejść ekologicznych w formie:
 - otworów o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,
 - prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

§ 67. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia IT-C ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 2,0,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie z funkcją budynku,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20 %,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm,

Rozdział XVI
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolnych
oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2

§ 68. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia R-1, R-2, przeznaczają się na realizację i utrzymanie funkcji związanej z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

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

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2 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,
- 5) realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

Rozdział XVII
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych
oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-7
od KDD-1 do KDD-5

§ 70. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-7, od KDD-1 do KDD-5 przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-7, od KDD-1 do KDD-5 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,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia od KDL-1 do KDL-7,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia od KDD-1 do KDD-5.

§ 72. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-7, od KDD-1 do KDD-9 nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

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

§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 20,0 m ze zmianami tej szerokości z zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki,

§ 75. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od KDL-1 do KDL-7 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.

§ 76. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od KDD-1 do KDD-5 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 10,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział XVIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami przeznaczenia od KDPJ-1 do KDPJ-3

§ 77. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od KDPJ-1 do KDPJ-3 przeznacza się na realizację i utrzymanie ciągów pieszo-jezdnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od KDPJ-1 do KDPJ-3 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli a także zagospodarowania terenu nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego oraz miejsc parkingowych,
- 2) miejskiej infrastruktury technicznej.

§ 78. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od KDPJ-1 do KDPJ-3 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 8,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

Rozdział XIX

Zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem przeznaczenia CP, dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych

§ 79. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia CP przeznacza się na realizację i utrzymanie ciągu pieszego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia CP zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli a także zagospodarowania terenu nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem miejskiej infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 5,0 m
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 81. 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.

§ 82. 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 XX Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 83. 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.).

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

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta
Marjan Burda