

UCHWAŁA NR XX/48/16
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 24 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała
Podlaska pod nazwą „LOTNISKO – STREFA GOSPODARCZA” - ETAP 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą Nr VIII/43/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO – STREFA GOSPODARCZA” oraz uchwałą Nr XX/47/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr VIII/43/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 maja 2015 r., po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska”, przyjętego przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr XXXVI/116/10 z dnia 21 kwietnia 2010 r., zmienionego uchwałami Rady Miasta Biała Podlaska: Nr XXIX/269/13 z dnia 29 lipca 2013 r., Nr XXXVII/364/14 z dnia 11 sierpnia 2014 r., Nr XII/89/15 z dnia 27 listopada 2015 r., Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1 . 1 . Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LOTNISKO – STREFA GOSPODARCZA” - ETAP 1, zwany dalej planem.

2 . Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3 . Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4 . Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być realizowane wyłącznie takie części budynku jak: okapy i gzymsy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm, pochylnie i rampy, oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, a także inne określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie, jeżeli teren nie stanowi działki budowlanej; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 5) **słupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm, wysokości od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń, informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) **urządzeniu reklamowym/szyldzie ażurowym** - należy przez to rozumieć taką reklamę lub szyld, gdzie elementy informacyjne, takie jak napis czy znak graficzny są pozbawione tła i mają powierzchnię nie większą niż 60% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach tej reklamy lub szyldu;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;

11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchni trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny z warunkami siedliskowymi oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni; elementami zieleni urządzonej mogą być zbiorniki wodne, w tym pełniące funkcję retencji.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) przestrzenie publiczne;
 - 5) strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej;
 - 6) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego;
 - 7) strefa prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory nocnej;
 - 8) strefa prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory dziennej;
 - 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym przeznaczenia terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolami **PU-1**, od **PU-5** do **PU-7**, **PU-9**, **PU-10**;
- 2) teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem **KS-2**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami **KDZ-2**, **KDZ-3**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL-1**, **KDL-2**, **KDL-4**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami **KDD-5**, **KDD-6**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KDW-1**, **KDW-3**.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w obszarze planu ustala się:

- 1) poprawę i kształtowanie jakości i estetyki zabudowy oraz zagospodarowania terenu w szczególności poprzez:
 - a) ujednoczanie kolorystyki elewacji oraz kształtów i kolorystyki dachów w obrębie poszczególnych działek budowlanych,

- b) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych zielenią urządzoną,
 - c) usuwanie elementów dysharmonizujących w krajobrazie, jak: zabudowa zdewastowana, zabudowa tymczasowa, za wyjątkiem dopuszczonej w planie;
- 2) następujące zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych:
- a) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **PU-1**, od **PU-5** do **PU-7**, **PU-9**, **PU-10** dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie w formie:
 - tablic reklamowych umieszczanych w obrębie elewacji budynków pokrywających maksymalnie 25% powierzchni wszystkich elewacji budynku, na którym są umieszczane,
 - urządzeń reklamowych ażurowych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDW** dopuszcza się lokalizację reklam:
 - wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych lub urządzeń i tablic reklamowych w powiązaniu z wiatami przystanków komunikacji miejskiej lub kioskami handlowymi,
 - minimalna odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowo-reklamowymi nie może być mniejsza niż 200m,
 - na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, zajmujących do 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty, ale nie więcej niż 3 m², wyłącznie w obrębie ścian wiaty,
 - na kioskach handlowych dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych wyłącznie w obrębie ścian obiektu, o łącznej powierzchni do 25% łącznej powierzchni ścian obiektu, ale nie więcej niż 3 m²;
 - c) w szczególności zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na: ogrodzeniach, latarniach, drzewach, infrastrukturze technicznej, urządzeniach technicznych dróg;
- 3) następujące zasady rozmieszczania szyldów:
- a) dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **PU-1**, od **PU-5** do **PU-7**, **PU-9**, **PU-10**;
 - b) dopuszcza się szyldy wyłącznie w formie:
 - tablic o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 3m², wolnostojących, umieszczanych w obrębie elewacji budynków, na ogrodzeniach,
 - szyldów ażurowych umieszczanych w obrębie elewacji budynków, na ogrodzeniach,
 - szyldów ażurowych umieszczanych w obrębie dachów budynków o maksymalnej wysokości stanowiącej nie więcej niż 1/8 wysokości budynku, na którym szyld jest umieszczany,

- wolnostojących pylonów, znaków graficznych o maksymalnej wysokości do 10 m, mierzonej od powierzchni terenu do najwyższego punktu szczydu,
- c) w szczególności zakazuje się umieszczania sztyldów: w liniach rozgraniczających pozostałych terenów, na: latarniach, drzewach, infrastrukturze technicznej, urządzeniach technicznych dróg;
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i terenu zieleni publicznej, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów.

§ 6 . Następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Subzbiornik Podlasie” oraz ziemi, ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - b) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi w granicach działek budowlanych, przy czym wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez szkód dla gruntów sąsiednich,
 - c) nakaz podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - d) zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) ustala się strefę potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się strefę prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory nocnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się strefę prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory dziennej zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach stref, o których mowa w punktach a), b), c) w budynkach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi nakazuje się stosowanie środków technicznych służących skutecznej minimalizacji uciążliwości akustycznych i drgań, w szczególności: stolarki okiennej o wysokiej izolacyjności akustycznej, rozwiązań architektonicznych na elewacjach budynków o charakterze rozpraszającym, technologii i materiałów minimalizujących drgania, projektowanie rozkładów pomieszczeń w budynkach, uwzględniających najkorzystniejsze położenie ich w stosunku do źródeł hałasu;
- 3) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji oraz Prawa lotniczego;
- 4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się w obszarze planu budowy zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) ustala się obowiązek zachowania i uwzględnienia w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnych w granicach poszczególnych działek budowlanych istniejących drzewostanów, za wyjątkiem tych, które uznane zostaną za przeszkody lotnicze w myśl przepisów odrębnych z zakresu Prawa lotniczego.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny wskazane na rysunku planu jako przestrzenie publiczne;
- 2) nakazuje się realizację nawierzchni ciągów komunikacyjnych i placów w granicach poszczególnych przestrzeni publicznych z zachowaniem spójnych wzorów i materiałów budowlanych o wysokiej jakości;
- 3) nakazuje się zastosowanie w granicach poszczególnych przestrzeni publicznych detalu architektonicznego i obiektów małej architektury o ujednoliconym wyglądzie w zakresie: formy, kolorystyki i użytych materiałów;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania przestrzeni publicznych zielenią urządzoną, oraz detalami architektonicznymi wzbogacającymi przestrzeń, jak: pomniki, rzeźby, tablice, instalacje artystyczne, fontanny oraz elementy małej architektury jak słupki i pachołki;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

§ 8.1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy usługowej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 21 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę od 70°;

- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki i minimalnej szerokości frontu działki nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§ 9 . W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z uwzględnieniem odpowiedniej lokalizacji hydrantów i ich odległości od obiektów chronionych oraz odpowiedniej ich ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się zapewnienie dojazdu do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ograniczenie wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu, w tym drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a budynkiem, w celu prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych;
- 2) ustala się, że lokalizacja w obszarze planu obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n. p. t., ale nie przekraczającej wartości powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Biała Podlaska wymaga zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 3) ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, w której wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 4) na obszarze planu znajdującym się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Biała Podlaska, w zakresie realizacji obiektów jak i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa lotniczego;
- 5) na obszarze planu znajdującym się w granicy lotniska Biała Podlaska każda ewentualna zmiana cech lotniska, w tym zmiana przebiegu granicy lotniska, budowa lub rozbudowa infrastruktury lotniskowej, wymaga uzyskania uzgodnienia lub zezwolenia właściwego organu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Lotniczego.

§ 10 . 1 . W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że ciąg powiązań ponadlokalnych stanowią drogi zbiorcze oznaczone symbolami:
KDZ-2, KDZ-3;

- 2) ustala się, że obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ-2**, **KDZ-3**, drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL-1**, **KDL-2**, **KDL-4**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD-5**, **KDD-6**, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **KDW-1**, **KDW-3**;
 - 3) ustala się nakaz takiego urządzania terenów w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami: **KDZ-2**, **KDZ-3**, aby możliwa była w nich obsługa obszaru planu publiczną komunikacją autobusową.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **PU-1**, od **PU-5** do **PU-7**, **PU-9**, **PU-10** nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w następującej liczbie:
- 1) 40 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 2) 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni usług.
3. Realizacja miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
 - 2) ustala się realizację nowych urządzeń infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
 - 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzenia te należy przebudować z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) rozbudowa miejskiej sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) dopuszcza się dalsze wykorzystanie istniejących w dniu wejścia w życie planu ujęć wody;
 - 4) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć wód na potrzeby technologiczne.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych zbiorczą siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków;

- 2) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) docelowo ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów utwardzonych: dróg, placów, parkingów samochodowych o liczbie miejsc powyżej dziesięciu, oraz z terenów utwardzonych dojazdów, dojazdów i parkingów w obrębie terenów oznaczonych symbolami: **PU-1**, od **PU-5** do **PU-7**, **PU-9**, **PU-10** siecią kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody te z powyższych terenów mogą być wyprowadzane do odbiornika po podczyszczeniu i po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi;
- 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych realizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę podziemnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, z zachowaniem odległości 0,5 m pomiędzy gazociągiem a ogrodzeniem;
- 3) ustala się lokalizację szafek gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych źródłach ciepła zasilanych z odnawialnych źródeł energii, z sieci gazowej, opałem stałym spalany w piecach niskoemisyjnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się wytwarzania energii elektrycznej w mikroinstalacjach zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa energetycznego, przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się budowę nowych obudowanych lub wbudowanych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów budowlanych na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

- 2) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz ustala się stopniową wymianę linii napowietrznych na kablowe;
 - 3) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne oraz zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego.
9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami.

§ 12. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych oraz zabudowy związanej z organizacją wystaw na czas trwania wystawy.

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 0,01.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem: **PU-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa składowa, magazynowa,
 - c) zabudowa usługowa;
- 2) zagospodarowanie wskazanych na rysunku planu przestrzeni publicznych na warunkach określonych w § 7;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 3,0,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych - 18 m,
- dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych – 18 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wolnostojących urządzeń reklamowych i szyldów, dla których maksymalna wysokość określona została w § 5 pkt 2), 3) – 18 m,

e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków usługowych – 5,
- budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych – 4,

f) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 10 stopni,

g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

h) elewacje zewnętrzne:

- tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,
- dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi, za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej;

4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszcza się lokalizowanie: obiektów i urządzeń technologicznie związanych z przeznaczeniem terenu, infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc na odpady, zbiorników retencyjnych, obiektów małej architektury,

b) zakazuje się lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych położonych w liniach rozgraniczających terenu **PU-1** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-1** oraz istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu,

b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 2;

6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami: od **PU-5** do **PU-7**, **PU-9**, **PU-10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa składowa, magazynowa,
- c) zabudowa usługowa;

- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 2,5,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych - 18 m,
 - dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych – 18 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wolnostojących urządzeń reklamowych i szyldów, dla których maksymalna wysokość określona została w § 5 pkt 2), 3) – 18 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków usługowych – 5,
 - budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych – 4,
 - f) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 10 stopni,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania obramowań okien i drzwi w innej kolorystyce,
 - dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi, za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie: obiektów i urządzeń technologicznie związanych z przeznaczeniem terenu, infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść, miejsc postojowych dla samochodów, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc na odpady, zbiorników retencyjnych, obiektów małej architektury,
 - b) na terenach **PU-9** i **PU-10** dopuszcza się realizację inwestycji zaliczających się do przedsięwzięć o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w bezpiecznej odległości od linii kolejowych o znaczeniu państwowym. W celu zapewnienia wysokiego poziomu bezpieczeństwa ludzi i środowiska, na etapie lokalizowania konkretnego zakładu nakazuje się wskazanie:
 - bezpiecznych odległości jakie należy zachować od terenów zabudowy i od linii kolejowej uwzględniające istniejące obiekty, formy ochrony przyrody zlokalizowane w ich sąsiedztwie,
 - kategorii i rodzajów substancji niebezpiecznych mogących znaleźć się w zakładach,
 - scenariuszy potencjalnych poważnych awarii, które mogą wystąpić na terenie zakładów;

- parametrów granicznych oddziaływania poważnych awarii w odniesieniu do natężenia promieniowania cieplnego, skutków oddziaływania nadciśnienia oraz skutków toksycznych.
 - c) zakazuje się lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) zagospodarowanie fragmentów terenów: **PU-9, PU-10** położonych w strefie prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory nocnej i fragmentu terenu **PU-9** położonego w strefie prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory dziennej, zgodnie z §6 pkt 2 lit. d,
 - e) zagospodarowanie fragmentów terenów: **PU-5, PU-6, PU-7, PU-9** położonych w strefie potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej, zgodnie z §6 pkt 2 lit. d;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych położonych w liniach rozgraniczających terenu:
 - **PU-5** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-2**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-5, KDD-6**, również poprzez drogi wewnętrzne,
 - **PU-6** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-2**, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-6**, również poprzez drogi wewnętrzne,
 - **PU-7** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-2**, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2**, również poprzez drogi wewnętrzne,
 - **PU-9** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-3**, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-4**, również poprzez drogi wewnętrzne, w tym drogę **KDW-3**,
 - **PU-10** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL-4**, również poprzez drogi wewnętrzne w tym drogę **KDW-3**;
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 10 ust. 2;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **KS-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty związane z obsługą komunikacji – parkingi samochodowe;
- 2) zagospodarowanie terenu będącego przestrzenią publiczną na warunkach określonych w § 7;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) nakazuje się urządzenie powierzchni dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych jako nawierzchni utwardzonych przepuszczalnych,
- b) dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów, zbiorników retencyjnych, obiektów małej architektury,
- c) zakazuje się realizacji wszelkich budynków;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu **KS-2** z drogi publicznej klasy dojazdowej spoza obszaru planu, również poprzez drogę wewnętrzną **KDW-1**;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ-2**, **KDZ-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **KDZ-2** i **KDZ-3** od 30 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie pasa jezdni,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, dróg rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych dopuszczonych planem, zieleni, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi,
 - d) zagospodarowanie fragmentów dróg oznaczonych symbolami: **KDZ-2**, **KDZ-3** położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego, zgodnie z §9 pkt 3;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL-1**, **KDL-2**, **KDL-4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - oznaczonej symbolem **KDL-1** - 20 m,
 - oznaczonej symbolem **KDL-2** - 15 m,
 - oznaczonej symbolem **KDL-4** – 38 m,
 - b) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie pasa jezdni,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, dróg rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych dopuszczonych planem, zieleni, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;

- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD-5**, **KDD-6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - oznaczonej symbolem **KDD-5** od 17 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - oznaczonej symbolem **KDD-6** – 15 m,
 - b) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie pasa jezdni,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, dróg rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych dopuszczonych planem, zieleni, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW-1**, **KDW-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem **KDW-1** zagospodarowanie wskazanych na rysunku planu przestrzeni publicznych na warunkach określonych w § 7;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - oznaczonej symbolem **KDW-1** od 13 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - oznaczonej symbolem **KDW-3** od 20 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie dróg jako jednoprzestrzennych ciągów komunikacyjnych, bez rozdzielania ruchu pieszego i kołowego,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, dróg rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych dopuszczonych planem, zieleni, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 21 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.