

**UCHWAŁA NR XII/119/11
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 28 listopada 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XII/54/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Mieszczkańska”, **Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Przepisy wstępne.

§ 1 . 1 . Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „MIESZCZAŃSKA”, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”.

2 . Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 140 ha, którego granice wyznaczają: ulice Lubelska, Żwirki i Wigury, Łomaska, granica terenu lotniska, ulica Olszowa oraz ulica Graniczna.

§ 2 . 1 . Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu miejscowego (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

2 . Integralnymi częściami uchwały są rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do niniejszej uchwały, a mianowicie:

- 1) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu planu miejscowego,

- 2) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) oznaczenia określające obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 6) linie prognozowanego zasięgu hałasu lotniska.

§ 4. Umieszczone na rysunku planu pozostałe elementy graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującą interpretacją.

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Mieszczkańska” w granicach jak w § 1 ust. 2;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „MIESZCZAŃSKA” w granicach jak w § 1 ust. 2;
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie więcej niż 30% powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej kalenicy;

- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do całkowitej powierzchni działki;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie formy działalności służące zaspokajaniu potrzeb ludności, spełniające odpowiednie przepisy sanitarne, epidemiologiczne oraz standardy jakości środowiska w obrębie granic terenu, do którego jego właściciel ma tytuł prawny oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany; z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
- 12) usługach w zieleni – należy przez to rozumieć wszelkie zdefiniowane wcześniej usługi z towarzyszącą im zielenią wysoką, średnią i niską, których celem jest zmniejszenie natężenia hałasu i wibracji;
- 13) obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 14) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć tablice, bilbordy, neony o wymiarach nie większych niż 3x2 m, umieszczone na masztach i konstrukcjach wolnostojących lub elewacjach, ogrodzeniach i dachach budynków;
- 15) wielkoformatowych nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć tablice, bilbordy, neony o wymiarach większych niż 3x2 m, umieszczone na masztach i konstrukcjach wolnostojących lub elewacjach, ogrodzeniach i dachach budynków;
- 16) liniach prognozowanego zasięgu hałasu lotniska – należy przez to rozumieć linie określające zasięg uciążliwości wywołanych przewidywanym hałasem generowanym przez lotnisko w Białej Podlaskiej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne.

§ 6 . 1 . Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny zgodnie z rysunkiem planu i odpowiednio oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 4) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
 - 5) UZ – tereny zabudowy usługowej w zieleni;
 - 6) ZL – tereny lasów i dolesień;
 - 7) KDZ – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
 - 8) KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
 - 9) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
 - 10) KPJ – tereny komunikacji – ciąg pieszo – jezdny.
- 2 . Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od dróg i ulic klasy:
- 1) KDD, KPJ – 6m,
 - 2) KDL – 8m,
 - 3) KDZ – 10m.

3 . Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów ustalone w ust 1 określono w rozdziale 3.

4 . Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Przeznaczenie dopuszczalne należy traktować jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7 . 1 . Ustala się zachowanie istniejących terenów zieleni leśnej z wyłączeniem terenów przeznaczonych w planie na poszerzenie dróg i ulic.

2 . Budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować we frontowej części działki od strony drogi publicznej, zabudowę gospodarczą i pomocniczą należy sytuować w głębi działki.

3 . Zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych w układzie zblokowanym.

4 . Zakazuje się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych.

5 . Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, oraz wielkoformatowych nośników reklamowych na drzewach.

6 . Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyłączeniem okresu budowy.

7 . Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych;

8 . Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na terenach MW, MN/U, U, UZ i P/U.

9 . Dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych na terenach MW, U, UZ i P/U.

10 . Zakazuje się lokalizacji usług zamieszkania zbiorowego.

11 . Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchniach sprzedaży przekraczających 2000 m².

12 . Zakazuje się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

13 . Zakazuje się lokalizację działalności wymagających składowania materiałów w stanie sypkim.

§ 8 . 1 . Nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do gruntu w granicach poszczególnych działek na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej za wyjątkiem terenów usług, na których w związku z działalnością nastąpi przekroczenie zanieczyszczeń w wodach opadowych określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek zorganizowanego odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych na dojazdach i dojazdach do budynków w granicach działek w terenach zabudowy mieszkaniowej.
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu;
- 5) składowanie odpadów komunalnych na urządzonych terenach gromadzenia odpadów (poza obszarem objętym planem).

2. Nakazuje się ochronę przed hałasem poprzez:

- 1) określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, dla poszczególnych terenów;
 - a) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) U, UZ jak dla terenów zabudowy usługowej,
 - d) P/U jak dla terenów produkcyjnych;
- 2) zastosowanie w budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych zabezpieczeń chroniących przed hałasem.

3. Nakazuje się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zaopatrzenie obszarów zabudowy w energię cieplną wykorzystując scentralizowany system ciepłowniczy miasta lub niskoemisyjne źródła indywidualne;

4. Nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych.

5. Dopuszcza się realizację nowych inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jedynie na podstawie ocen oddziaływania na środowisko na terenach UZ i P/U.

6. Ustala się zachowanie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

2. Na obszarze objętym planem występuje 3 obiekty wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, należą do nich domy przy ul. Łomaskiej:

- 1) dom nr 133, drewniany, początek XX w.,
- 2) dom nr 145, drewniany, początek XX w.,
- 3) dom nr 163, drewniany, początek XX w.

3. Wszelkie działania projektowe, budowlane i remontowe dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków winny być uzgadniane z właściwymi służbami ochrony zabytków.

§ 10 . 1 . Wprowadza się rozwiązania sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych i rekreacji.
2 . Zakazuje się ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych.
3 . Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez minimalizację barier architektonicznych.

§ 11 . 1 . Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW, U, P/U, UZ, KDZ, KDL, KDD, KPJ dopuszcza się scalenie i podziały nieruchomości prowadzące do wydzielania nowych działek budowlanych, poprawy parametrów istniejących działek budowlanych, regulacji granic, wyznaczenia pasów drogowych oraz realizacji zadań celu publicznego.

2 . Dla nowowydzielanych działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolami MN/U, MW, U, UZ, P/U określa się zwarty kształt wieloboczny z preferencją prostokątnego. Działki swoimi parametrami muszą umożliwiać zagospodarowanie zgodnie ze swoim przeznaczeniem.

3 . Dla nowowydzielanych działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolami MN/U, MW, U, UZ, P/U nakazuje się zachowanie kąta 90° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub innej drogi zapewniającej dostęp do dróg publicznych z tolerancją do 15°.

4 . Ustala się następujące minimalne wielkości nowowydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów:

- 1) MN/U – min. pow. 1000 m²;
- 2) MW – min. pow. 2000 m²;
- 3) U – min. pow. 2000 m²;
- 4) UZ – min. pow. 2000 m²;
- 5) P/U – min. pow. 2000 m².

5 . Ustala się minimalne szerokości frontów nowowydzielanych działek budowlanych dla następujących terenów:

- 1) MN/U – min. szer. 20 m;
- 2) na pozostałych działkach fronty nowowydzielanych działek muszą umożliwiać zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem.

6 . Zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 12 . Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i rozbudowy komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) w zakresie systemów komunikacji ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe:

- KDZ – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
- KDL – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
- KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
- KPJ – tereny komunikacji – ciąg pieszo – jezdny;

b) ustala się obsługę transportem publicznym ulicami tworzącymi podstawowy układ komunikacyjny – ulice klasy lokalnej i zbiorczej;

- c) dla realizowanych nowych ulic i modernizowanych ulic istniejących obowiązuje wyposażenie, w co najmniej: jednostronny chodnik, oświetlenie i miejsca postojowe;
 - d) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i wielkoformatowym nośników reklamowych na terenie dróg publicznych, z dopuszczeniem ich lokalizacji w liniach ogrodzeń;
 - e) dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych na terenach lasów i dolesień oraz ulic klasy lokalnej i zbiorczej;
 - f) w obrębie terenów objętych planem ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszej niż:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej, co najmniej 420 stanowisk postojowych na 1000 mieszkańców,
 - dla terenów zabudowy usługowej, usług w zieleni, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, co najmniej 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych i co najmniej 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) dla obszaru planu, ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - b) jako źródło zasilania magistrale wodociągowe położone poza obszarem objętym planem miejscowym doprowadzające wodę do sieci w ulicach: Żwirki i Wigury, Długa, Robotnicza, Mieszczkańska, Ziemiańska, Ługowa, Szkolna, Górna oraz w pozostałych ulicach znajdujących się na obszarze planu miejscowego;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z przydomowych studni kopanych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie kanalizacji sanitarnej i odprowadzania wód deszczowych ustala się:
- a) dla obszaru planu, odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejską sieć ogólnospławną i rozdzielczą z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków, znajdującej się poza terenem opracowania;
 - b) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenów ulic zbiorczych i lokalnych w sposób zorganizowany, z pozostałych terenów do gruntu;
 - c) utrzymanie i rozbudowę ogólnospławnego i rozdzielczego systemu kanalizacji miejskiej;
 - d) lokalizację przepompowni w pasach drogowych ulic wg szczegółowych analiz technicznych na etapie projektu budowlanego;
 - e) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, wykorzystanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków w postaci szczelnych bezodpływowych osadników ścieków;
 - f) nakaz podczyszczenia ścieków technologicznych przed odprowadzaniem do sieci kanalizacji miejskiej.
- 4) w zakresie gazownictwa ustala się:
- a) budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych;

- b) ustala się realizację szafek gazowych w liniach ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
 - c) ustala się przebieg linii ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) dla całego obszaru planu ustala się sposób ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła w obiektach istniejących i projektowanych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w sposób grupowy, zorganizowany;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci elektroenergetycznej / gazowej;
 - d) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnych źródeł ciepła w postaci domowych urządzeń ciepłowniczych opalanych paliwami niskoemisyjnymi
 - e) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) dla całego obszaru planu ustala się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną średniego napięcia pracującą w powiązaniu ze stacjami redukcyjnymi 110/15 kV, leżącymi poza obszarem objętym planem;
 - b) zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich skablowania;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowo, terenach zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, w formie stacji transformatorowych 15/0,4 kV, które należy budować jako budynki wolnostojące lub wbudowane w obiekty kubaturowe;
 - d) ustala się możliwość przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV w celu dostosowania do aktualnych potrzeb, z dopuszczeniem zmiany ich lokalizacji;
 - e) ustala się strefę techniczną wolną od zabudowy w odległości 7,5m od osi linii średniego napięcia, do czasu ich skablowania
 - f) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę wszystkich sieci elektroenergetycznych.
- 7) w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
- a) obsługę terenu objętego planem w oparciu o istniejące obiekty infrastruktury technicznej, telekomunikacyjnej i radiotelekomunikacyjnej;
 - b) dopuszcza się wprowadzanie nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych z uwzględnieniem przepisów szczególnych dotyczących funkcjonowania lotnisk i powierzchni ograniczających dla obiektów lotniskowych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe.

§ 13 . Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MW (pow. 0,95 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, np. parkingi, place zabaw, miejsca rekreacji,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 25% terenu,
 - b) istniejącą zabudowę wielorodzinną na terenie 1MW przeznacza się do utrzymania z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% terenu,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 0,8,
 - e) budynki mieszkaniowe wielorodzinne do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - f) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - g) linie zabudowy dla nowych budynków według § 6 ust. 2,
 - h) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach,
 - i) elewacje frontowe wykończone materiałami o wysokim standardzie technicznym i estetycznym,
 - j) dopuszcza się kształtowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wskazanych na rysunku planu.

§ 14 . Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U (pow. 0,28), 2MN/U (pow. 0,96 ha), 3MN/U (pow. 0,39 ha), 4MN/U (pow. 0,85ha), 5MN/U (pow. 0,73 ha), 6MN/U (pow. 1,11 ha), 7MN/U (pow. 2,18 ha), 8MN/U (pow. 0,73 ha), 9MN/U (pow. 3,89 ha), 10MN/U (pow. 2,59 ha), 11MN/U (pow. 0,78 ha), 12MN/U (pow. 6,95 ha), 13MN/U (pow. 1,740 ha), 14MN/U (pow. 7,24 ha), 15MN/U (pow. 1,77 ha), 16MN/U (pow. 3,03 ha), 17MN/U (pow. 3,86 ha), 18MN/U (pow. 2,43 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) prowadzenie działalności gospodarczej nieuciążliwej w istniejących budynkach gospodarczych,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zachowuje się istniejące budynki i podziały własnościowe,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 40% terenu,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 1,2,
 - d) budynki mieszkaniowe, usługowe, mieszkaniowo-usługowe do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków mieszkaniowo – usługowych maksymalnie 10 m, dla budynków gospodarczych 5 m,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków garażowych i gospodarczych łącznie na terenie działki nie może przekraczać 80 m²,
 - g) linie zabudowy dla nowych budynków według § 6 ust. 2,
 - h) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o kolorze zbliżonym do koloru tradycyjnej dachówki ceramicznej,
 - i) elewacje frontowe wykończone materiałami o wysokim standardzie technicznym i estetycznym,
 - j) dopuszcza się kształtowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wskazanych na rysunku planu.

§ 15. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U (pow. 0,94 ha), 2U (pow. 0,95 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę poprawiającą warunki zamieszkania polegającą na dobudowie m.in. łazienki, kotłowni, wiatrołapu w istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) lokalizację parkingów naziemnych i podziemnych (wbudowanych) z zachowaniem minimalnych wskaźników parkingowych zgodnie z § 12 ust. 1,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 20% terenu,
 - b) istniejącą zabudowę usługową, magazynową i produkcyjną, przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy i przebudowy, z zachowaniem warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 0,7,
- d) budynki usługowe, produkcyjne maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki gospodarcze, garażowe i magazynowe - jedna kondygnacja nadziemna,
- e) wysokość zabudowy dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych maksymalnie 10 m, dla budynków gospodarczych, garażowych maksymalnie 5 m,
- f) linie zabudowy dla nowych budynków według § 6 ust. 2,
- g) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
- h) dopuszcza się kształtowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wskazanych na rysunku planu.

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej w zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UZ (pow. 0,35 ha), 2UZ (pow. 0,5 ha), 3UZ (pow. 1,10 ha), 4UZ (pow.0,24 ha), 5UZ (pow.1,64 ha), 6UZ (pow.3,21 ha), 7UZ (pow.0,49 ha), 8UZ (pow. 6,30 ha), 9UZ (pow. 0,57 ha), 10UZ (pow. 0,65 ha), 11UZ (pow. 0,60 ha), 12UZ (pow. 2,21 ha), 13UZ (pow. 0,6 ha), 14UZ (pow. 0,47 ha), 15UZ (pow. 0,7 ha), 16UZ (pow. 0,26 ha), 17UZ (pow.1,01 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa w zieleni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) lokalizację budynków garażowych,
 - c) lokalizację urządzeń związanych z prowadzoną usługą,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowuje się istniejące budynki i podziały własnościowe,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem docelowego przekształcenia terenu pod zabudowę usługową,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę poprawiającą warunki zamieszkania polegającą na dobudowie m.in. łazienki, kotłowni, wiatrołapu w istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - d) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50% terenu,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 0,5,
 - g) budynki usługowe do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki gospodarcze i garażowe - jedna kondygnacja nadziemna,
 - h) wysokość zabudowy usługowej maksymalnie 10 m, dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 5 m,
 - i) linie zabudowy dla nowych budynków według § 6 ust. 2,
 - j) dachy płaskie, jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° o kolorze zbliżonym do koloru tradycyjnej dachówki ceramicznej,

- k) elewacje frontowe wykończone materiałami o wysokim standardzie technicznym i estetycznym,
- l) dopuszcza się kształtowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wskazanych na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów zabudowy usługowej w zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami 18UZ (pow. 1,41 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: usługi w zieleni – schronisko dla zwierząt;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 20% terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 0,7,
 - d) budynki usługowe do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki gospodarcze - jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków usługowych, maksymalnie 10 m, dla budynków gospodarczych maksymalnie 5 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach.

§ 18. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U (pow. 1,90 ha), 3P/U (pow. 2,27 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna, usługowa,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) lokalizację budynków garażowych, składów i magazynów,
 - c) lokalizację składów i magazynów,
 - d) lokalizację inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska jedynie na podstawie ocen oddziaływania na środowisko, wykazujących brak negatywnego oddziaływania.
 - e) lokalizację urządzeń związanych z prowadzoną usługą,
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowuje się istniejące budynki i podziały własnościowe,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zastrzeżeniem docelowego przekształcenia terenu pod zabudowę związaną z działalnością usługową, działalnością produkcyjną oraz zabudową magazynową,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę poprawiającą warunki zamieszkania polegającą na dobudowie m.in. łazienki, kotłowni, wiatrołapu w istniejącej zabudowie mieszkaniowej,

- d) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 40 % terenu,
- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 1,2,
- g) budynki usługowo, produkcyjne do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki gospodarcze i garażowe - jedna kondygnacja nadziemna,
- h) wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej maksymalnie 10 m, dla budynków gospodarczych garażowych maksymalnie 5 m,
- i) linie zabudowy dla nowych budynków według § 6 ust. 2,
- j) dachy płaskie, jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 45°,
- k) elewacje frontowe wykończone materiałami o wysokim standardzie technicznym i estetycznym,
- l) dopuszcza się kształtowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wskazanych na rysunku planu.

§ 19. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2P/U (pow. 2,78 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna, usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków gospodarczych,
 - b) lokalizację budynków garażowych,
 - c) lokalizację składów i magazynów,
 - d) lokalizację inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska jedynie na podstawie ocen oddziaływania na środowisko, wykazujących brak negatywnego oddziaływania,
 - e) lokalizację urządzeń związanych z prowadzoną usługą;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowuje się istniejące budynki i podziały własnościowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację funkcji komercyjnych
 - c) dopuszcza się małe zakłady przemysłowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne,
 - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę poprawiającą warunki zamieszkania polegającą na dobudowie m.in. łazienki, kotłowni, wiatrołapu w istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - e) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej
 - f) zakazuje się lokalizacji usług publicznych,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 20% terenu,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie większy niż 1,5,
 - i) budynki usługowo - produkcyjne do dwóch kondygnacji nadziemnych, budynki gospodarcze i garażowe - jedna kondygnacja nadziemna,

- j) wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej maksymalnie 10m, dla budynków gospodarczych garażowych maksymalnie 5m,
- k) linie zabudowy dla nowych budynków według § 6 ust. 2,
- l) dachy płaskie, jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- m) elewacje frontowe wykończone materiałami o wysokim standardzie technicznym i estetycznym,
- n) dopuszcza się kształtowanie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych nie wskazanych na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów lasów i dolesień oznaczonych w rysunku planu symbolami 1ZL (pow. 38,57 ha), 2ZL (pow. 0,84 ha), 3ZL (pow. 4,14 ha), 4ZL (pow. 0,12 ha), 5ZL (pow. 2,08 ha), 6ZL (pow. 5,09 ha), 7ZL (pow. 0,63 ha), 8ZL (pow. 0,38 ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: las i dolesień;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
 - c) zakaz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących,
 - d) dopuszcza się remonty budynków istniejących,

§ 21. Dla dróg poszczególnych klas i elementów sieci drogowej ustala się następujące parametry:

- 1) 1KDZ – droga zbiorcza (powierzchnia około 3,68 ha):
 - a) 1KDZ – ulica kategorii drogi powiatowej,
 - b) szerokość pasa drogowego 20 m, na odcinku wschodnim 30m,
 - c) szerokość jezdni min. 7 m,
 - d) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalna 1,5 m,
- 2) 1KDL – droga lokalna (powierzchnia około 1,81ha):
 - a) ulica kategorii drogi powiatowej,
 - b) szerokość pasa drogowego 12 m,
 - c) szerokość jezdni min. 7 m,
 - d) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalna 1,5 m,
- 3) 2KDL – droga lokalna (powierzchnia około 0,92 ha), 3KDL – droga lokalna (powierzchnia około 0,12 ha):
 - a) ulice kategorii drogi gminnej,
 - b) szerokość pasa drogowego 12 m,
 - c) szerokość jezdni min. 7 m,
 - d) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalna 1,5 m,
 - e) droga 2KDL zakończona placem manewrowym o wymiarach 20m x 20m.

- 4) 1KDD (pow. 0,13 ha), 2KDD (pow. 0,49 ha), 3KDD (pow. 0,47 ha), 4KDD (pow. 0,35 ha), 5KDD (pow. 1,63 ha), 6KDD (pow. 0,30 ha), 7KDD (pow. 0,65), 8KDD (pow. 0,33 ha), 9KDD (pow. 0,23 ha), 10KDD (pow. 0,09 ha), 11KDD (pow. 0,73 ha), 12KDD (pow. 1,03 ha), 13KDD (pow. 0,09 ha), 14KDD (pow. 0,85 ha), 15KDD (pow. 0,03 ha), 16KDD (pow. 0,11 ha) 17KDD (pow. 0,09 ha), 18KDD (pow. 0,08 ha), 19KDD (pow. 0,10 ha), 20KDD (pow. 0,45 ha):
- a) ulice kategorii drogi gminnej
 - b) szerokość pasa drogowego 10 m,
 - c) szerokość jezdni min. 6 m,
 - d) obustronny chodnik, każdy o szerokości minimalna 1,5 m;
 - e) droga 1KDD zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - f) drogi 3KDD i 8KDD zakończone placem manewrowym o wymiarach 20m x 20m,
- 5) 1KPJ (pow. 0,16 ha),
- a) ulica kategorii drogi gminnej
 - b) szerokość pasa komunikacyjnego 6 m,
- 6) 2KPJ (pow. 0,09 ha),
- a) ulica kategorii drogi gminnej
 - b) szerokość pasa komunikacyjnego 8 m,
- 7) 3KPJ (pow. 0,25 ha),
- a) ulica kategorii drogi gminnej
 - b) szerokość pasa komunikacyjnego 8 m,
- 8) 4KPJ (pow. 0,04 ha), 5KPJ (pow. 0,04 ha), 6KPJ (pow. 0,04 ha), 7KPJ (pow. 0,04 ha), 8KPJ (pow. 0,04 ha), 9KPJ (pow. 0,04 ha):
- a) szerokość pasa komunikacyjnego 5 m,

Rozdział 4

Przepisy końcowe i przejściowe.

§ 22 . Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 23 . Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych w rysunku planu symbolem MN/U będącego skutkiem uchwalenia planu miejscowego w wysokości – 20%.

§ 24 . Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu miejscowego.

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

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

§ 27 . Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Adam Wilczewski