

UCHWAŁA NR XXIX/270/13

Rady Miasta Biała Podlaska

z dnia 29 lipca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar „PÓŁNOCNA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594), art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.), oraz uchwały Nr XV/141/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 3 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar „PÓŁNOCNA”,
Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

Dział I

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

Rozdział 1

Zakres obowiązywania zmiany planu miejscowego

§ 1 . Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar „PÓŁNOCNA” zatwierdzonego uchwałą Nr V/121/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 września 2004r. /Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 216, poz. 2816 z dnia 15 grudnia 2004r./, zwaną dalej w treści uchwały „zmianą planu miejscowego”, po stwierdzeniu, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

§ 2 . 1 . Granice zmiany planu miejscowego wyznaczone zostały na rysunku zmiany planu miejscowego, sporządzonym w skali 1:1000. Zmiana planu miejscowego obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: droga krajowa nr 2, ul. Brzeska, osiedle Kosynierów, ul. Kosynierów, wschodnia granica pracowniczych ogrodów działkowych „IRENA”, wschodnia granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „WITOSA”.

2 . Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3 . Celem zmiany planu miejscowego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji planowej polityki inwestycyjnej na terenach położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 2 w Białej Podlaskiej, mającej doprowadzić do restrukturyzacji zagospodarowania, racjonalnego wykorzystania terenu i poprawy warunków inwestycyjnych, przy jednoczesnej ochronie wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Celem regulacji zawartych w zmianie planu miejscowego jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

§ 4 . W zmianie planu miejscowego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego,

- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości,
- 14) granice terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m².

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

- 1) **garażach** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów w ramach prowadzonej na działce działalności, nie przeznaczone pod wynajem lub sprzedaż,
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego,
- 4) **liniach zabudowy umiejscowionych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których zmiana planu miejscowego nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m,
- 5) **lokalnej dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt (lub grupę obiektów) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością); obiekty uznane za dominanty przestrzenne nie są wyznacznikami wysokości zabudowy i typu zabudowy dla obiektów (terenów) sąsiadujących,
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od docelowego poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu,
- 7) **modernizacji zabudowy** – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie jej do potrzeb obecnych użytkowników,
- 8) **nowej zabudowie do szczególnego zaprojektowania** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, które w sposób znaczący będą odróżniały się od zabudowy sąsiedniej, w celu podkreślenia narożników ulic, zamknięcia osi widokowych lub kompozycyjnych, poprzez zastosowanie indywidualnej formy architektonicznej,
- 9) **obiektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty,

- 10) **poprawie warunków zamieszkania** – należy przez to rozumieć przebudowę i/lub rozbudowę istniejącego obiektu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej polegającą na wykonaniu m.in. łazienki, kotłowni, wiatrolapu,
- 11) **powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 13) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub podstawowej funkcji obiektu** – należy przez to rozumieć, że na każdej jednostce wydzielonej liniami rozgraniczającymi teren o określonym przeznaczeniu, zajmuje nie mniej niż 55% powierzchni tej jednostki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej,
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu lub dopuszczalnej funkcji obiektu** – należy przez to rozumieć, że na każdej jednostce wydzielonej liniami rozgraniczającymi teren o określonym przeznaczeniu, zajmuje nie więcej niż 45% powierzchni tej jednostki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najwyżej 40% jego powierzchni całkowitej,
- 15) **reklamach** – należy przez to rozumieć grafikę, umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną, niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy,
- 16) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 17) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w przepisach z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- 18) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar „PÓŁNOCNA”,
- 19) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenu, obiektu budowlanego, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności,
- 20) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcję terenu, obiektu budowlanego, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.,
- 21) **wskaźniku intensywności zabudowy (min. i max.)** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni tej działki,
- 22) **zmianie planu miejscowego** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar „PÓŁNOCNA”, o której mowa w §1.

§ 6 . 1 . Rysunek zmiany planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście zmiany planu miejscowego do terenu objętego granicami zmiany planu miejscowego (granicami opracowania).

2 . Ustaleniami zmiany planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku zmiany planu miejscowego:

- 1) granica zmiany planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście zmiany planu miejscowego, przy użyciu oznaczeń przeznaczenia terenu stosowanych w rysunku zmiany planu miejscowego (legenda),
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione i nieprzekraczalne,
- 4) strefa ochronna pod linią napowietrzną wysokiego napięcia w zakresie ograniczeń w sposobie użytkowania terenu,
- 5) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 7) miejsca lokalizacji lokalnych dominant przestrzennych,
- 8) klasyfikacja funkcjonalna ulic.

3 . Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego mają charakter informacji lub zaleceń, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu.

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

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 8 . Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1 . tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **U**,
- 2 . tereny usług w zakresie rozmieszczenia nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **UC**,
- 3 . tereny usług komercyjnych oraz produkcji, składów i magazynów, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **U, P**,
- 4 . tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług komercyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **P, U**,
- 5 . tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **ZP**,

6 . tereny dróg publicznych: ulice główne ruchu przyspieszonego – symbol **KDGP**, ulice zbiorcze – symbol **KDZ**, ulice lokalne – symbol **KDL**.

§ 9 . 1 . Dla terenów, o których mowa w § 8 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

2 . Tereny, o których mowa w § 8 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

3 . Dla terenów, o których mowa w § 8 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w DZIALE II, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku zmiany planu miejscowego liniami zabudowy,
- 2) indywidualizację przestrzeni poprzez wprowadzenie zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego lokalnych dominant przestrzennych oraz nowej zabudowy do szczególnego zaprojektowania.

§ 11 . W zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam i szyldów na drzewach oraz w pasie drogowym drogi krajowej nr 2,
- 2) zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) umieszczanie reklam i szyldów w pasie drogowym następuje wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi wydanym w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 4) zakaz lokowania reklam, reklam świetlnych oraz pylonów w taki sposób aby były widoczne z drogi krajowej nr 2,
- 5) możliwość lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam na ogrodzeniach, a także na budynkach i obiektach budowlanych przy jednoczesnym dostosowaniu kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów i reklam umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy,
- 6) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklam do 3 m²,
- 7) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,

- 8) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują,
- 9) zakazuje się umieszczania szyldów: mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi.

§ 12. Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 2) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywopłotów,
- 3) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
- 4) w przypadku ogrodzeń sąsiadujących z przestrzeniami publicznymi, nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują elementy środowiska i krajobrazu kulturowego objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

§ 15. 1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej roślinności – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic itp. na całym terenie objętym zmianą planu miejscowego.

2 . Powyższy zakaz nie dotyczy zabiegów pielęgnacyjnych oraz drzew zniszczonych lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej nakazuje się zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

3 . W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami zmiany planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan.

§ 16 . Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z **§ 29**.

§ 17 . Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów, które nie są wykorzystywane powtórnie w procesach technologicznych zakładów lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska znajdujących się w obszarze zmiany planu miejscowego.

§ 18 . Zakazuje się:

- 1) naruszania naturalnych stosunków spływu powierzchniowego,
- 2) odprowadzania ścieków sanitarnych do wód gruntowych i do gruntu.

§ 19 . 1 . Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez obowiązek ochrony terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej.

2 . W granicach strefy o której mowa w ust. 1, wskazanej na rysunku zmiany planu miejscowego ustala się:

1) zakaz:

- a) wprowadzania ścieków do wód i ziemi,
- b) rolniczego wykorzystania ścieków,
- c) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
- d) wykonywania robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
- e) lokalizowania zakładów przemysłowych, ferm chowu lub hodowli zwierząt, magazynów produktów ropopochodnych i rurociągów do ich transportu,
- f) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- g) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
- h) lokalizowania nowych ujęć wody.

2) nakaz:

- a) realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z **§ 37** i **§ 38** niniejszej uchwały,
- b) odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z **§ 39**,

- c) ograniczenia wprowadzania powierzchni utwardzonych, zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 20 . 1 . Na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granicę działki, na której przewiduje się ich lokalizację.

2 . Na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21 . 1 . Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie zmiany planu miejscowego obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wg aktualnie obowiązującego wykazu tj. obiekt mieszkalny przy ul. Brzeskiej 132 - drewn., wzniesiony ok. 1925r.

2 . W odniesieniu do obiektu objętego gminną ewidencją zabytków ustala się:

- 1) nakaz ochrony bryły i detalu,
- 2) obowiązek uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków w zakresie prowadzenia robót budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich czy rozbiórkowych,
- 3) zakaz umieszczania urządzeń technicznych, tablic, szyldów itp.,
- 4) zakaz podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu objętego ewidencją.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22 . 1 . Na terenie objętym zmianą planu miejscowego nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2 . Wyznacza się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) tereny położone w liniach rozgraniczających ulic publicznych, wyznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego **KD**,
- 2) tereny zieleni urządzonej **ZP**,

§ 23 . Na terenach przeznaczonych w zmianie planu miejscowego na cele publiczne, ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej roślinności oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska,
- 2) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania ulic miejskich,
- 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic i placów, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny,
- 5) zakaz lokalizacji elementów detalu urbanistycznego, o których mowa w pkt. 4 w pasie drogi **1KDGP**,
- 6) lokalizację ogrodzeń od strony drogi krajowej nr 2 poza jej linią rozgraniczającą.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 24 . 1 . Ustala się umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy.

2 . W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego od strony dróg publicznych, główną elewację budynku należy sytuować równoległe do tych linii.

§ 25 . 1 . Zachowuje się istniejącą zabudowę działek usługowych i produkcyjnych, która nie stanowi samowoli budowlanej, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki dotyczące zabudowy, ustalone w zmianie planu miejscowego.

2 . Do czasu realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową bez prawa do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Dopuszcza się jedynie rozbudowę i przebudowę poprawiającą warunki zamieszkania.

§ 26 . Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy dla wszystkich terenów objętych zmianą planu miejscowego od 0,4 do 1,2.

§ 27 . 1 . Ustala się wysokość nowej zabudowy liczoną od docelowego poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu:

- 1) tereny usług komercyjnych **U** oraz tereny usług komercyjnych oraz produkcji, składów i magazynów **U, P** – od 5,0m do 21,0m - zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 2) tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług komercyjnych **P, U** – od 5,0m do 15,0m - zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

- 3) tereny usług w zakresie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² UC- od 7,0m do 15,0m.
2. Dopuszcza się lokalnie lokalizację obiektów wyższych niż określone w ust. 1 pkt. 2 w zależności od szczególnych warunków technologicznych obiektów produkcyjnych.
3. Minimalna wysokość nowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy obiektów technicznych i pomocniczych poszczególnych terenów inwestycyjnych.

§ 28. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°.

§ 29 . 1 . Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych:

- 1) na terenach U oraz UC – 20%,
 - 2) na terenach U, P oraz P, U – 10%,
 - 3) na terenach ZP – 80%.
2. Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojeżdż i dojazdów.

Rozdział 8

Zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 30. Na terenie objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny lub obiekty podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 31 . 1 . Na terenie objętym zmianą planu miejscowego nie przewiduje się scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych uzyskanych w wyniku łączenia i nowych podziałów:

- 1) na terenach U – min. 2 000 m²,
- 2) na terenach U, P oraz P, U – min. 5 000m².
3. Ustala się kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w granicach od 85° do 95°.
4. Ustala się zakaz podziału terenu ZP oraz UC.

Rozdział 10

Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 32 . Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę ochronną pod linią napowietrzną wysokiego napięcia w zakresie ograniczeń w sposobie użytkowania terenu - 40 m (po 20 m od osi linii), do czasu jej przebudowy lub skablowania; zabudowa w obszarze strefy ochronnej jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci,
- 2) zakaz składowania odpadów z zastrzeżeniem § 17 niniejszej uchwały,
- 3) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 4) zakaz lokalizacji hoteli oraz realizacji usług hotelowych na terenach oznaczonych w zmianie planu miejscowego symbolami **P, U**,
- 5) nakaz ochrony strefy ochrony pośredniej ujęcia wody przy ul. Brzeskiej 91, zgodnie z ustaleniami § 19 niniejszej uchwały.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 33 . Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą sieć ulic zbiorczych i lokalnych.

§ 34 . Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających ulic publicznych:

- 1) główna ruchu przyspieszonego (**GP**) oznaczona na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **1KDGP** – od 40m do 50m,
- 2) zbiorcze (**Z**) oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: od **2KDZ** do **5KDZ** – od 26m do 42m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 3) lokalne (**L**) oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: od **6KDL** do **9KDL** – od 14,7m do 25m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 35 . W zakresie obsługi parkingowej w obszarze objętym zmianą planu miejscowego ustala się:

- 1) realizację programu parkingowego w formie parkingów niepublicznych na terenach prywatnych,
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) parkowanie przyjezdnych: 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) parkowanie przyjezdnych: 10 mp/1000 m² powierzchni produkcji,
- c) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.

§ 36 . 1 . Dopuszcza się realizację zjazdów na działki z każdej drogi publicznej klasy **L** (lokalne), do której przylega działka, a w przypadku braku takiej możliwości również z ulic klasy **Z** (zbiorcze).

2 . Zakazuje się realizacji nowych zjazdów na działki z drogi krajowej nr 2, oznaczonej na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **1KDGP**.

3 . Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 37 . W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) podłączenie nowych odbiorców do istniejącej sieci wodociągowej,
- 3) rozbudowę sieci wodociągowej, z dopuszczeniem prowadzenia w pasach drogowych ulic publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi z zastrzeżeniem, iż lokalizacja urządzeń i sieci wodociągowej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 4) przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 38 . W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków z całego terenu objętego zmianą planu miejscowego w systemie grawitacyjno-pompowym do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
- 2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem prowadzenia w pasach drogowych ulic publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi z zastrzeżeniem, iż lokalizacja urządzeń i sieci kanalizacyjnej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 3) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej.

§ 39 . W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków bezpośrednio do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w § 29 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, z wyłączeniem terenów położonych w strefie, o której mowa w § 19,

- 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych oraz terenów usług komercyjnych do kanalizacji deszczowej,
- 3) stosowanie rozwiązań umożliwiających redukcję ilości zawiesin w wodach opadowych, odprowadzanych z powierzchni dróg, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych,
- 4) obowiązek stosowania dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością, sposobu oczyszczenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych,
- 5) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych ulic publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi z zastrzeżeniem, iż lokalizacja urządzeń i sieci kanalizacyjnej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 40. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego zmianą planu miejscowego w gaz średnioprężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu II^o, w oparciu o istniejącą sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami,
- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z zachowaniem odległości ogrodzeń od gazociągu minimum 0,5m (w rzucie poziomym),
- 4) wykonanie montażu szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
- 5) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi z zastrzeżeniem, iż lokalizacja urządzeń i sieci gazowej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

§ 41. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) zaopatrzenie w ciepło poprzez wykorzystanie sieci elektroenergetycznej, gazowej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii jako źródła zaopatrzenia w ciepło,
- 3) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi z zastrzeżeniem, iż lokalizacja urządzeń i sieci ciepłowniczej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 4) zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne i energię wiatru.

§ 42. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, z docelowym jej skablowaniem,

- 2) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach, położonych w zasięgu tzw. strefy ochronnej pod linią napowietrzną wysokiego napięcia, z dopuszczeniem odstąpienia od tego zakazu na tych fragmentach pasa, dla którego rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu,
- 3) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci oraz rozbudowywanej z użyciem kabli,
- 4) zachowanie istniejących napowietrznych sieci niskich i średnich napięć z ich stopniowym kablowaniem, wraz z postępowaniem zagospodarowywania obszaru,
- 5) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją zmiany planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wewnętrznych lub obudowywanych, w obrębie działek własnych inwestycji, z dopuszczeniem sytuowania stacji ścianą pozbawioną otworów drzwiowych i wentylacyjnych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią,
- 6) realizację wewnętrznych stacji transformatorowych, zgodnie z wymogami technicznymi, z dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej i możliwością dojazdu ciężkiego sprzętu,
- 7) oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i w razie potrzeby nowo realizowanych stacji transformatorowych,
- 8) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- 9) szerokość strefy ochronnej pod linią napowietrzną wysokiego napięcia, w której obowiązuje uzgodnienie lokalizacji wszelkich nowych inwestycji z właścicielem sieci - 40 m (po 20 m od osi linii),
- 10) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi z zastrzeżeniem, iż lokalizacja urządzeń i sieci w pasie drogowym drogi IKDGP następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 43 . W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

- 1) przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- 3) możliwość sytuowania wolno stojących masztów telefonii cyfrowej wyłącznie na terenach, oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami **U**, **P** oraz **P, U**,
- 4) zakaz sytuowania, wolno stojących konstrukcji masztowych na terenach oznaczonych w zmianie planu miejscowego symbolem **1U**, **10U**, **14U** oraz **3UC**,
- 5) możliwość sytuowania masztów telefonii cyfrowej na istniejących i projektowanych budynkach lub w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi.

§ 44 . 1 . Ustala się objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego terenu opracowania (wszystkich wytwórców odpadów).

2 . 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 13

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

§ 45 . 1 . Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

2 . Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z ich obecnym zagospodarowaniem lub użytkowaniem.

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U)

§ 46 . Wyznacza się tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: **1U**, **10U** oraz **14U** o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod rozwój komercyjnych funkcji usługowych w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki itp.,
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 20% powierzchni terenu łącznie,
- 3) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
- 4) ustala się nową zabudowę o wysokości, z wyłączeniem obiektów technicznych i pomocniczych:
 - a) na terenach **1U** - od 10,0m do 21,0m,

- b) na terenie **10U** oraz **14U** - od 5,0m do 12,0m,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,2,
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych:
 - a) parkowanie przyjezdnych: 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.
- 7) ustala się minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających ulic:
 - a) 25 metrów od drogi 1 KDGP,
 - b) 15 i 30 metrów od ulicy 2 KDZ – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego,
 - c) 15 metrów od ulicy 3 KDZ,
 - d) 10 metrów od ulicy 9 KDL.
- 8) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 9) ustala się obowiązek zaprojektowania i utrzymania elewacji o wysokim standardzie od strony drogi oznaczonej symbolem **1KDGP**,
- 10) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 37 – § 44 niniejszej uchwały,
- 11) pozostałe warunki oraz ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenu usług w zakresie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (UC)

§ 47. Wyznacza się teren usług w zakresie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem: **3UC** o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu,
- 2) ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na nie mniej niż 20% powierzchni terenu łącznie,
- 3) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
- 4) ustala się nową zabudowę o wysokości, z wyłączeniem obiektów technicznych i pomocniczych - od 7,0m do 15,0m,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,2,
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych:

- a) parkowanie przyjezdnych: 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.
- 7) ustala się minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających ulic:
- a) 25 metrów od drogi 1 KDGP,
 - b) 10 metrów od ulicy 4 KDZ.
- 8) ustala się zakaz lokalizacji stałych budynków gospodarczych i garaży,
- 9) ustala się obowiązek zaprojektowania i utrzymania elewacji o wysokim standardzie od strony drogi oznaczonej symbolem **1KDGP**,
- 10) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 37 – § 44 niniejszej uchwały,
- 11) pozostałe warunki oraz ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych oraz produkcji, składów i magazynów (U, P)

§ 48 . Wyznacza się tereny usług komercyjnych, produkcji, składów i magazynów, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: **5U, P; 6U, P; 7U, P; 9U, P** o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznacza się pod rozwój komercyjnych funkcji usługowych w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki itp.,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: produkcja, składy i magazyny, które będzie stanowić nie więcej niż 45% całości terenu inwestycyjnego,
- 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 10% powierzchni terenu łącznie,
- 4) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połąci od 30° do 40°,
- 5) ustala się nową zabudowę o wysokości, z wyłączeniem obiektów technicznych i pomocniczych:
 - a) na terenach **5U, P** oraz **9U, P** - od 6,0m do 15,0m,
 - b) na terenie **6U, P** - od 5,0m do 18,0m,
 - c) na terenie **7U, P** - od 5,0m do 15,0m.
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,2,
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych:

- a) parkowanie przyjezdnych: 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) parkowanie przyjezdnych: 10 mp/1000 m² powierzchni użytkowej produkcji,
 - c) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.
- 8) ustala się minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających ulic:
- a) 25 metrów od drogi 1 KDGP,
 - b) 10 i 30 metrów od ulicy 2 KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 10 metrów od ulicy 3 KDZ; 5 KDZ oraz 9 KDL.
- 9) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 10) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 37 – § 44 niniejszej uchwały,
- 11) pozostałe warunki oraz ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów produkcji, składów i magazynów oraz usług komercyjnych (P, U)

§ 49. Wyznacza się tereny produkcji, składów i magazynów oraz usług komercyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: **2P, U; 4P, U; 8P, U; 11P, U; 12P, U; 13P, U** o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod rozwój funkcji produkcji, składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki itp., które będzie stanowić nie więcej niż 45% całości terenu inwestycyjnego,
- 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 10% powierzchni terenu łącznie,
- 4) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
- 5) ustala się nową zabudowę o wysokości, z wyłączeniem obiektów technicznych i pomocniczych:
 - a) na terenach **2P, U** - od 5,0m do 18,0m,
 - b) na terenie **4P, U; 8P, U; 11P, U; 12P, U** - od 5,0m do 15,0m,
 - c) na terenie **13P, U** - od 5,0m do 12,0m.
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,2,
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych:
 - a) parkowanie przyjezdnych: 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług,

- b) parkowanie przyjezdnych: 10 mp/1000 m² powierzchni użytkowej produkcji,
 - c) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.
- 8) ustala się minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających ulic:
- a) 25 metrów od drogi 1 KDGP,
 - b) 15 metrów od ulicy 2 KDZ oraz 3 KDZ,
 - c) 10 metrów od ulicy 4 KDZ,
 - d) 8 metrów od ulicy 6 KDD; 7 KDD oraz 8 KDD.
- 9) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 10) ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: **2P, U** oraz **8P, U** pod warunkiem zachowania innych parametrów i wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy,
- 11) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 37 – § 44 niniejszej uchwały,
- 12) pozostałe warunki oraz ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla terenu zieleni urządzonej (ZP)

§ 50 . Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **14ZP** o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod utrzymanie i wzbogacanie funkcji przyrodniczej,
- 2) ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na nie mniej niż 80% powierzchni terenu łącznie,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) ustala się zakaz wprowadzanie nasadzeń zieleni wysokiej,
- 5) ustala się zakaz grodzenia terenu,
- 6) ustala się możliwość wprowadzenia elementów detalu architektonicznego lub małej architektury,
- 7) ustala się możliwość wprowadzenia nasadzeń roślinności niskiej (zakrzewienia),
- 8) pozostałe warunki oraz ograniczenia w użytkowaniu - zgodnie ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji (KD)

§ 51 . 1 . Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami publicznymi:

Symbol terenu	Nazwa obiektu	Klasa funkcjonalno-techniczna ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5
1KDGP	Droga krajowa nr 2	Główna ruchu przyspieszonego	40-50	Przekrój 1x2, jezdnia i pobocza bitumiczne.
2KDZ	ul. Brzeska	Zbiorcza	27-32	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
3KDZ	ul. Północna	Zbiorcza	26-30	Przekrój 2x2, jezdnia, wydzielone chodniki, ścieżka rowerowa.
4KDZ	ul. Celników Polskich	Zbiorcza	28-42	Przekrój 2x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
5KDZ	projektowana ul. Armii Krajowej	Zbiorcza	30-36	Przekrój 2x2, jezdnia, wydzielone chodniki, ścieżka rowerowa.
6KDL	ul. Budowlana	Lokalna	20-25	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik.
7KDL	ul. Elektryczna	Lokalna	19-21	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik.

8KDL	ul. Kosynierów	Lokalna	14,7-16	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik.
9KDL	ul. Celników Polskich	Lokalna	24,5-25	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik, ścieżka rowerowa.

2 . Ustala się, że minimalna szerokość dróg wewnętrznych, nie mających charakteru dróg publicznych, w obrębie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wynosić będzie 8 m.

Dział III

Rozdział 1

Skutki prawne zmiany planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

§ 52 . Określa się, że w wyniku uchwalenia zmiany planu miejscowego wartość terenów nim objętych wzrośnie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30%.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 53 . Z dniem wejścia w życie zmiany planu miejscowego, w obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar „POŁNOCNA”, zatwierdzonego uchwałą Nr V/121/04 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 16 września 2004r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 216, poz. 2816 z dnia 15 grudnia 2004r.).

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Adam Wilczewski