

**UCHWAŁA NR VIII/36/07**  
**RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**  
z dnia 11 czerwca 2007 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i pkt.15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt.1, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 187, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181 poz. 1337), art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635) oraz uchwały Nr VI/140/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOLIDARNOŚCI”, Rada Miasta u c h w a l a, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu miejscowego**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOLIDARNOŚCI”, zwany dalej w treści uchwały planem miejscowym.

**§ 2**

1. Granice planu miejscowego obejmują obszar, położony pomiędzy ulicami Aleją Solidarności i Białka tj. drogą krajową nr 2 oraz zabudową mieszkaniową przy ul. Sielczyk.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym są oznaczone na rysunku planu miejscowego, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są ponadto rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do niniejszej uchwały, tj.:
  - 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**

Plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

#### § 4

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały do obszaru objętego granicami planu miejscowego.
2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) obowiązujące linie zabudowy,
  - 6) lokalne dominanty przestrzenne,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

#### § 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np. oświetlenie terenu, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, ławki, przystanki autobusowe, wiaty przystankowe, itp,
  - 2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze, ze względu na jego cechy indywidualne- wielkość, kubaturę lub wyróżniający się formą architektoniczną i detalem z przestrzeni ulicznej, przyczyniający się do identyfikacji, pozwalający na łatwą orientację w terenie, mający na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym, np. zaznaczeniu narożnika pierzei, zamknięciu perspektywy ciągów komunikacyjnych,
  - 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
  - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania,
  - 5) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów budynków do powierzchni tej działki,
  - 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu istniejącego przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej górnej krawędzi dachu lub najwyższego położonego punktu dachu,
  - 7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni gruntu rodzimego na terenie działki budowlanej, pokrytego roślinnością oraz wodą powierzchniową (a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10.0m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację), do całkowitej powierzchni działki budowlanej,
  - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem balkonów, wykuszy, loggi,

- wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (np schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek); w przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równoległe do tych linii,
- 9) **objektach produkcyjnych** - należy przez to rozumieć zakłady przemysłowe i urządzenia produkcji budowlanej, drogowej i rzemiosła produkcyjnego, urządzenia infrastruktury technicznej oraz bazy transportowe i przeładunkowe etc, (wieloprzestrzenne obiekty przemysłowe oraz zaplecze miejskiego przedsiębiorstwa komunalnego: naprawy, konserwacje, składowanie sprzętu i materiałów oraz inne podobne produkcyjno - usługowe),
  - 10) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym w granicach przedstawionych na rysunku planu miejscowego,
  - 11) **obszarze aktywizacji gospodarczej miasta** - należy przez to rozumieć obszar, w którym tereny przeznaczone są pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi komercyjne, usługi wystawiennicze,
  - 12) **obszarze górniczym** - należy przez to rozumieć przestrzeń w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny objętej koncesją,
  - 13) **planie miejscowym** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOLIDARNOŚCI”, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
  - 14) **przedsięwzięciach uciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje przedsięwzięć, które wywołują uciążliwości dla środowiska oraz takie, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
  - 15) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
  - 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i dopuszczone są na warunkach określonych planem miejscowym,
  - 17) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 18) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym,
  - 19) **składach i magazynach** - należy przez to rozumieć składy, magazyny i hurtownie w obiektach kubaturowych oraz na terenach otwartych i w obiektach nietrwałych,
  - 20) **strefie przemysłowej** - należy przez to rozumieć tereny pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska; w strefie przemysłowej dozwolone jest przekroczenie standardów jakości środowiska wyłącznie w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu i innych wartości odniesienia zgodnie z Prawem ochrony środowiska,
  - 21) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielonym na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi,
  - 22) **terenie górniczym** - należy przez to rozumieć przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego,
  - 23) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** - należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków publicznych, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
  - 24) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOLIDARNOŚCI”,
  - 25) **uciążliwościach** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, który powoduje lub może powodować przekroczenie dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych poziomu emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji,

promieniowania oraz rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego właściciel posiada tytuł prawny, albo wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości,

- 26) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi obejmujące: handel hurtowy i detaliczny o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>, usługi nieprodukcyjnego rzemiosła związanego z konsumpcją indywidualną i zbiorową, naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, naprawą pojazdów mechanicznych, obsługę działalności gospodarczej, usługi: informatyczne, badawczo-rozwojowe i inne, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi (z wykluczeniem usług administracji, usług finansowych, edukacji, ochrony i opieki zdrowotnej, rekreacji, turystyki, kultury i sportu), o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 27) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27. 03. 2003r. ze zmianami.
2. Plan miejscowy przyjmuje pojęcia zdefiniowane w obowiązującej ustawie prawo budowlane i rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie miejscowym i nie ujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i aktami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów objętych planem miejscowym**

#### **§6**

1. Ustala się przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Wyznacza się:
  - 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/S/U**,
  - 2) tereny obiektów produkcyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
  - 3) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - 4) teren infrastruktury telekomunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **T**,
  - 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
  - 6) tereny urządzeń kanalizacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
  - 7) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem- odpowiednio: **KD<sub>GP</sub>**, **KD<sub>G</sub>**, **KD<sub>Z</sub>**, **KD<sub>L</sub>**, **KD<sub>D</sub>**.

#### **§7**

1. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w §6 ust.2 wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny o których mowa w §6 ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§8**

1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są tereny położone w obszarze aktywizacji gospodarczej miasta Biała Podlaska, w tym tereny położone w dopuszczonej planem miejscowym strefie przemysłowej, w rozumieniu przepisów § 5 ust.1 pkt20.
2. Celem regulacji zawartych w planie miejscowym jest:
  - 1) stworzenie warunków do realizacji planowej polityki inwestycyjnej na terenach rozwojowych miasta Biała Podlaska, mającej doprowadzić do powstania i rozwoju działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu (przez różne podmioty), z zachowaniem ładu przestrzennego, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
  - 2) ochrona interesów publicznych ponad lokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

#### **§9**

Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na trzy kategorie terenów zróżnicowanych pod względem funkcjonalnym, tj. :

- 1) produkcyjno – magazynowo – usługowym,
- 2) produkcyjnym,
- 3) leśnym.

#### **§10**

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu miejscowego zawarte w niniejszej uchwale.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska zgodnie z rozdziałem 4.
3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziałach 8 i 9.
4. Nakazuje się stosowanie określonych ustaleniami planu miejscowego regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, każdorazowo z uwzględnieniem kontekstu otoczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów ustalonymi w Dziale II oraz w rozdziałach od 5 do 7, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

#### **§11**

1. W planie miejscowym ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych.
2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizowanie zadań do realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów, dopuszczonych niniejszym planem miejscowym.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym obszaru, których uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie przekracza wartości dopuszczalne dla poszczególnych terenów, określonych ustaleniami planu miejscowego.
4. Dopuszcza się w obszarze planu miejscowego pozostawienie istniejącej zabudowy, pod warunkiem nie kolidowania z sąsiadującą projektowaną nową zabudową i jej użytkowaniem, drogami publicznymi i niepublicznymi, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz z ustaleniami planu miejscowego.
5. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów funkcjonalno – przestrzennych, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.
6. Ustala się utrzymanie w obszarze planu miejscowego istniejącej zabudowy z prawem do remontu i modernizacji, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.
7. Dopuszcza się budowę obiektów budowlanych w odległości 1.5m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio w niej za zgodą właściciela działki sąsiedniej.
8. Wyklucza się użytkowanie obiektów budowlanych jeżeli nie spełniają warunków w zakresie dostępności komunikacyjnej oraz doprowadzenia sieci uzbrojenia.
9. Zakazuje się lokalizowania prowizorycznych i tymczasowych obiektów budowlanych - nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego**

##### **§ 12**

Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, występujących w obszarze ustaleń planu miejscowego, tj.:

- 1) stosunków wodnych,
- 2) powietrza,
- 3) ukształtowania terenu,
- 4) istniejącego drzewostanu.

##### **§ 13**

W zakresie ochrony wód plan miejscowy ustala:

- 1) wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem poziomu terenu mogące naruszyć stosunki wodne, nakazuje się uzgadniać na warunkach zgodnych z przepisami szczególnymi,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu,

- 3) ustala się ochronę wód podziemnych i gruntowych oraz podjęcie działań w celu ochrony i zapobieżenia obniżania zwierciadła wód gruntowych zgodnie z ustaleniami § 35 i § 36.

#### **§14**

W zakresie ochrony i wzbogacenia lokalnych wartości środowiska i krajobrazu kulturowego plan miejscowy ustala:

- 1) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych; przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych,
- 2) na terenie ZL ustala się powiększenie istniejących gruntów leśnych, poprzez dolesienie gruntów pozostałych, z zakazem jednoczesnej zabudowy terenu ZL,
- 3) obowiązek zachowania pozostałej istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych, o ile nie zagrażają one życiu i zdrowiu ludzi,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów.

#### **§15**

1. Ustala się ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami; zaopatrzenie w ciepło ustala się wyłącznie ze źródeł ekologicznie czystych, tj. z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego nisko siarkowego jako czynnika grzewczego lub innych ekologicznych nośników energii.
2. Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych.
3. Ustala się gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości na działkach budowlanych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady stałe w granicach działki budowlanej; obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w mieście; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów.
4. Szkodliwe oddziaływanie na środowisko należy eliminować w obszarze każdej działki, przy pomocy środków technicznych, rozwiązań przestrzennych lub zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami planu i Prawem ochrony środowiska.

#### **§16**

1. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony środowiska mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.
2. Warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie każdorazowo obszaru lub terenu inwestycji w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz – w miarę potrzeby – w urządzenia do neutralizacji lub likwidacji ścieków chemicznie aktywnych.
3. Na terenach P/S/U, T, K, E, KD, położonych w obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację.
4. Na terenach 1P i 2P:
  - 1) dopuszcza się utworzenie stref przemysłowych w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska; zapis §5 ust.1 pkt.20 stosuje się odpowiednio,
  - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które zagrażają życiu i zdrowiu ludzi, w szczególności naruszają wymagania norm bezpieczeństwa i higieny pracy,
5. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę każdy z występujących na obszarach zainwestowania podmiotów musi przedłożyć zapewnienia w postaci umów, że powstające w wyniku działalności projektowanej inwestycji odpady będą w całości unieszkodliwiane bądź utylizowane na terenie kraju w firmach wyspecjalizowanych w tej działalności.

### §17

1. Na terenach położonych w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia, która wynosi po 7.5 m w każdą stronę od osi linii, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Powyższa strefa oddziaływania linii elektroenergetycznych, wynikająca ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, może być weryfikowana w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz po skablowaniu ( po uzgodnieniu z zarządcą sieci).

### §18

1. Na terenach położonych wzdłuż dróg  $KD_{GP}$  i  $KD_G$ , ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy wzdłuż tych ulic, przy wykorzystaniu rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Ustala się realizację pasa zieleni ochronnej wysokiej szerokości minimum 2.0m oraz szpalerów zieleni urządzonej wzdłuż granic działek przylegających do wszystkich dróg publicznych.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

### §19

1. Ustala się, że układ przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem miejscowym tworzą ulice - główna ruchu przyspieszonego, główna, zbiorcza, lokalna i dojazdowe, wskazane na rysunku planu miejscowego.
2. W przestrzeniach publicznych ustala się:
  - 1) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach zarządzania ulic miejskich,
  - 2) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
  - 3) wyposażenie ulic w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni ulicznej, w oparciu o indywidualne opracowania projektowe.

### §20

Ustala się następujące zasady lokalizowania ogrodzeń w obszarze planu miejscowego, w tym w przestrzeniach publicznych:

- 1) ustala się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektów ogrodzeń położonych wzdłuż ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem  $KD_{GP}$ ,  $KD_G$ ,  $KD_Z$  przy zgłaszaniu ich budowy,
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych ( z wyjątkiem słupków i podmurówek) od strony przestrzeni publicznych; zaleca się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 60% prześwicie w przeszle lub żywopłotów,
- 3) ustala się ogrodzenia w liniach rozgraniczających ulic o wysokości do 2.0 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu miejscowego podwyższenia dla realizacji wjazdów, bram, furtek,
- 4) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek ( nie więcej niż 2.0m oraz w odległości mniejszej niż 0.5m od gazociągu) na terenach z usługami wzdłuż dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, aby teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, przeznaczyć można było na miejsca postojowe, zieleni ozdobną i chodniki,
- 5) ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu, umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny,
- 6) bramy i furtki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej,
- 7) linia ogrodzeń od gazociągu winna przebiegać w odległości min. 0.8 m.

### §21

Ustala się następujące zasady lokalizowania nośników informacyjno - reklamowych w obszarze planu miejscowego, w tym w przestrzeniach publicznych:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych na drzewach i w zasięgu 1.0 m od ich koron, na obiektach i urządzeniach tworzonych do ozdoby ulicy,

- w tym miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, etc.),
- 2) dopuszcza się w obszarze planu miejscowego lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach, pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 12 m<sup>2</sup>,
  - 3) ustala się, że szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych; ww. powinny nawiązywać do podziałów i tektoniki fasad,
  - 4) ustala się, że reklamy i znaki informacyjno - plastyczne na małych obiektach kubaturowych i użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych nie mogą utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania, zaś każdy nośnik reklamowy nie może powodować utrudnienia w komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz ograniczać widoczność na drogach,
  - 5) ustalenia pkt.2 do 3 nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

## **Rozdział 6**

### **Parametry , wskaźniki i warunki kształtowania zabudowy**

#### **§22**

1. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych:
  - 1) od drogi krajowej nr 2, oznaczonej symbolem KD<sub>GP</sub> - 20.0m (od krawędzi jezdni serwisowej), zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - 2) od Alei Solidarności, oznaczonej symbolem KD<sub>G</sub> - 10.0m (od krawędzi jezdni serwisowej), zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - 3) od ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem KD<sub>Z</sub>, - 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - 4) od ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KD<sub>L</sub>, - 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - 5) od ulic dojazdowych, oznaczonych symbolem KD<sub>D</sub>, - 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego - 5.0m.
3. Powyższe linie zabudowy obowiązują przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.
4. Dopuszcza się wysunięcia poza ustalone w ust.1 i 2 linie zabudowy - wejść, wykuszy, witryn, zadaszeń nad wejściami i wjazdami do garaży, elementów małej architektury, portierni, itp., pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
5. W przypadku, gdy plan miejscowy nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy, nakazuje się lokalizację obiektów budowlanych na działce budowlanej zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu miejscowego.

#### **§ 23**

Ustala się następujące maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:

- 1) P/S/U - 1.5
- 2) P - 1.5

#### **§ 24**

Ustala się następujące maksymalne wysokości zabudowy na terenach:

- 1) P/S/U - do trzech kondygnacji, nie więcej jednak niż 9.0m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu i nie więcej niż 12.0 od poziomu terenu do kalenicy,
- 2) P - do trzech kondygnacji, nie więcej jednak niż 9.0m od poziomu terenu do gzymsu lub okapu i nie więcej niż 12.0m od poziomu terenu do kalenicy; paragraf 25 ust.4 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 25**

1. Ustala się, że forma architektoniczna projektowanych i modernizowanych obiektów budowlanych powinna charakteryzować się wysokim standardem rozwiązań architektonicznych oraz nawiązywać w sposób współczesny do wartościowych kulturowych elementów miejskiej przestrzeni zabudowanej.



2. Ustala się usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych o wysokości do 15m, w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego.
3. Ustala się obowiązek zobrazowania projektowanych kubatur obiektów budowlanych, na etapie sporządzania projektu budowlanego, na tle otoczenia w zasięgu oddziaływania inwestycji, tak by możliwa była ocena relacji przestrzennych i kompozycyjnych pomiędzy obiektem, a jego otoczeniem.
4. Zakazuje się lokalizowania kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze, tj. wszelkich obiektów budowlanych o charakterze dominant przestrzennych, z wyłączeniem terenu T i miejsc wskazanych na rysunku planu miejscowego; dopuszcza się wyłącznie ze względów technologicznych wysokość obiektów budowlanych w dopuszczonej planem miejscowym strefie przemysłowej- na terenach P do 15.0m.

## **Rozdział 7**

### **Parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów**

#### **oraz zasady i warunki podziału nieruchomości**

#### **§ 26**

Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń na poszczególnych terenach zgodnie z paragrafem 20 niniejszej uchwały.

#### **§ 27**

Ustala się zasady lokalizowania nośników informacyjno - reklamowych na poszczególnych terenach zgodnie z paragrafem 21 niniejszej uchwały.

#### **§ 28**

1. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu miejscowego, przy założeniu spełnienia następujących warunków dla terenów:
  - 1) P/S/U - minimalna powierzchnia działki budowlanej 2500m<sup>2</sup>,
  - 2) P - minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000m<sup>2</sup>,
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 wyłącznie w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.
3. Ustala się, że każda wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej; jako dostęp do drogi publicznej dopuszcza się dostęp przez drogi wewnętrzne.
4. Ustala się, że przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg publicznych, nakazuje się wydzielenie działek pod realizację / poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
5. Ustala się następujące zasady wydzielenia dróg wewnętrznych:
  - 1) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczenia dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - 2) oś projektowanych dróg wewnętrznych powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami budowlanymi,
  - 3) linie rozgraniczające projektowanych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi, symetrycznie w każdą stronę po minimum 5.0m,
  - 4) ustala się drogi wewnętrzne nie węższe w liniach rozgraniczających niż 10.0m,
  - 5) nieprzelotowe drogi wewnętrzne należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m, a w terenach P - 20.0x 20.0m,
  - 6) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi winny być projektowane w formie skrzyżowań pod kątem zbliżonym do kąta prostego,
  - 7) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg KD<sub>L</sub> i KD<sub>D</sub> oraz dróg wewnętrznych nie mogą być mniejsze niż 5.0m x 5.0m, zaś KD<sub>Z</sub> oraz dróg wewnętrznych nie mogą być mniejsze niż 10.0m x 10.0m,
6. Istniejącą zabudowę działek, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem, że zachowane zostaną: minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz warunki, dotyczące zabudowy, ustalone w planie miejscowym.

## §29

Ustala się następujące minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych na terenach P/S/U i P, przy założeniu, że pozostała część działki budowlanej przeznaczona jest pod zabudowę oraz dojścia i dojazdy:

- 1) na terenach P/S/U - 25%,
- 2) na terenach P - 25%.

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### §30

1. Ustala się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo - ulicznego oraz pełnią funkcje ponad lokalne w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym:
  - 1) droga krajowa nr 2 klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - 2) Aleja Solidarności klasy drogi głównej.
2. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające ulic, wymienionych w ust.1 oraz pozostałych ulic, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny miasta, w tym obszar objęty planem miejscowym.
3. Dla realizacji wyznaczonego planem miejscowym układu komunikacyjnego, ustala się linie rozgraniczające, klasy i parametry dróg i węzłów zgodnie z rysunkiem planu oraz ust. 4 niniejszego paragrafu.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych:

Lp.	Symbol terenu na planie	Nazwa ulicy	Klasa ulicy	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Postulowana szerokość jezdni (w metrach)	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6	7
1	1KDG <sub>P</sub>	Białka, droga krajowa nr 2	Główna ruchu przyspieszonego	50,0	2x7,0 2x7+2 (pobocza - etap docelowy)	Przekrój 2x2, od strony południowej wydzielona jezdnia serwisowa
2	2KDG	Aleja Solidarności, droga powiatowa 1154L	główna	45,0	2x 7,0	Przekrój 2x2, od strony wschodniej wydzielona jezdnia serwisowa, pas parkingów publicznych szpaler drzew
3	3KD <sub>Z</sub>	projektowana	zbiorcza	20,0	7,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, szpaler drzew oraz ograniczona ilość miejsc parkingowych w zatokach
4	4KD <sub>L</sub>	projektowana	lokalna	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, szpaler drzew
5	5KD <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
6	6KD <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
7	7KD <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
8	8KD <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

9	9K <sub>D</sub> <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
10	10K <sub>D</sub> <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
11	11K <sub>D</sub> <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
12	12K <sub>D</sub> <sub>D</sub>	projektowana	dojazdowa	15,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
13	13K <sub>D</sub> <sub>D</sub>	projektowana z zawrotką	dojazdowa	12,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,
14	14K <sub>D</sub> <sub>D</sub>	projektowana z zawrotką	dojazdowa	10,0	6,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

### §31

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele zapewniają na terenach swoich działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych w ust.2 wskaźników.
2. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach lokalizacji własnej w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu, przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla usług - 20 m. p. / 1000m<sup>2</sup> pow. uż.,
  - 2) dla hurtowni - 5 do 15 m. p. / 1000m<sup>2</sup> pow. uż.,
  - 3) dla handlu - 1 m. p. / 25m<sup>2</sup> pow. sprzedażowej,
  - 4) dla stacji obsługi samochodów - 4 m. p. / 1 stanowisko naprawcze,
  - 5) 40 m. p. / 100 zatrudnionych
3. Miejsca parkingowe należy lokalizować w odległości od budynków i granic działek oraz przy zapewnieniu stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

### §32

1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.
2. Na skrzyżowaniach ulic klasy Z, L, D z ulicami klasy Z, L, D powinny być stosowane narożne ścięcia zgodnie z przepisami odrębnymi; wielkość terenów potrzebnych na skrzyżowanie ulic klasy Z z drogami klasy GP i G oraz klasy GP z G zostały określone na rysunku planu miejscowego.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

### §33

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i docelowego zainwestowania obszaru planu miejscowego z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg / ulic publicznych i wewnętrznych.
3. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg / ulic.
4. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym, bez konieczności zmiany niniejszego planu miejscowego pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z

operatorami tych mediów. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z elementami sieci istniejącej, należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora; w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

### **Zasady zaopatrzenia w wodę**

#### **§34**

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem miejscowym w wodę dla celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych z nowoprojektowanej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć w obszarze działki budowlanej.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym pierścieniowym.
4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiego systemu wodociągowego po jego realizacji w drogach / ulicach obsługujących tę zabudowę.
5. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

### **Zasady odprowadzenia ścieków**

#### **§35**

1. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan miejscowy ustala docelowo odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez realizowaną sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie, oznaczonymi symbolem K.
2. Dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i technologiczne po podczyszczeniu z wywozem do punktu zlewnego na oczyszczalni miejskiej. Zbiorniki te mogą funkcjonować jako urządzenia tymczasowe; plan ustala obowiązek zaprzestania ich użytkowania jako zbiornika ścieków natychmiast po zaistnieniu warunków technicznych do przyłączenia obiektu budowlanego do wybudowanej w ulicy sieci kanalizacyjnej i likwidację szamb.
3. Ustala się obowiązek oczyszczania ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach działki budowlanej, niezależnie od dalszego sposobu ich zagospodarowania.

#### **§36**

1. Ustala się docelowo budowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w ul. projektowanych KD<sub>G</sub>, KD<sub>Z</sub>, KD<sub>L</sub> i KD<sub>D</sub>; obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się system zorganizowanego odprowadzania ścieków deszczowych do wód powierzchniowych z wszystkich terenów po podczyszczeniu; urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki.
3. Ustala się stosowanie zbiorników retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z lokalnym podczyszczeniem na terenie własnej działki budowlanej.
4. Odpowiadające wymogom ochrony środowiska wody opadowe z terenów i powierzchni utwardzonych po podczyszczeniu, razem z wodami czystymi (poprzez zbiorniki retencyjne na działkach własnych), odprowadzane będą do rowów melioracyjnych rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych (tu: w przypadku takiej możliwości). Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg publicznych i wewnętrznych należy uzyskać zgodę właściciela odbiornika na odprowadzenie wód opadowych i warunki tego odprowadzenia.
5. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do zakładowej sieci kanalizacji deszczowej (oraz wtórne wykorzystanie na terenie zakładu) i/lub urządzeń melioracyjnych, po wcześniejszym podczyszczeniu w urządzeniach; z dachów do chłonnych studzienek; w przypadku gdy na terenach lokalizowana będzie inwestycja lub prowadzona działalność nieść będzie ze sobą możliwość wystąpienia w wodach

deszczowych związków ropopochodnych lub innych niepożądanych, a określonych w przepisach szczególnych, ustala się zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne przed odprowadzeniem wód deszczowych do odbiornika.

6. Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie ulice i tereny przed spływem wód opadowych.

### **Zasady gospodarki odpadami**

#### **§37**

Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na gminne składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zbiorowych; w projektach zagospodarowania terenów należy uwzględnić odpowiednio zagospodarowane miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów stałych w podziale na cztery rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne; ponadto:

- 1) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych miejsca na pojemniki na odpady pod warunkiem dostępu z terenów komunikacji publicznej i wewnętrznej,
- 2) ustala się, że miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych, wyznaczone specjalnie przez władze miasta,
- 3) ustala się, że związane z funkcjonowaniem terenów odpady niebezpieczne, podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

### **Zasady zaopatrzenia w gaz**

#### **§38**

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o nowoprojektowaną sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja w obszarze planu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną warunki techniczno - ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy szczególne.
4. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,8 m od gazociągu.
5. Szafki gazowe dla zabudowy należy umieszczać w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną**

#### **§39**

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych sieci do czasu ich przebudowy lub modernizacji.
5. Ustala się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci średniego i niskiego napięcia na sieć kablową, prowadzoną w ulicach publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci nie przez tereny komunikacji.
6. Dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych, realizowanych od istniejących linii, do czasu ich przebudowy.
7. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
8. Wskazuje się na rysunku planu symbolem E tereny lokalizacji stacji transformatorowych;

9. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych dla nowych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji na terenie własnym inwestycji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwym Zakładem Energetycznym.
10. Ustala się oświetlenie dróg publicznych i wewnętrznych z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż tych dróg i zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

### **Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą**

#### **§40**

Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego nisko siarkowego lub energii odnawialnych czystych ekologicznie; docelowo wyklucza się systemy grzewcze oparte o nieodnawialne paliwa stałe.

### **Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji**

#### **§41**

Ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora; ustala się obowiązek stosowania przewodów podziemnych.

#### **§42**

Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze objętym planem, będą zgodne z „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Biała Podlaska”.

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 10**

#### **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze planu miejscowego**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów P/S/U**

#### **§43**

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1P/S/U, 2P/S/U, 3P/S/U, 4P/S/U, 5P/S/U, 6P/S/U, 7P/S/U, 8P/S/U, 9P/S/U, 10P/S/U** ustala się przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi komercyjne; przepis § 5 ust.1 pkt.9, 19 i 26 stosuje się odpowiednio.
2. Na terenach **P/S/U** ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi wystawiennicze,
  - 2) usługi sportów ekstremalnych na terenie 8 P/S/U, realizowane w oparciu o istniejący obszar górniczy złoża Sielczyk,
  - 3) usług hotelowych i gastronomii (tzn. motel dla podróżnych z niezbędną powierzchnią gastronomiczną dla obsługi motelu) na terenie 1P/S/U; warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 30% udział powierzchni użytkowej usług hotelowych i gastronomicznych w sumie w powierzchni użytkowej całej inwestycji przeznaczenia podstawowego z zakresu motoryzacji;
  - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
  - 5) dojścia piesze, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne niezbędne do obsługi terenów,
  - 6) zieleni urządzona i mała architektura towarzysząca zabudowie,
  - 7) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, biurowych, administracyjnych przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3. Na terenach **P/S/U** wyklucza się lokalizowanie:
  - 1) obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na których przewiduje się ich lokalizację,
  - 2) zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
  - 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 2000m<sup>2</sup>,

- 4) obiektów tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,
  - 5) na terenach 1 P/S/U, 2P/S/U i 3P/S/U składów i magazynów na terenach otwartych.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **P/S/U** :
- 1) ustala się możliwość tworzenia nowych form działalności na pograniczu produkcji, usług, magazynowania, handlu i rzemiosła,
  - 2) nakazuje się rekultywację powierzchni w obszarze wyrobiska poeksploatacyjnego złoża Sielczyk na terenie 8P/S/U; ust.2 pkt2 stosuje się odpowiednio,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1.5,
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy na 9.0m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, nie więcej niż 12.0m do kalenicy,
  - 5) maksymalna ilość kondygnacji – 3,
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 25%,
  - 7) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 2500m<sup>2</sup>,
  - 8) front nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 30.0m,
  - 9) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających dróg przyległych pod kątem zbliżonym do prostego w 15%,
  - 10) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy i zapisem § 22,
  - 11) dostępność komunikacyjną terenów P/S/U od dróg zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i zapisem § 28; rozdział 8 stosuje się odpowiednio.

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów 1P i 2P**

##### **§44**

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1P i 2P** ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, które pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, nie mogą dotrzymać standardów jakości środowiska oraz wartości odniesienia zgodnie z Prawem ochrony środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu; zapis §5 ust.1 pkt.9 stosuje się odpowiednio.
2. Na terenach **P** dopuszcza się utworzenie stref przemysłowych w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska; zapis § 5 ust.1 pkt.20 stosuje się odpowiednio.
3. Na terenach **P** ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
  - 2) dojścia piesze, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne niezbędne do obsługi terenów,
  - 3) zieleń urządzona i mała architektura towarzysząca zabudowie,
  - 4) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, biurowych, administracyjnych przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
4. Na terenach **P** wyklucza się lokalizowanie:
  - 1) obiektów i urządzeń, które zagrażają życiu i zdrowiu ludzi, w szczególności naruszają wymagania norm bezpieczeństwa i higieny pracy; w strefie przemysłowej dozwolone jest przekroczenie standardów jakości środowiska wyłącznie w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu i innych wartości odniesienia zgodnie z Prawem ochrony środowiska,
  - 2) zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
  - 3) usług komercyjnych,
  - 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 2000m<sup>2</sup>,
  - 5) obiektów tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **P** :
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1.5,

- 2) maksymalna wysokość zabudowy na 9.0m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, nie więcej niż 12.0m do kalenicy; dopuszcza się wyłącznie ze względów technologicznych zabudowę do 15.0m wysokości,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji – 3,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 25%,
- 5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 5000m<sup>2</sup>,
- 6) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających dróg przyległych pod kątem zbliżonym do prostego w 15%,
- 7) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i zapisem § 22,
- 8) dostępność komunikacyjną terenów P od dróg zgodnie z rysunkiem planu i zapisem § 28; rozdział 8 stosuje się odpowiednio.

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu ZL**

##### **§45**

1. Wyznacza się teren leśny, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **ZL**.
2. Na terenie **ZL** ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego zagospodarowania leśnego, zalesienie istniejących gruntów rolnych oraz zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu - T**

##### **§46**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **T**, ustala się podstawowe przeznaczenie – urządzenia obsługi systemu telekomunikacyjnego ( stacja bazowa telefonii komórkowej).
2. Na terenie **T** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu; na teren urządzeń technicznych stacji składać się będzie wieża antenowa, kontener technologiczny przeznaczony na urządzenia zasilające, sterujące i nadawczo – odbiorcze, plac manewrowy oraz zieleń urządzona,
  - 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenu **T**,
  - 3) uciążliwość obiektów nie może przekroczyć granicy działki budowlanej,
  - 4) ustala się zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które spowodują, że eksploatacja planowanej instalacji nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzą instalacje ma tytuł prawny; inwestycja winna być realizowana zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska,
  - 5) przy realizacji oraz eksploatacji inwestycji należy uwzględnić wymagania zawarte w „Raportie oddziaływania przedsięwzięcia stacji bazowej na środowisko”,
  - 6) ustala się projektowanie oświetlenia stacji w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej,
  - 7) dla złagodzenia skutków wyeksponowania wieży antenowej i anten w krajobrazie, ustala się malowanie ich w kolorze jasnoszarym.

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów - E i K**

##### **§47**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **E**, ustala się podstawowe przeznaczenie – obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego ( stacja transformatorowa).
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **K**, ustala się podstawowe przeznaczenie – obiekty obsługi systemu kanalizacyjnego ( przepompownia ścieków).
3. Na terenach o których mowa w ust. 1 i 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego,
  - 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej bez prawa zabudowy,
  - 3) uciążliwość obiektów nie może przekroczyć granicy działki budowlanej; wokół stacji 15/04kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3.0m dla budynków z materiałów niepalnych i 5.0m dla budynków z materiałów palnych,



- 4) zagospodarowanie terenów jest możliwe, jeżeli tereny posiadają dostęp do drogi publicznej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **Rozdział 11**

##### **Ustalenia zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

###### **§48**

1. Do czasu realizacji nowego zagospodarowania obszaru, zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie rolniczego użytkowania terenów.
2. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągowego oraz odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb.
3. Do czasu przebudowy lub modernizacji, plan miejscowy dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
4. Wyklucza się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych; lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

###### **§49**

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

###### **§ 50**

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

##### **Skutki prawne ustaleń planu miejscowego w zakresie zmiany wartości nieruchomości**

###### **§51**

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów nim objętych. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Miejskiej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu, ustala się na 30%.

##### **Sposób wykonania uchwały**

###### **§52**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

###### **§53**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

###### **§54**

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

**Przewodniczący Rady Miasta  
Bogusław Broniewicz**