

**UCHWAŁA Nr IV/79/02
RADY MIEJSKIEJ
W BIAŁEJ PODLASKIEJ
z dnia 28 maja 2002 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "Lotnisko".

Na podstawie art. 7, ust. 1, pkt 1, art.18, ust. 2, pkt 5 i pkt 15, w związku z art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 7, art. 8, ust. 1 i 2, art. 10, ust. 3, art. 18 ust. 2, pkt 14, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Miejskiej Nr IX/83/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Lotnisko", Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "Lotnisko" zwany dalej w treści uchwały "planem".
2. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:10.000, stanowiącym integralną część planu (zał. Nr 1 do uchwały).
3. Ideogram infrastruktury sporządzony na mapie w skali 1:10.000 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Celem planu jest stworzenie warunków dla realizacji planowej polityki inwestycyjnej na terenach rozwojowych miasta Biała Podlaska, mającej doprowadzić do powstania zorganizowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną i usługową terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przy jednoczesnej maksymalnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Celem regulacji zawartych w planie jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

§ 3.

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic i placów,
- 3) zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,

- 4) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające tych terenów,
- 5) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, minimalny udział terenów biologicznie czynnych w obszarach zagospodarowania, maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, z określeniem minimalnej powierzchni działek budowlanych dla terenów o różnym sposobie użytkowania,
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów leśnych,
- 9) minimalizację kolizji pomiędzy sposobem zagospodarowania a wymaganiami środowiska przyrodniczego,
- 10) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 11) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu (granicami opracowania).
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
 - 2) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych publicznych i placów miejskich,
 - 3) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne,
 - 4) granice obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obrębie działek budowlanych,
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
 - 6) linie wyznaczające tereny rezerwowane dla potrzeb infrastruktury technicznej, zlokalizowanej poza liniami rozgraniczającymi ulic,
 - 7) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej wymagające opracowania szczegółowych planów zagospodarowania terenu,
 - 8) usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych.

§ 5.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według "Ustaień realizacyjnych" dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Rozdział 3 niniejszej Uchwały) z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w Rozdziale 2, w zakresie: ustaleń przestrzennych, ochrony i kształtowania środowiska, programu i sposobu kształtowania zabudowy, komunikacji, inżynierii miejskiej, warunków realizacji planu.

§ 6.

Ileokroć w planie jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Lotnisko" w Białej Podlaskiej,

- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Lotnisko" w Białej Podlaskiej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania a także pasy drogowe i uliczne,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) liniach proponowanych podziałów parcelacyjnych - należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane, terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. (np. 50%),
- 11) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć tereny wymagające opracowania koncepcji zagospodarowania terenów w obrębie wyznaczonych w planie miejscowym jednostek przed rozpoczęciem ich realizacji,
- 12) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć domy jednorodzinne wolnostojące oraz zespoły domów: bliźniaczych, szeregowych, atrialnych, a także małe domy mieszkalne 2-4 rodzinne, o wysokości do 3 kondygnacji,
- 13) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu,
- 14) detalu urbanistycznym - należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą - ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne - rzeźby, fontanny itp.,
- 15) Intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki (np. $i = 0,5$),
- 16) Główna litera zapisu jednostki strukturalnej "A" - należy przez to rozumieć zbiorczy symbol opisujący teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem 1. Ustalenia przestrzenne

§ 7.

Plan ustala przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. W związku z tym na obszarze objętym planem wyróżnia się:

- 1) tereny lotnisk, symbol KL,
- 2) tereny kolejowe, symbol KK,
- 3) tereny funkcji produkcyjnych, symbol P,
- 4) tereny składów i magazynów, symbol SM,
- 5) tereny handlu hurtowego, symbol SH,
- 6) tereny zamieszkania zbiorowego, symbol MZ,
- 7) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, z usługami towarzyszącymi symbol MN,
- 8) tereny usług komercyjnych, z zakresu: handlu, gastronomii, usług bytowych, symbol U,
- 9) tereny zieleni izolacyjnej, symbol ZI,
- 10) tereny parków leśnych, symbol ZL,
- 11) tereny zieleni rekreacyjnej, wypoczynkowej i zabawowej, symbol ZR,
- 12) tereny komunikacyjne, oznaczone symbolami: KG - ulice główne, KZ - ulice zbiorcze, KL - ulice lokalne,
- 13) tereny usług sportu i rekreacji, symbol US,
- 14) tereny zamknięte, symbol IS,

Rozmieszczenie tych funkcji oznaczono na rysunku planu symbolami literowymi.

§ 8.

1. Dla terenów, o których mowa w § 7 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny, o których mowa w § 7 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 § 7 ustala się ponadto zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w paragrafach Rozdziału 3 w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

2. Ochrona i kształtowanie środowiska.

§ 9.

Plan nakłada 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.

§ 10.

Plan wprowadza ochronę dolin rzecznych jako korytarzy ekologicznych poprzez:

- 1) pozostawienie dolin rzecznych jako terenów otwartych, tj. wyłączenie ich z zabudowy i nie tworzenie przegród uniemożliwiających grawitacyjny spływ powietrza,
- 2) utrzymanie w dolinach trwałych użytków zielonych i nie przekształcanie ich w grunty orne,
- 3) włączenie do obszarów doliny również terenów leśnych porastających jej krawędzie,
- 4) zaniechanie pogłębiania rowów melioracyjnych i odbudowa urządzeń piętrzących wodę na rowach w dolinach rzecznych,
- 5) zabudowę brzegów rzek i większych rowów roślinnością krzewiastą,
- 6) wykonanie wzdłuż projektowanej obwodnicy wschodniej przepustów dla płazów zwłaszcza w kontakcie z doliną rzeki Rudki i Krzny.

§ 11.

Plan nakazuje ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

- 1) wyposażenie obszarów zwartej zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- 2) nie odprowadzanie nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu,
- 3) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków bezpośrednio do gruntu lub budowy systemów magazynowania wody deszczowej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych ulic i placów po uprzednim ich podczyszczeniu,
- 5) ograniczenie do niezbędnego minimum stosowania chemicznych środków ochrony roślin na obszarach dolin i obniżeń terenu,
- 6) składowanie odpadów stałych wyłącznie na urządzonych terenach gromadzenia odpadów, stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- 7) obudowę brzegów rowów i rzek roślinnością krzewiastą, która będzie spełniać rolę naturalnej oczyszczalni ścieków rolniczych,
- 8) likwidację dzikich wysypisk śmieci,
- 9) kontynuowanie usuwania zanieczyszczeń ropopochodnych występujących na terenie lotniska.

§ 12.

Plan nakazuje ochronę przed hałasem poprzez:

- 1) ograniczanie uciążliwość hałasowej lotniska poprzez stosowanie samolotów nowej generacji oraz optymalizację profili startów i lądowań;
- 2) realizację ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych wokół lotniska i wzdłuż głównych ulic w formie ekranów akustycznych lub wałów ziemnych i zieleni izolacyjnej oraz stosowania materiałów dźwiękochłonnych.
- 3) wzmocnienie obudowy biologicznej dróg - wprowadzenie żywopłotów z krzewów i drzew - zwłaszcza liściastych (używać bezwzględnie gatunków rodzimych);

§ 13.

1. Plan wprowadza nakaz opracowania projektu zagospodarowania terenu (działek) i ustalenia drzewostanów do zachowania i ochrony oraz wymaga poprzedzenia realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej i niskiej.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy, plan nakazuje taką jej lokalizację, która zminimalizuje zniszczenie drzewostanu i ukształtowanie terenu.

§ 14.

1. Plan ustala ochronę flory i fauny doliny rzeki Rudki.
2. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenach zabudowy zgodnie z § 32.

§ 15.

Plan ustala pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynieryjne, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej i zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła o małej uciążliwości. Plan nakazuje wyprzedzającą w stosunku do inwestycji budowlanych realizację wszystkich przewidzianych w projekcie planu sieci infrastruktury technicznej.

§ 16.

Nakazuje się opracowanie i wdrożenie monitoringu środowiska umożliwiającego prowadzenie obserwacji stanu najbardziej zagrożonych elementów środowiska w rejonie objętym planem.

§ 17.

Tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej wymagają opracowania szczegółowych planów zagospodarowania terenu dla każdego kwartału całościowo. Konieczne jest zachowanie jak największych fragmentów roślinności leśnej i adaptowanie ich do pełnienia funkcji lasów lub parków leśnych w obrębie terenów zabudowanych.

§ 18.

1. Na terenach wyznaczonych zieleni leśnej i parków leśnych zakazuje się trwałego inwestowania i zabudowy kubaturowej. Zachowanie w stanie niezmienionym zieleni leśnej oraz zapewnienie jej korzystnych warunków wilgotnościowych.
2. Na wyznaczonych na rysunku planu terenach parków leśnych, oznaczonych symbolami ZL plan ustala zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, które nie są związane z prawidłowym funkcjonowaniem tych terenów, ochronę, pielęgnację i uzupełnienie istniejącej roślinności, odtworzenie i urządzenie alei spacerowych oraz miejsc rekreacyjnych, wypoczynkowych i kulturowych oraz odpuszcza się realizację elementów detalu urbanistycznego.
3. Na etapie budowy należy zaplanować trasy poruszania się ciężkiego sprzętu i składowania materiałów dla wytyczenia terenów, na których istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona, w taki sposób który pozwoli na zminimalizowanie konieczności usuwania drzew, krzewów i pozostałej roślinności.

3. Komunikacja

§ 19.

Plan ustala powiązanie terenu z układem zewnętrznym dróg zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, w następujący sposób:

1. ulicą Żwirki i Wigury, klasy KZ 1/2
2. ulicą Gwardii Ludowej, klasy KG 2/2
3. ulicą Lubelską, klasy KG 2/2

§ 20.

Plan ustala rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez projektowaną sieć ulic głównych i zbiorczych. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic publicznych:

1. Droga zbiorcza oznaczona 1 KZ 1/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KZ 1/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie - droga zbiorcza - ulica Żwirki i Wigury. Skrzyżowania jednopoziomowe skanalizowane. Szerokość w liniach rozgraniczających do 25 m. Jedna jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu $/2 \times 3,50$ m/ i dwóch pasach postojowych $/2 \times 2,50$ m/. Urządzenie wzdłuż ulicy ciągu pieszego i ścieżki rowerowej,
- 2) dla drogi ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowopowstających budynków mieszkalnych min. 15,0 m od krawędzi jezdni, dla pozostałych obiektów budowlanych min. 10,0 m od krawędzi jezdni.

2. Drogi zbiorcze oznaczone 2 KZ 1/2, 3 KZ 1/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2, 3 KZ 1/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie droga zbiorcza - ulica Łomaska. Skrzyżowania jednopoziomowe skanalizowane. Szerokość w liniach rozgraniczających do 25 m. Jedna jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu $/2 \times 3,50$ m/ i dwóch pasach postojowych $/2 \times 2,50$ m/. Szerokość w liniach rozgraniczających 25,00 m,
- 2) dla drogi ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowopowstających budynków mieszkalnych w odległości min. 20,0 m od krawędzi jezdni, dla pozostałych obiektów budowlanych min. 15,0 m od krawędzi jezdni.
 - b) skrzyżowanie dwupoziomowe z linią kolejową.

3. Drogi lokalne oznaczone 4, 5, 6, 13 KL 1/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4, 5, 6, 13 KL 1/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie droga lokalna - ulica Sidorska. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m. Jedna jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu $/2 \times 3,50$ m/. Skrzyżowania jednopoziomowe skanalizowane.
- 2) dla drogi ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy min. 20,0 m od krawędzi jezdni dla budynków mieszkalnych nowo wznoszonych, zaś dla pozostałych obiektów budowlanych min. 15,0 m od krawędzi jezdni.

4. Droga zbiorcza oznaczona 7 KZ 1/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 KZ 1/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie - droga zbiorcza - ulica nowo projektowana. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 30 m. Jedna jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu $/2 \times 3,50$ m/ i dwóch pasach postojowych $/2 \times 2,50$ m/. Skrzyżowania jednopoziomowe skanalizowane.
- 2) dla drogi ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy min. 20,0 m od krawędzi jezdni dla budynków mieszkalnych nowo wznoszonych, natomiast dla pozostałych obiektów budowlanych min. 15,0 m od krawędzi jezdni.

5. Droga główna oznaczona 8 KG 2/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **8 KG 2/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie droga główna. Adaptacja i modernizacja ul. Gwardii Ludowej do standardu

klasy G 2/2. Szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 m. Ulica dwujezdniowa z pasem środkowym dzielącym szer. 5,0 m. Po stronie zachodniej ulicy urządzenie ścieżki rowerowej szerokości min 2,50 m. Skrzyżowanie bezkolizyjne /tunel/ z linią kolejową, jednopoziomowe skanalizowane z drogą 10 KG i 11 KG.

- 2) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od krawędzi jezdni wynosi 20,0 m,
 - b) w pasie o szerokości 15,0 m mierzonej od krawędzi jezdni drogi zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjno-ochronnej nisko i wysokopiennej, dopuszcza się realizację w tym pasie parkingów wśród zieleni.

6. Droga główna oznaczona 9KG 2/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **9 KG 2/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie droga główna. Adaptacja i modernizacja ul. Gwardii Ludowej do standardu klasy G 2/2. Szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 m. Ulica dwujezdniowa z pasem środkowym dzielącym szer. 5,0 m. Po stronie zachodniej ulicy urządzenie ścieżki rowerowej szerokości min 2,50 m. Skrzyżowanie jednopoziomowe skanalizowane z ulicą zbiorczą 7 KZ i 12 KZ. Budowa mostu przez rzekę Krznię.
- 2) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od krawędzi jezdni wynosi 20,0 m,
 - b) w pasie o szerokości 15,0 m mierzonej od krawędzi jezdni drogi zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjno-ochronnej nisko i wysokopiennej, dopuszcza się realizację w tym pasie parkingów wśród zieleni.

7. Droga główna oznaczona 10 KG 2/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **10 KG 2/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie droga główna. Nowo projektowany dojazd ze wschodniej obwodnicy miasta do lotniska - standard drogi klasy G 2/2. Szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 m. Ulica dwujezdniowa z pasem środkowym dzielącym szer. 5,0 m. Po stronie zachodniej ulicy urządzenie ścieżki rowerowej szerokości min 2,50 m. Skrzyżowanie jednopoziomowe skanalizowane z ulicami zbiorczymi 8 KG i 11 KG,
- 2) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od krawędzi jezdni wynosi 50,0 m,
 - b) w pasie o szerokości 25,0 m mierzonej od krawędzi jezdni drogi zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjno-ochronnej nisko i wysokopiennej, dopuszcza się realizację w tym pasie parkingów wśród zieleni.

8. Droga główna oznaczona 11 KG 2/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **11 KG 2/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie droga główna. Nowo projektowana wschodnia obwodnica miasta - standard drogi klasy G 2/2. Szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 m. Ulica dwujezdniowa z pasem środkowym dzielącym szer. 5,0 m. Po stronie zachodniej ulicy urządzenie ścieżki rowerowej szerokości min 2,50 m. Skrzyżowanie jednopoziomowe skanalizowane z ulicami zbiorczymi 8 KG i 10 KG,
- 2) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od krawędzi jezdni wynosi 20,0 m,
 - b) w pasie o szerokości 15,0 m mierzonej od krawędzi jezdni drogi zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjno-ochronnej nisko i wysokopiennej, dopuszcza się realizację w tym pasie parkingów wśród zieleni jako funkcji dopuszczalnej.

9. Droga zbiorcza oznaczona 12 KZ 1/2

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 KZ 1/2** ustala się jako podstawowe przeznaczenie - droga zbiorcza. Skrzyżowanie jednopoziomowe skanalizowane. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 25,0 m. Jezdnia dwukierunkowa o dwóch pasach ruchu /2 x 3,50 m/. Konieczność przebudowy mostu przez rzekę Rudkę,
- 2) dla drogi ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy min. 20,0 m od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych.

§ 21.

1. Dla ulic lokalnych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m.
2. Dla ulic dojazdowych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m.
3. Dla ciągów pieszo - jezdnych plan ustala szerokość minimum 5 m.

§ 22.

Plan nakazuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników:

- Biura i urzędy, administracja - 50 mp/1.000 m² p.u.,
- Port lotniczy - 10 mp/1.000 m² p.u.,
- Zakłady produkcyjne - 40 mp/100 zatrudnionych,
- Handel i usługi - 100 mp/1.000 m² p.u.,
- Gastronomia - 30 mp/100 msc. konsumpcyjnych,
- Kino -30 mp/100 użytkowników,
- Klub, dom kultury, galeria - 10 mp/100 użytkowników,
- Biblioteka - 30 mp/100 użytkowników,
- Szkoły - 20 mp/100 zatrudnionych,
- Przychodnie zdrowia - 30 mp/100 zatrudnionych,
- Hotel - 50 mp/100 msc. noclegowych,
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 300 mp/1.000 mieszkańców,
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1,25-2 mp/1 gosp. domowe,

4. Inżynieria miejska

§ 23.

Ustala się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego poprzez stacje uzdatniania Sitnicka i Narutowicza lub własnego ujęcia. Plan zakłada realizację przyłączy do wszystkich nowo projektowanych obiektów poprzez wybudowanie nowej wodociągowej sieci magistralnej i rozdzielczej.

Ustala się, że przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 24.

1. Ustala się jako rozwiązanie docelowe skanalizowanie całego terenu objętego planem.
2. Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz grawitacyjno-pompowej, z pompowniami. Przewiduje się prowadzenie sieci kanalizacyjnej w ulicach zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.
3. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków w Białej Podlaskiej.

§ 25.

1. Ustala się budowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej lub grawitacyjno-pompowej z pompowniami, podczyszczalni wód deszczowych oraz małych zbiorników retencyjnych.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów usług na wyodrębnionych działkach z zielenią towarzyszącą zaleca się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie ulic dojazdowych i ciągów pieszych o nawierzchniach przepuszczalnych.
3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych oraz z terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego, produkcyjnych, składowych i usługowych do kanalizacji deszczowej, a następnie po przednim oczyszczeniu do rzeki Krzyny i Klukówki.

§ 26.

1. Ustala się, że zaspokojenie potrzeb w zakresie ciepłownictwa terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej może nastąpić z istniejących ciepłowni miejskich po wybudowaniu sieci od ulicy Sidorskiej do lotniska i zbiorczego kanału pod linią kolejową.
2. Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło wszystkich pozostałych terenów nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową, na warunkach eksploatatora sieci.
3. Dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze oparte o paliwa stałe.

§ 27.

1. Przewiduje się, iż cały obszar objęty opracowaniem będzie zasilany w gaz sieciowy średniego ciśnienia prowadzonej w ulicach obsługujących ten teren po realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia, stacji redukcyjnych i wykonaniu sieci gazowych rozdzielczych.
2. Ustala się konieczność rezerwowania terenu w pasach drogowych pod budowę magistralnego rurociągu gazowego wysokiego ciśnienia w kierunku przewidywanej lokalizacji nowej stacji redukcyjnej gazu I°.

§ 28.

1. Ustala się zasilanie terenu miasta w energię elektryczną poprzez istniejące w Białej Podlaskiej stacje GPZ, dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej budowa GPZ i RS wraz z liniami wysokiego i średniego napięcia.
2. Ustala się zasilanie obszarów inwestycyjnych z typowych stacji transformatorowych z transformatorami max 630 kVA.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych i prowadzonych wzdłuż ulic.
4. Ustala się oświetlenie uliczne z sieci, zasilanej z projektowanych stacji transformatorowych.
5. W ulicach i drogach przewidzieć należy miejsca na prowadzenie kabli NN.
6. Plan ustala zasadę kablowania sieci SN i NN.

§ 29.

Zaspokojenie potrzeb w zakresie łączy telekomunikacyjnych wymaga budowy dwu pierścieni kablowych wielorurociągowych linii światłowodowych, na etapie projektowania kabla światłowodowego zostaną określone lokalizację szaf światłowodowych, lokalne pierścienie światłowodowe.

§ 30.

Plan ustala objęcie zorganizowaną formą usuwania i utylizacji odpadów całego terenu objętego planem (wszystkich wytwórców odpadów).

- 1) w celu wykorzystania surowcowych wartości odpadów plan wprowadza obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Plan nakłada obowiązek uwzględniania potrzeb terenowych dla selektywnego gromadzenia odpadów w projektach realizacyjnych inwestycji,
- 2) plan ustala, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na wysypisko śmieci.

§ 31.

Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej w zbiorczych kanałach w pasach drogowych z wyłączeniem sieci gazowych.

Rozdział 3.

Ustalenia realizacyjne dla poszczególnych terenów

§ 32.

1. Obszar A1MN,u,sm (powierzchnia - 4,63 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,4

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%

- 1) Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A1MN,u,sm** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren zabudowy jednorodzinnej,
- 2) Dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 3 (trzech) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,6 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą: 20,0 m od krawędzi jezdni ul. Łomaskiej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony.
- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, teren składów i magazynów, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - a) usługi towarzyszące, składy i magazyny,
 - b) usługi handlu i inne funkcje niezbędne do funkcjonowania strefy aktywności gospodarczej przy lotnisku, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.

2. Obszar A2P,u,sm (powierzchnia - 3,04 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,4

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A2P,u,sm** jako podstawowe przeznaczenie ustala się funkcję przemysłową, teren zabudowy produkcyjnej,
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 3 (trzech) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,

- c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą: 20,0 m od krawędzi jezdni ul. Łomaskiej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony.
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, teren składów i magazynów, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- a) usługi towarzyszące, składy i magazyny,
 - b) usługi handlu i inne funkcje niezbędne do funkcjonowania strefy aktywności gospodarczej przy lotnisku, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.

3. Obszar A3SH,mn,u (powierzchnia - 1,84 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,4

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A3SHmn,u** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren zabudowy handlu towarowego, składów i magazynów;
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 3 (trzech) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni ul. Łomaskiej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony.
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, teren zabudowy jednorodzinnej, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową jednorodziną przy zachowaniu istniejącej normy nr PN-87B-02151 (akustyka budowlana),
 - b) usługi handlu i inne funkcje niezbędne do funkcjonowania strefy aktywności gospodarczej przy lotnisku, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.

4. Obszar A4SM,mn,u (powierzchnia - 9,57 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,6

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A4SM,mn,u** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren zabudowy składów i magazynów.
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 3 (trzech) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni ul. Łomaskiej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony.
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy zachowaniu istniejącej normy nr PN-87B-02151 (akustyka budowlana),
- b) usługi handlu i inne funkcje niezbędne do funkcjonowania strefy aktywności gospodarczej przy lotnisku, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.

5. Obszar A5P,SM,sh,u (powierzchnia - 29,18 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,5

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A5P,SM,sh,u** jako podstawowe przeznaczenie ustala się funkcję przemysłowo magazynową, składy, magazyny, drobny przemysł, warsztaty napraw dla lotniska, teren aktywności gospodarczej wspomagający port lotniczy;
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 3 (trzech) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni nowo projektowanej na terenie lotniska,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony uwzględniając 1 miejsce postojowe na 10 m² pow. użytkowej.
- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, teren składów i magazynów, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - a) usługi towarzyszące, składy i magazyny,
 - b) usługi handlu, teren aktywności gospodarczej, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.
- 4) konieczność ustalenia strefy uciążliwości oraz uzyskanie uzgodnień wysokościowych projektowanych obiektów.

6. Obszar A6SM,SH,u,mz (powierzchnia - 133,95 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,8

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 30%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A6SM,SH,u,mz** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren zabudowy składy, magazyny, drobny przemysł, teren aktywności gospodarczej, port lotniczy z urządzeniami towarzyszącymi; jako funkcję uzupełniającą wprowadza się zabudowę usługową i mieszkaniową, przebudowę i adaptację obiektów po jednostce wojskowej
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 45 m (czterdzieści pięć) od rzędnej pasa startowego,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej - zbiorczej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, zakładając bilans miejsc parkingowych dla pasażerów i obsługi lotniska wynikający z koncepcji lotniska,

- f) wprowadzenie zieleni izolacyjnej.
- 3) Jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, teren składów i magazynów, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - a) składy i magazyny,
 - b) usługi handlu i inne niezbędne funkcje wynikające z programu portu lotniczego, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.

7. Obszar A7 KL,u,zi (powierzchnia - 473,33 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,8

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A7 KL,u,zi** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren portu lotniczego z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 45 m (czterdzieści pięć) od rzędnej pasa startowego,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne,
 - d) 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej - zbiorczej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony, zakładając bilans miejsc parkingowych dla pasażerów i obsługi lotniska wynikający z koncepcji lotniska,
 - f) obiekty realizowane zgodnie z PN-87B-02151 (akustyka budowlana),
 - g) wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, usługi administracji, handlu, gastronomii, rekreacji i inne niezbędne do funkcjonowania portu lotniczego realizowane na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, oraz zieleń izolacyjną,
- 4) nakłada się obowiązek opracowania koncepcji programowo - przestrzennej portu lotniczego pasażersko towarowego z urządzeniami towarzyszącymi przed wystąpieniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

8. Obszar A8SM,zi (powierzchnia - 4,12 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,4

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A8SM,zi** ustala się jako podstawowe tereny składów, magazynów,
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki,
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą i zieleń izolacyjną.

9. Obszar A9ZL,zi (powierzchnia - 22,30 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A9ZL,zi** ustala się jako podstawowe przeznaczenie zieleń leśną,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą i zieleń izolacyjną,
- 3) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona,
- 4) wschodnia część kwartału - dolina rzeki Rudki - obudowa brzegów rzeki roślinnością krzewiastą, która będzie spełniać rolę naturalnej oczyszczalni ścieków.
- 5) ustala się możliwość lokalizacji komunikacji obsługującej teren miasta i gminy i inne funkcje związane z urządzeniami infrastruktury niezbędne do funkcjonowania strefy gospodarczej przy lotnisku.

10. Obszar A10SM, zi (powierzchnia - 33,45 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,3

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A10SM,zi** ustala się jako podstawowe tereny składów, magazynów,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą i zieleń izolacyjną,
- 3) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki,
- 4) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, i ustala się komunikację obsługującą teren i inne funkcje związane z urządzeniami infrastruktury niezbędne do funkcjonowania strefy gospodarczej przy lotnisku.

11. Obszar A11SM, sh (powierzchnia - 2,68 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,3

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A11SM,sh** ustala się jako podstawowe tereny składów, magazynów.
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki.
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą składy handlu hurtowego i zieleń izolacyjną,

12. Obszar A12SM,sh (powierzchnia - 0,69 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,3

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A12SM,sh** ustala się jako podstawowe tereny składów, magazynów i handlu hurtowego,
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki.
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą składy handlu hurtowego i zieleń izolacyjną,

13. Obszar A13ZI,sm (powierzchnia - 10,98 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,3

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A13ZI,sm** ustala się jako podstawowe przeznaczenie zieleń izolacyjna,
- 2) jako funkcję dopuszczalną ustala się tereny składów, magazynów,
- 3) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej - 8 KG 2/2,
 - e) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej - 12 KZ 1/2,
 - f) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki,
 - g) wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

14. Obszar A14ZI,sm (powierzchnia - 4,86 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,3

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A14ZI,sm** ustala się jako podstawowe przeznaczenie zieleń izolacyjną,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą składy i magazyny wyłącznie na terenach o bonitacji klasa V i VI i zieleń izolacyjną,
- 3) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej - 12 KZ 1/2,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki,
 - f) wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

15. Obszar A15ZI (powierzchnia - 2,55 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A15ZI** ustala się jako zieleń izolacyjną,
- 2) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona.

16. Obszar A16ZI (powierzchnia - 1,45 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A16ZI** ustala się jako zieleń izolacyjną,
- 2) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona.

17. Obszar A17ZI, (powierzchnia - 4,25 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A17ZI**, ustala się jako zieleń izolacyjną,
- 2) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszo - rowerowych.

18. Obszar A18SM,u (powierzchnia - 9,52 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,4

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A18SM,u** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren składów i magazynów.
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 2 (dwóch) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,6 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni ul. Sidorskiej,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony,
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się usługi handlu i inne funkcje niezbędne do funkcjonowania strefy aktywności gospodarczej przy lotnisku, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.
- 4) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może być zachowana z dopuszczeniem remontów poprawiających standard zamieszkania lub dobudowa powierzchni poprawiających standard.

19. Obszar A19SM,mn,u (powierzchnia - 2,80 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,4

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A19SM,mn,u** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren składów i magazynów z częścią mieszkalną,
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 2 (dwóch) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,6 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni ul. Sidorskiej,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 20 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej drogi 7 KZ 1/2,
 - f) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony.
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) usługi handlu i inne funkcje niezbędne do funkcjonowania strefy aktywności gospodarczej przy lotnisku, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki.

20. Obszar A20SM,u (powierzchnia - 5,39 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,4

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A20 SM,u** jako podstawowe przeznaczenie ustala się teren składów i magazynów,
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 2 (dwóch) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,6 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 20,0 m od krawędzi jezdni ul. Sidorskiej,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy 20 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej drogi 6KL1/2,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy 20 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej drogi 8 KG 2/2,
 - g) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony,
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą, realizowaną na warunkach określonych w ust. 2, na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się usługi handlu i inne funkcje niezbędne do funkcjonowania strefy aktywności gospodarczej przy lotnisku, obiekty usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic własnej działki,
- 4) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może być zachowana z dopuszczeniem remontów poprawiających standard zamieszkania lub dobudowa powierzchni poprawiających standard.

21. Obszar A21ZR (powierzchnia - 5,30 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A21ZR** ustala się jako funkcję rekreacyjną, wypoczynkową, zabawową oraz usługi sportu.

- 2) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona,
- 3) dopuszcza się rekreację z elementami detalu urbanistycznego.

22. Obszar A22ZR (powierzchnia - 2,89 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A22 ZR** ustala się jako funkcję rekreacyjną, wypoczynkową, zabawową oraz usługi sportu.
- 2) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona,
- 3) dopuszcza się rekreację z elementami detalu urbanistycznego.

23. Obszar A23ZR (powierzchnia - 72,72 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A23 ZR** ustala się jako funkcję rekreacyjną, wypoczynkową, zabawową oraz usługi sportu,
- 2) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona,
- 3) dopuszcza się rekreację z elementami detalu urbanistycznego.

24. Obszar A24ZR (powierzchnia - 18,04 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 100%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A24ZR** ustala się jako funkcję rekreacyjną, wypoczynkową, zabawową oraz usługi sportu,
- 2) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz inwestowania kubaturowego,
 - b) istniejąca roślinność ma pozostać nienaruszona,
- 3) dopuszcza się rekreację z elementami detalu urbanistycznego.

25. Obszar A25ZI, (powierzchnia - 3,05 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,3

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A25ZI**, ustala się jako podstawowe tereny zieleni izolacyjnej i leśnej.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne wprowadza się funkcję uzupełniającą składowe i magazynowe wyłącznie na terenach o bonitacji klasa V i VI i zieleni izolacyjną,
- 3) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej - 8KG2/2,

- e) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni - 12KZ1/2,
- f) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki,
- g) wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

26. Obszar A26IS,ZI (powierzchnia - 1,73 ha)

max intensywność zabudowy terenu - 0,1

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90%

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **A26IS,ZI** ustala się jako podstawowe tereny zamknięte z zielenią izolacyjną.
- 2) dla nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
 - a) wysokość do 1 (jednej) kondygnacji,
 - b) poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 0,3 m nad poziom terenu,
 - c) dachy płaskie lub przestrzenne o kącie nachylenia 30° - 45°,
 - d) linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni nowoprojektowanej - 12 KZ 1/2,
 - e) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych i istniejących budynków powinny być zlokalizowane na terenie działki,
 - f) wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 33.

W związku z postanowieniami § 1 uchwały wyraża się zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 171,40 ha zgodnie z decyzją nr DL.n1-4791-16/01/02 Ministra Środowiska z dnia 13 lutego 2002 r.

§ 34.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczeniu wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy miejskiej Białej Podlaskiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu.

Rozdział 5

Przepisy końcowe i przejściowe.

§ 35.

Plan z uchwalonymi zmianami przechowywany jest w Urzędzie Miasta Białą Podlaska, który jest zobowiązany do udostępniania go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

§ 36.

W obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaska zatwierdzonego uchwałą nr VI/31/94 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 29 listopada 1994 r.

§ 37.

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta Biała Podlaska

§ 38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Jerzy Sadowski**