

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY BIAŁA PODLASKA Z DNIA 2023 ROKU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XL/329/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 16 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska, Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, przyjętego przez Radę Gminy Biała Podlaska uchwałą Nr XXI/233/2000 z dnia 29 marca 2000 roku i zmienionego uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska, zwany dalej planem.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

PROJEKT

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
6. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 7.
7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów;
 - 5) strefy A (157 m n.p.m.), B (159 m n.p.m.) i C (160 m n.p.m.) ograniczenia wysokości obiektów budowlanych.
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

PROJEKT

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych i podziemnych będących sieciami uzbrojenia terenu oraz infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu lukarny;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
 - 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

P R O J E K T

2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. Ustala się jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych teren oznaczony symbolem **1KDD** służący lokalizacji drogi publicznej.
4. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków oraz budowli poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki, po spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się realizację budynków o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych.

§ 5.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Subzbiornik Podlasie”, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 12,
 - b) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń na terenach sąsiadujących dopuszczalnych poziomów hałasu, wskazanych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

PROJEKT

- a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 10;
 - 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakaz realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
 - 7) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) nakaz kształtowania krajobrazu poprzez realizację zagospodarowania terenów zabudowy zgodnie parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenów zabudowy z uwzględnieniem zastosowania zieleni o charakterze izolacyjnym i ozdobnym towarzyszącej obiektom budowlanym.

§ 6.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązek podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7.

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W granicach planu terenem o charakterze przestrzeni publicznej jest teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDD**.
3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenu drogi publicznej wymienionej w ust. 2:
 - 1) przestrzeń drogi należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
 - 2) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenie szczegółowe dla terenu oraz przepisy odrębne.

§ 8.

W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż takie obszary w granicach planu nie występują.

PROJEKT

§ 9.

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
 - 1) scalenie nieruchomości, a także podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległej granicy działki drogowej z której następuje obsługa komunikacyjna w granicach 60° - 120°;
 - 5) dopuszcza się scalenia i wydzielania działek na potrzeby dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej nieruchomości, o szerokości co najmniej 6,0 m.
3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.
4. Wymienione w ust. 2 pkt 1-4 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz lokalizację dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
 - 1) w granicach planu dla linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
 - a) strefa wolna od zabudowy dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych SN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
 - 2) w wyznaczonej w pkt 1 lit. b strefie dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
 - 3) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienionych w pkt 1 i 2;

P R O J E K T

- 4) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych.
2. W strefach kontrolowanych dla projektowanych gazociągów, ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
3. Ustala się ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wynikające z położenia obszaru objętego miejscowym planem w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z ustanowionymi planistycznymi strefami ograniczeń zabudowy:
 - 1) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem A, w obszarze której wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 157 m n.p.m.;
 - 2) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem B, w obszarze której wysokości obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 159 m n.p.m.;
 - 3) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem C, w obszarze której wysokości obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 160 m n.p.m.

§ 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez wyznaczoną na rysunku planu drogę publiczną oznaczoną symbolem **1KDD** i zjazdy publiczne, lokalizowane na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) droga, o której mowa w pkt 1 zapewnia powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenu zabudowy z dróg publicznych również poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
 - 4) przy lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej działek dopuszcza się ich szerokości min. 6,0 m oraz w przypadku ich realizacji w formie sięgaczy obowiązuje nakaz zakończenia placem manewrowym;
 - 5) zagospodarowanie terenu drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, zawartymi w rozdziale 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 6) przy budowie oraz przebudowie drogi dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych;
 - 7) niewyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;

PROJEKT

- 2) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania dla samochodów osobowych:
 - a) dla usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych i minimum 1 miejsce parkingowe na każde 3 osób zatrudnionych oraz dodatkowo min. 5% wszystkich miejsc z przeznaczeniem do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe;
 - b) dla produkcji – nie mniej niż 2 miejsce parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych oraz dodatkowo min. 1% wszystkich miejsc z przeznaczeniem do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe;
 - c) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

§ 12.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.
3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na działkach przyległych do dróg w sposób nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową;
 - 5) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 6) na terenie zabudowy dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.
5. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do publicznej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 3) w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiających odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzenie ścieków do indywidualnych przemysłowych oczyszczalni ścieków;

P R O J E K T

- 4) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
 - 2) ustala się na terenie przeznaczonym pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz powstających na skutek prowadzonej działalności.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu, na terenie drogi publicznej oraz pozostałych terenach budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu;
 - 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnątrzowych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenu zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 4) na terenie zabudowy położonej poza zasięgiem obsługi rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.
10. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
 - 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

P R O J E K T

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) dopuszcza się na terenach zabudowy budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację, sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

§ 13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu, do czasu ich zakończenia.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 30 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację usług handlu, w tym handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomi, biurowych oraz produkcji przemysłowej, składów i magazynów;
 - 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego towarzyszącego usługom lub produkcji dopuszcza się wewnętrzną komunikację drogową, parkingi, stacje paliw i zieleni urządzoną;
 - 4) w ramach handlu wielopowierzchniowego dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 60 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 10 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,

P R O J E K T

- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 10 ust. 3,
 - g) gabaryty obiektów budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 5000 m²,
 - geometria dachów budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - 6) obsługę komunikacyjną, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 7) zasady realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12;
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach 11,0 - 11,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) dostępność nieograniczona;
 - 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

§ 17.

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