

P R O J E K T

UCHWAŁA NR **RADY GMINY BIAŁA PODLASKA** **Z DNIA 2024 ROKU**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże, 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 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLI/342/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże, 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 Woskrzenice Duże, gmina Biała Podlaska, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska dnia 29 marca 2000 roku, z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Woskrzenice Duże, gmina Biała Podlaska, zwany dalej planem.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Woskrzenice Duże, gmina Biała Podlaska przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej 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;
 - 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;

PROJEKT

- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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.
8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 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 usytuowania od linii rozgraniczającej teren ściany zewnętrznej budynku i innych kubaturowych obiektów budowlanych oraz instalacji paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych;
- 3) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 12°;
- 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) **obiektie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, wiatę i obiekt kontenerowy;

PROJEKT

- 7) **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.

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;
 - 3) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego służących uzbrojeniu terenów, takich jak: budowa publicznych urządzeń i sieci 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 sieci i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład 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 i innych kubaturowych obiektów budowlanych oraz instalacji paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 50 m:
 - a) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale nr 3, za wyjątkiem innych obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) pod warunkiem, że zlokalizowane będą w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej co najmniej równej ich wysokości powiększonej o 50 %.

§ 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

PROJEKT

- 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 odrębnymi,
 - 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:
 - 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 z 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 terenami o charakterze przestrzeni publicznej są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDD**.
2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych wymienionych w ust. 1:
 - 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 ustalenia 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

PROJEKT

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 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 uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 2) w wyniku scalania i podziałów dopuszcza się wydzielenia działek:
 - a) na terenach usług i produkcji – o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m², szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz o kącie położenia granic działek w stosunku do przyległej granicy działki drogowej w granicach 60° - 120°,
 - b) na potrzeby dróg wewnętrznych służących obsłudze komunikacyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę o szerokości co najmniej 6 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. Przy scalaniu i podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
5. Wymienione w ust. 2 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych oraz podziałów i scaleń mających na celu 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 istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego (WN), średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
 - a) strefa wolna od zabudowy kubaturowej dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN - pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN - pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych WN - pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowych SN i nN - pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:
 - dla linii napowietrznych SN - pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN i kablowych WN, 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 wymienione w pkt 1 i 2;
 - 4) w odniesieniu do istniejących budynków zlokalizowanych w strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, dopuszcza się jego przebudowę i modernizację bez konieczności

PROJEKT

- przebudowy linii, a także rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem nie zbliżania budynku do istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 5) 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;
 - 6) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi wymaga uwzględnienia stosownych norm dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych, przy czym nie należy ich montować w obrębie 4 m od zewnętrznego obrysu słupa, w tym od naziemnych części jego fundamentu, jak również należy zachować nieutrudniony dostęp związany z eksploatacją oraz usuwaniem awarii na linii elektroenergetycznej;
 - 7) ustala się zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w odległościach:
 - a) dla linii napowietrznych SN – 7,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych nN – 3,5 m od osi linii,
 - c) dla linii kablowych WN – 1,5 m od osi linii,
 - d) dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m od osi linii.
2. W strefach kontrolowanych dla 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. W odniesieniu do terenów lokalizacji elektrowni słonecznej, zasięg strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznej, stanowiącej o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, wyznacza ogrodzony teren ich lokalizacji, w granicach którego obowiązuje zakaz sytuowania, w odległości 4 m od instalacji paneli fotowoltaicznych, obiektów budowlanych nie związanych z funkcją elektrowni i nie stanowiących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi, według następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) drogę publiczną krajową nr 2, przyległą od północy do granic obszaru objętego miejscowym planem, oznaczoną w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XXXV/347/2001 z dnia 28 czerwca 2001 roku symbolem K1,
 - b) drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - c) drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - d) drogę publiczną gminną, przyległą od wschodu do granic obszaru objętego miejscowym planem, oznaczoną w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XLIV/458/2002 z dnia 31 maja 2002 roku symbolem K6 i której skos oznaczony został na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - e) ogólnodostępne drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR i 2KR;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru opracowania planu zapewniają drogi wskazane w pkt. 1 lit. b-e;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych i dróg wewnętrznych wymienionych w pkt 1 lit. b - e lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do ww. dróg;
 - 4) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;

PROJEKT

- 5) 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;
 - 6) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 7) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg objętych planem wskazanych w pkt. 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 3.
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;
 - 2) na terenach zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-P** obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) w przypadku lokalizacji usług handlu:
 - w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - minimum 5% miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wszystkich miejsc parkingowych,
 - b) w przypadku lokalizacji usług hotelarskich:
 - w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc noclegowych,
 - minimum 5% miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wszystkich miejsc parkingowych,
 - c) w przypadku lokalizacji pozostałych usług:
 - w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy,
 - minimum 1 miejsce parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie mniej niż 5% wszystkich miejsc parkingowych,
 - d) w przypadku lokalizacji produkcji:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione,
 - minimum 1 miejsce parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie mniej niż 5% wszystkich miejsc parkingowych,
 - e) w przypadku lokalizacji instalacji elektrowni fotowoltaicznej - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 instalację elektrowni fotowoltaicznej, na którą składa się wydzielony w przestrzeni zespół urządzeń i infrastruktury składający się na całość techniczno-użytkową elektrowni.
 - 3) przez realizację miejsc parkingowych:
 - a) należy rozumieć realizację urządzonych lub nieurządzonych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym stanowiska w garażach,
 - b) obowiązuje ich zapewnienie w ramach tej samej działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

§ 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. Ustala się budowę oraz rozbudowę sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizowania ich na innych terenach – w sposób

PROJEKT

podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów 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) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.
4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej lub innej zbiorczej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.
5. 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 sąsiednie, z dopuszczeniem przypadków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności;
 - 3) na terenach zabudowy dopuszcza się realizację zbiorczego systemu kanalizacji dla retencjonowania, odprowadzania i oczyszczania wód opadowych z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych i warunków technicznych realizacji inwestycji.
6. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenów w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się w granicach planu realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 4) dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu, lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, w tym również wymagających wydzielenia działki;
 - 5) dopuszcza się lokalizację wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką;
 - 6) w przypadku lokalizacji elektrowni słonecznej dopuszcza się lokalizację służącej funkcji produkcji energii elektrycznej stacji transformatorowych SN/nN oraz w ramach głównych punktów odbioru energii elektrycznej (GPO) stacji transformatorowych WN/Sn;
 - 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz przeznaczonych pod drogi dopuszcza się lokalizację linii kablowych elektroenergetycznych 110 kV lokalizowanych dla odprowadzenia energii elektrycznej z głównych punktów odbioru energii (GPO).
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

P R O J E K T

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, przy czym do czasu budowy sieci dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz;
 - 2) dopuszcza się w granicach planu budowę, w tym rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci gazowej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg oraz w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 4) ustala się w uzasadnionych przypadkach lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na działkach przyległych do dróg;
 - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w ciepło z kotłowni lokalnych oraz źródeł indywidualnych, z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
9. 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.
10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
 - 2) ustala się budowę nowych odcinków sieci przewodowej telekomunikacyjnej w postaci podziemnych linii kablowych;
 - 3) na obszarze opracowania planu dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną oraz lokalizację inwestycji z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Na terenach zabudowy dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych służących zasilaniu lokalizowanych na tych terenach obiektów budowlanych, takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz panele fotowoltaiczne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych 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 obszarów objętych planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów tymczasowych służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu.

PROJEKT

§ 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 oznaczonego symbolami: **1U-P** i **2U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
 - 2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się: lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia produkcyjnego terenu dopuszcza się lokalizację produkcji przemysłowej, składów, magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym m.in. lokalizacją stacji transformatorowych, również stacji wewnętrznych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO) oraz magazynów energii;
 - 4) obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) terenu oznaczonego w planie symbolem 1U-P:
 - z drogi publicznej gminnej przyległej od wschodu do terenu, oznaczonej w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XLIV/458/2002 z dnia 31 maja 2002 roku symbolem K6,
 - z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U-P - z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: zgodnie z ustaleniami § 4 pkt 3, przy czym w przypadku budynków - 12 m,
 - g) w stosunku do obiektów budowlanych o wysokości większej niż wskazana w lit. f) dopuszcza się ich przebudowę, modernizację oraz rozbudowę pod warunkiem, że część rozbudowana nie będzie przekraczała dopuszczalnej ustaleniami planu wysokości,
 - h) w stosunku do istniejących kubaturowych obiektów budowlanych usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę oraz modernizację,
 - i) gabaryty obiektów kubaturowych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 5000 m²,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - do 45°;
- 2) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

PROJEKT

2. Dla terenów oznaczonego symbolami: **3U-P** i **4U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
 - 2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się: lokalizację obiektów komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingów, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczenia produkcyjnego terenu dopuszcza się lokalizację produkcji przemysłowej, składów, magazynów oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną, w tym m.in. lokalizację stacji transformatorowych, również stacji wewnętrznych, infrastruktury elektroenergetycznej głównych punktów odbioru energii (GPO) oraz magazynów energii;
 - 4) obsługę komunikacyjną, zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości:
 - a) terenu oznaczonego w planie symbolem 3U-P:
 - z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 4U-P:
 - z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR,
 - z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60 %,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - d) minimalna nadziemna intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: zgodnie z ustaleniami § 4 pkt 3, przy czym w przypadku budynków - 12 m,
 - g) gabaryty obiektów kubaturowych:
 - powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego: do 8000 m²,
 - geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - do 45°;
 - 4) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) droga klasy technicznej D (droga dojazdowa),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - d) dostępność nieograniczona,
 - e) dopuszcza się realizację chodników;
 - 3) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

P R O J E K T

- 1) przeznaczenie: teren skosu drogi dojazdowej położonej poza granicami planu, przyległej od wschodu do granic obszaru objętego miejscowym planem, oznaczonej w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XLIV/458/2002 z dnia 31 maja 2002 roku symbolem K6;
 - 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR** i **2KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

§ 17.

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XLIV/458/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 87 poz. 1864) oraz Uchwała Nr XLV/262/98 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 7 maja 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 6 poz. 80).

§ 18.

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