

UCHWAŁA NR XXXI/195/2017
RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

z dnia 30 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr X/62/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Sławacinek Stary, zmienionej uchwałą Nr XVI/107/12 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 6 marca 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary, Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, zmienionego uchwałą Nr XXXII/248/2009 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 25 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska oraz uchwałą nr VI/28/2015 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy, zwane dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar części miejscowości Sławacinek Stary, objęty granicą obszaru i wyznaczony na rysunku planu, którego granice wyznacza wielokąt:

- 1) od wschodu ograniczony wschodnią granicą działek nr ewid. 40/2 i 79/19, następnie linią łączącą punkt położony na wschodniej granicy działki nr ewid. 79/19 oddalony o 33 m na północ od południowego krańca tej granicy, z punktem położonym na wschodniej granicy działki nr ewid. 79/21 oddalonym o 1,5 m na północ od południowego krańca tej granicy, następnie odcinkiem wschodniej granicy działki nr ewid. 79/21 oraz wschodnią granicą działki nr ewid. 79/22;
- 2) od południa ograniczony we wschodnim i środkowym fragmencie przebiegu granicą miasta Biała Podlaska, w zachodnim fragmencie przebiegu południową granicą pasa drogowego drogi krajowej nr 2 na działce nr ewid. 525/1;
- 3) od zachodu ograniczony zachodnią granicą pasa drogowego drogi na działce nr ewid. 561;
- 4) od północy ograniczony poszerzoną o 2,5 m w kierunku północnym północną granicą pasa drogowego drogi na działce nr ewid. 550.

§ 2. Plan składa się z:

- 1) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wyrażonych w formie tekstowej, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rysunek planu w skali 1: 1000;
- 3) załącznika nr 2, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

4) załącznika nr 3, który jest integralną częścią uchwały, określającego sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 stopni;
- 2) dach stromy – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 stopni;
- 3) działalność nieuciążliwa – wszelka działalność nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 4) działalność uciążliwa – wszelka działalność zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 5) komunikacja – tematyka obejmująca komunikację transportową, w tym: powietrzną (lotniczą), wodną (śródlądową i morską) oraz lądową (drogową i kolejową), a nie obejmująca zaliczonych do infrastruktury technicznej telekomunikacji oraz komunikacji specjalnej (rurociągi, linie przemysłowe itp.), a także nie objętej problematyką planistyczną łączności tradycyjnej;
- 6) linia rozgraniczająca – ściśle określona linia, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w tym drogi, ulice i ciągi komunikacyjne;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia umieszczona w odległości od linii rozgraniczającej lub z nią się pokrywająca, ograniczająca przestrzeń, w obrębie której może być realizowana zabudowa kubaturowa, przy czym poza linię zabudowy nieprzekraczalną mogą być wysunięte wyłącznie takie części obiektów budowlanych jak:
 - a) okapy i gzymsy – na odległość nie większą niż 1,0 m,
 - b) balkony, loggie i wykusze – na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) nie oparte na gruncie zadaszenia wspornikowe lub podwieszane – na odległość nie większą niż 2,0 m,
 - d) prowadzące wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej schody zewnętrzne, podesty, tarasy, pochylnie i rampy – na odległość nie większą niż 2,0 m,
 - e) nie przekraczające połowy wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej świetliki doświetlające kondygnację podziemną, czerpnie i wyrzutnie powietrza – na odległość nie większą niż 2,0 m,
 - f) warstwy termomodernizacji istniejących budynków – na odległość nie większą niż 0,2 m,
 - g) podziemne części obiektów budowlanych, w tym schody i pochylnie do części podziemnych, pod warunkiem, że wyżej wymienione części obiektów budowlanych nie przekroczą linii rozgraniczającej;
- 8) obszar – teren lub zbiór terenów, położonych oddzielnie od innych terenów, ograniczonych granicami obszaru objętego planem;
- 9) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;
- 10) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;
- 11) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są możliwe do realizacji na danym terenie;
- 12) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 13) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu i nie może przekroczyć 40 % jego powierzchni, chyba że w ustaleniach planu określono inaczej;
- 14) rysunek planu – graficzny załącznik do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;
- 15) rzemiosło nieuciążliwe – rzemiosło, w ramach którego prowadzona jest działalność nieuciążliwa;
- 16) rzemiosło uciążliwe – rzemiosło, w ramach którego prowadzona jest również działalność uciążliwa;
- 17) strefa – zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń;

- 18) teren – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony wyróżnikiem cyfrowo-literowym określającym sposób jego użytkowania;
- 19) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Biała Podlaska;
- 20) urządzenia towarzyszące – nie będące obiektami budowlanymi urządzenia, w szczególności urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;
- 21) usługi – wszelkie obiekty budowlane, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 22) usługi nieuciążliwe – usługi, w ramach których prowadzona jest działalność nieuciążliwa;
- 23) usługi uciążliwe – usługi, w ramach których prowadzona jest również działalność uciążliwa;
- 24) usługi publiczne – budynki, obiekty i przestrzenie użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, ogólnodostępnego sportu i turystyki, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, zamieszkania zbiorowego typu dom dziecka, dom rencistów, dom pomocy społecznej oraz inne ogólnodostępne funkcje niekomercyjne;
- 25) usługi niepubliczne – budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, nieuciążliwej działalności gospodarczej i rzemieślniczej, sportu, turystyki, opieki zdrowotnej, administracji niepublicznej, biur, zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko oraz inne ogólnodostępne funkcje komercyjne;
- 26) usługi obsługi transportu drogowego – budynki, obiekty i przestrzenie związane z obsługą transportu drogowego, w szczególności stacje paliw płynnych i gazowych, stacje kontroli pojazdów, stacje obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko, budynki gastronomiczne, budynki handlowe związane z komunikacją, garaże, miejsca postojowe samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów oraz inne ogólnodostępne funkcje związane z obsługą transportu drogowego;
- 27) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 28) wysokość zabudowy – określona przez podanie wartości cyfrowej w metrach wysokość budynku od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu lub przez podanie ilości kondygnacji nadziemnych, z ewentualnym określeniem jakie powinny one spełniać wymogi;
- 30) zabudowa kubaturowa – zabudowa, którą tworzą budynki i obiekty budowlane nadziemne, którym można przypisać parametr objętości, wraz z instalacjami i urządzeniami towarzyszącymi nadziemnymi, a także inne rodzaje obiektów naziemnych, którym można przypisać parametr objętości, nie będące przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 31) zabudowa wolnostojąca – obiekty budowlane, których żadna część nie przylega do części innego obiektu budowlanego zlokalizowanego na innej nieruchomości, analogicznie należy rozumieć inne określenia zawierające określenie „wolnostojący”;
- 32) zabudowa zwarta – obiekty budowlane, które nie są zabudową wolnostojącą, a są w szczególności zabudową bliźniaczą, szeregową, pierzejową, zblokowaną, atrialną, itp.;
- 33) zieleń izolacyjna – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska, izolująca istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych terenów komunikacji oraz od terenów uciążliwych.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Wyłączenia zawartości planu

§ 4. 1. Plan nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak ich występowania na obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów poza wymienionymi w § 10;
- 4) terenów górniczych;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

2. Plan nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ze względu na brak ich występowania na obszarze objętym planem:

- 1) obszarów, miejsc lub tworów przyrody objętych ochroną przyrody;
- 2) obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych;
- 3) obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;
- 4) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wód.

Rozdział 3. System oznaczeń planu

§ 5. 1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku planu graficznie, wyróżnikami cyfrowo-literowymi składającymi się z cyfry lub cyfr określających kolejną liczbę porządkową oraz ze skrótów literowych określających kategorie przeznaczenia terenów przyjęte w § 6 ust. 1, które są ustaleniami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z ich wyróżnikami cyfrowo-literowymi;
- 3) linie zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowania;
- 5) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) granice i szerokość stref bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) strzałki oznaczające lokalizację koniecznych skrzyżowań i zjazdów komunikujących tereny zabudowy;
- 8) strzałki oznaczające lokalizację możliwych skrzyżowań i zjazdów komunikujących tereny zabudowy.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) treść mapy, na której sporządzano rysunek planu;
- 2) es – sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 3) en – sieć kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- 4) w – sieć wodociągowa;
- 5) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;
- 6) kd – sieć kanalizacji deszczowej;
- 7) g – sieć gazowa;
- 8) osie i krawędzie planowanych jezdni;

- 9) granice i oznaczenia terenów, obszarów i stref oraz oznaczenia uzbrojenia terenu przebiegające poza granicami obszaru objętego planem;
- 10) linie rozgraniczające, oznaczenia i wyróżniki terenów i dróg planu istniejącego poza obszarem niniejszego planu.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów, terenów i stref, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne i strefowe dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1.

Kategorie przeznaczenia terenów

§ 6. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich skróty literowe, obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) tereny zabudowy usług obsługi transportu drogowego – „UTD”;
- 2) tereny zabudowy usług niepublicznych – „UN”;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej – „ZI”;
- 4) teren drogi publicznej krajowej głównej ruchu przyspieszonego – „KDK-GP”;
- 5) teren drogi publicznej gminnej zbiorczej – „KDG-Z”;
- 6) tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych – „KDG-D”.

2. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określone zostały w dziale III rozdział 1-3.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

- 1) ustala się możliwość połączeń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych;
- 2) na poszczególnych terenach ustala się możliwość wydzielenia działek dla dróg wewnętrznych lub ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, o parametrach określonych w § 17;
- 3) ustala się możliwość realizacji obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów oraz ogrodzeń na podstawie przepisów regulujących zasady i warunki sytuowania tego typu obiektów, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rozwiązania materiałowe, a w przypadku braku takich przepisów z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 17 w stosunku do dróg;
- 4) wszelkie projektowane na terenach objętych planem, stałe lub tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na ich realizację do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi sposobu zgłaszania przeszkód lotniczych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

- 1) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz otoczenia, uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
- 2) nakaz ochrony terenów przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w szczególności w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 3) nakaz objęcia siecią wodociągową wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a do czasu budowy tej sieci ustala się możliwość budowy własnych ujęć wody;
- 4) nakaz objęcia gminną zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a do czasu wybudowania tej sieci kanalizacji, ustala się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do indywidualnej sieci kanalizacji sanitarnej, szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków powinna spełniać wymagania przepisów w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 6) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku oraz innych obowiązujących przepisach dotyczących gospodarki odpadami;
- 7) zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt gospodarskich, za wyjątkiem zwierząt domowych do 1 DJP;
- 8) obowiązuje ochrona terenów zieleni i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się obowiązek uzupełnień zieleni izolacyjnej;
- 10) przy urządzeniu terenów zielonych obowiązuje nakaz zachowania bioróżnorodności w szczególności w doborze gatunkowym roślin;
- 11) nakaz utrzymania w sprawności istniejących drenaży, które mogą wystąpić na obszarze objętym planem, a w przypadku kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy je przebudować w taki sposób, aby zachować funkcjonalność drenowania na gruntach położonych poza terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary, miejsca lub twory przyrody objęte ochroną przyrody.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy, gabaryty obiektów, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

- 1) dla poszczególnych terenów ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów poprzez wyznaczenie:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy (w przedziale od – do),
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (w procentach),
 - c) linii zabudowy (o odległości w metrach od linii rozgraniczających),
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy (w metrach lub ilości kondygnacji);
- 2) na poszczególnych terenach ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu, obiektów gospodarki odpadami oraz innych urządzeń towarzyszących, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich;
- 3) ogrodzenia działek należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 17, ogrodzenia powinny nawiązywać charakterem i wysokością do ogrodzeń na sąsiadujących ze sobą działkach, z ograniczeniem ich wysokości do 2,2 m oraz zakazem stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

2. Szczegółowe ustalenia w zakresie zasad, parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy oraz gabaryty obiektów dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdziale 1.

Rozdział 5.

Inne obiekty lub tereny podlegające ochronie

§ 10. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w wyznaczonej na rysunku planu strefie bezpieczeństwa (strefie o określonym sposobie użytkowania) gazociągu wysokiego ciśnienia, dla której ustala się nakaz przestrzegania ustaleń określonych w § 18 ust. 7 pkt 7 uchwały.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 224 –Subzbiornika Podlasie, dla którego nie został ustanowiony obszar ochronny, wobec czego w planie nie ustala się szczegółowych zasad jego ochrony. Przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie nie przewiduje bezpośredniego wykorzystania zasobów wód podziemnych lub lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie zagrozić środowisku wodno-gruntowemu, wobec czego realizacja ustaleń niniejszego planu nie spowoduje zagrożenia wód podziemnych.

3. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy lotniska Biała Podlaska, w zakresie realizacji obiektów jak i zagospodarowania terenów obowiązują parametry wysokościowe, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach z zakresu Prawa lotniczego.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 11. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad obejmujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, obowiązujące na obszarze objętym planem, określone zostały w dziale III rozdział 1 - 3.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Zasady realizacji potrzeb parkingowych

§ 12. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym planowane jest poprzez układ planowanych dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 2 i § 17 uchwały;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z drogą krajową nr 2 planowane jest poprzez przebudowę istniejącego skrzyżowania drogi krajowej nr 2 z drogą powiatową nr 1172L (ulicą Warszawską), polegające na włączeniu z kierunku północnego wlotu planowanej drogi publicznej gminnej zbiorczej, skrzyżowania typu rondo lub skrzyżowania skanalizowanego, posiadającego wyspę dzielącą lub pas dzielący na wszystkich wylotach oraz pasy włączenia i wyłączenia do drogi krajowej nr 2 dla relacji skrajnych w prawo i w lewo, posiadającego konieczne przejścia dla pieszych i przejazdu dla rowerzystów, wyposażone w ruch kierowany sygnalizacją świetlną, z zastrzeżeniem § 17 uchwały;
- 3) dla poszczególnych budynków, obiektów i przestrzeni przeznaczonych na potrzeby wymienione poniżej, ustala się minimalne wskaźniki stanowisk postojowych samochodów osobowych, z czego co najmniej 5% powinny stanowić stanowiska dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne:
 - a) gastronomia – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumenckich,
 - b) kultura, obsługa konferencyjna – 1 stanowisko na 6 użytkowników,
 - c) wypoczynek, rekreacja, sport – 1 stanowisko na 6 użytkowników,
 - d) opieka zdrowotna – 2 stanowiska na 1 zatrudnionego,
 - e) administracja, biura, oświata – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - f) rzemiosło, składy, magazyny – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - g) handel i pozostałe niewymienione powyżej usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m kw. powierzchni użytkowej;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych samochodów osobowych oraz zabezpieczenie miejsc postojowych samochodów ciężarowych, autobusów i innych pojazdów w liniach

rozgraniczających terenów zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 17 uchwały;

- 5) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 6) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, odbiór ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdział 2 i 3.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

2. Dla dotychczasowego użytkowania terenów nie ustala się terminów czasowych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 14. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy usług niepublicznych, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „1UTD” do „2UTD”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi obsługi transportu drogowego, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone na potrzeby:
 - a) usług publicznych,
 - b) usług nieuciążliwych i uciążliwych oraz handlu;
 - c) rzemiosła nieuciążliwego i uciążliwego,
 - d) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,
 - e) postojów oraz garażowania samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów,
 - f) uzbrojenia terenu;
- 3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 4) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 5) obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej:
 - a) 36 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego „KDK-GP”,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej zbiorczej „KDG-Z”,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych dojazdowych „1KDG-D” i „5KDG-D”;
- 6) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki usługowe, handlowe i rzemieślnicze – dwie kondygnacje nadziemne, alternatywnie dodatkowo z poddaszem użytkowym, jako trzecia kondygnacja oraz maksymalnie 12 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu,
- b) budynki garażowe i magazynowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 8 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu;
- 7) ustala się możliwość realizacji budynków w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie zwartej, podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
- 8) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.;
- 9) wolnostojące budynki magazynowe i garażowe należy realizować w tylnej części terenu preferowaną realizacją tych budynków we wspólnej bryle z budynkami podstawowego przeznaczenia terenu;
- 10) ustala się możliwość usytuowania budynków magazynowych i garażowych ścianą oddzielenia pożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, realizowanych w formie zabudowy zwartej lub wolnostojącej w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 11) obowiązuje utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i placów, w technologii wykonania warstwy wierzchniej (ścieralnej) z elementów drobnowymiarowych;
- 12) obowiązuje odprowadzenie ścieków (wód opadowych i roztopowych) z odwodnienia, utwardzonych nawierzchni dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych oraz ścieków zmycia powierzchni w sposób zorganizowany poprzez kanalizację odwadniającą, wyposażoną w separator z osadnikiem;
- 13) obowiązuje wprowadzenie od strony sąsiadujących terenów komunikacji lub terenów, na których prowadzona jest działalność uciążliwa, pasów zieleni izolacyjnej lub ochronnej o szerokości minimalnej 5m, z wyłączeniem niezbędnych przestrzeni przeznaczonych do uzbrojenia terenu, przy czym pasy zieleni izolacyjnej lub ochronnej należy realizować poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 14) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe, określone w dziale II uchwały;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 17 uchwały;
- 16) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 18 uchwały.

§ 15. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy usług niepublicznych, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „1UN” do „2UN”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone na potrzeby:
 - a) usług niepublicznych nieuciążliwych i uciążliwych,
 - b) handlu;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi, przeznaczone na potrzeby:
 - a) usług publicznych,
 - b) rzemiosła nieuciążliwego i uciążliwego,
 - c) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,
 - d) postoju oraz garażowania samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów,
 - e) uzbrojenia terenu;
- 3) dodatkowo na terenach zabudowy usług niepublicznych ustala się możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 5) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej zbiorczej „KDG-Z”,
 - b) 23 m od linii rozgraniczających drogi gminnej dojazdowej „2KDG-D”,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych dojazdowych „1KDG-D”, „3KDG-D”, „4KDG-D”, „5KDG-D”;
- 7) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe, handlowe i rzemieślnicze – dwie kondygnacje nadziemne, alternatywnie dodatkowo z poddaszem użytkowym, jako trzecia kondygnacja oraz maksymalnie 12 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu,
 - b) budynki garażowe i magazynowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 8 m od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu;
- 8) ustala się możliwość realizacji budynków w zabudowie wolnostojącej lub w zabudowie zwartej, podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
- 9) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.;
- 10) wolnostojące budynki magazynowe i garażowe należy realizować w tylnej części terenu z preferowaną realizacją tych budynków we wspólnej bryle z budynkami podstawowego przeznaczenia terenu;
- 11) ustala się możliwość usytuowania budynków magazynowych i garażowych ścianą oddzielenia pożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, realizowanych w formie zabudowy zwartej lub wolnostojącej w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 12) obowiązuje odprowadzenie ścieków (wód opadowych i roztopowych) z odwodnienia utwardzonych nawierzchni dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych oraz ścieków z mycia powierzchni w sposób zorganizowany poprzez kanalizację odwadniającą wyposażoną w separator z osadnikiem;
- 13) obowiązuje wprowadzenie od strony sąsiadujących terenów komunikacji lub terenów, na których prowadzona jest działalność uciążliwa, pasów zieleni izolacyjnej lub ochronnej o szerokości minimalnej 5m, z wyłączeniem niezbędnych przestrzeni przeznaczonych do uzbrojenia terenu, przy czym pasy zieleni izolacyjnej lub ochronnej należy realizować poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub ewentualnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 14) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 17;
- 16) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 18.

§ 16. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „1ZI” do „3ZI”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleni izolacyjną;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod uzbrojenie terenu, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1;
- 4) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji dróg i innych ciągów komunikacyjnych oraz zjazdów z wyjątkiem dojazdów do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny komunikacji oznaczone skrótami literowymi:

- 1) teren drogi publicznej krajowej głównej ruchu przyspieszonego - „KDK-GP”;
- 2) teren drogi publicznej gminnej zbiorczej - „KDG-Z”;
- 3) tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych - „KDG-D”.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

- 1) drogi oraz ciągi komunikacyjne realizować według podstawowych parametrów w liniach rozgraniczających określonych poniżej;
- 2) lokalizacja, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, modernizacja i zmiana sposobu użytkowania wszelkich obiektów budowlanych istniejących i planowanych oraz montaż wszelkich urządzeń w pasie drogowym dróg publicznych, możliwe są jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej nr 2 powinna być powiązana wyłącznie poprzez skrzyżowania dróg publicznych, z zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązują:
 - a) zakaz tworzenia nowych zjazdów,
 - b) ustala się możliwość pozostawienia istniejących zjazdów w przypadku braku zmiany sposobu zagospodarowania przyległych nieruchomości, a w szczególności zjazd indywidualny nie może służyć jako dojazd do planowanej i istniejącej działalności gospodarczej,
 - c) docelowo, obsługę komunikacyjną należy zapewnić w oparciu o drogi niższej kategorii, a po ich realizacji należy zapewnić likwidację istniejących zjazdów na drogę krajową;
- 4) ustala się możliwość realizacji zatok postojowych w pasach drogowych dróg publicznych gminnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 5) dla zabudowy zlokalizowanej przy drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązują linie zabudowy i minimalne odległości określone w ustaleniach zamieszczonych w kolejnych ustępach;
- 6) przewiduje się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18;
- 7) na poszczególnych terenach ustala się możliwość budowy dróg wewnętrznych o szerokości jezdni minimum 4,5 m lub przy zastosowaniu mijanek o szerokości jezdni minimum 3m, ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych o szerokości jezdni minimum 5 m oraz ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, niebędących przestrzeniami publicznymi.
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam widocznych z drogi krajowej nr 2, która stanowi fragment drogi międzynarodowej nr E 30 – zgodnie z zapisami Umowy Europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego (ARG).

3. Na wyznaczonym w planie terenie drogi publicznej krajowej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonym wyróżnikiem cyfrowo-literowym „**1KDK-GP**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod pas drogowy drogi krajowej nr 2 – drogi publicznej krajowej głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) ustala się przebudowę istniejącego skrzyżowania drogi krajowej nr 2 z drogą powiatową nr 1172L (ulicą Warszawską) polegające na włączeniu z kierunku północnego wlotu planowanej drogi publicznej gminnej zbiorczej, skrzyżowania typu rondo lub skrzyżowania skanalizowanego posiadającego wyspę dzielącą lub pas dzielący na wszystkich wylotach oraz pasy włączenia i wyłączenia do drogi krajowej nr 2 dla relacji skrętnych w prawo i w lewo, posiadającego konieczne przejścia dla pieszych i przejazdu dla rowerzystów wyposażone w ruch kierowany sygnalizacją świetlną;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów przyległych od strony południowej do drogi krajowej nr 2, na odcinku objętym obszarem planu poprzez zjazdy z istniejącej dodatkowej jezdni zlokalizowanej w pasie drogowym drogi krajowej nr 2;

- 4) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach głównych ruchu przyspieszonego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 40 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej – 31, 36 m i 38 m od linii rozgraniczającej oraz 50 m od krawędzi jezdni,
 - d) minimalna odległość dla innych obiektów budowlanych – 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Na wyznaczonym w planie terenie drogi publicznej gminnej zbiorczej oznaczonym cyfrowo-literowym „**2KDG-Z**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod pas drogowy drogi publicznej gminnej zbiorczej;
- 2) ustala się włączenie wlotu planowanej drogi publicznej gminnej zbiorczej do drogi krajowej nr 2 poprzez przebudowę istniejącego skrzyżowania drogi krajowej nr 2 z drogą powiatową nr 1172L (ulicą Warszawską) polegające na włączeniu z kierunku północnego wlotu planowanej drogi publicznej gminnej zbiorczej, skrzyżowania typu rondo lub skrzyżowania skanalizowanego posiadającego wyspę dzielącą lub pas dzielący na wszystkich wylotach oraz pasy włączenia i wyłączenia do drogi krajowej nr 2 dla relacji skrętnych w prawo i w lewo, posiadającego konieczne przejścia dla pieszych i przejazdy dla rowerzystów wyposażone w ruch kierowany sygnalizacją świetlną;
- 3) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach zbiorczych:
 - a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej – 6 m od linii rozgraniczającej,
 - d) minimalna odległość dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 4) ustala się lokalizację koniecznych skrzyżowań i zjazdów oraz możliwych skrzyżowań i zjazdów publicznych gminnych dojazdowych komunikujących tereny zabudowy przylegające do drogi;
- 5) ustala się możliwość zmiany lokalizacji koniecznych skrzyżowań i zjazdów oraz możliwych skrzyżowań i zjazdów komunikujących tereny zabudowy pod warunkiem zachowania 150 m odległości, mierzonej osiowo, pomiędzy projektowanymi skrzyżowaniami i zjazdami.

5. Na wyznaczonych w planie terenach dróg publicznych gminnych dojazdowych, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi od „**1KDG-D**” do „**5KDG-D**”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod pasy drogowe dróg publicznych gminnych dojazdowych;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji skrzyżowań i zjazdów komunikujących tereny zabudowy przylegające do dróg publicznych gminnych dojazdowych, z wyłączeniem możliwości zjazdów z drogi „**2KDG-D**”;
- 3) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach publicznych gminnych dojazdowych:
 - a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej – 23 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej dojazdowej „**2KDG-D**”,
 - d) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy kubaturowej – 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych dojazdowych „**1KDG-D**”, „**3KDG-D**”, „**4KDG-D**” i „**5KDG-D**”,
 - e) minimalna odległość dla innych obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy
systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Wyznaczone w planie istniejące przewody infrastruktury technicznej, określone symbolami na rysunku planu i w sposób graficzny, mający charakter informacyjny i określają orientacyjny przebieg:

1) gazociągu wysokiego ciśnienia oznaczonego wyróżnikiem literowym „g”.

2. Wyznaczone w planie systemy infrastruktury technicznej, określone na rysunku planu symbolami i w sposób graficzny, wskazują program potrzeb infrastruktury technicznej; w zakresie ich szczegółowej lokalizacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące wszystkich systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków powinno odbywać się w szczególności za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) planuje się utrzymanie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowej infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej należy przewidzieć głównie w pasach drogowych (z wyłączeniem drogi krajowej nr 2 i drogi gminnej dojazdowej „2KDG-D”) lub w terenach przyległych do pasów drogowych, z zastrzeżeniem przepisów o drogach;
- 4) ustala się możliwość likwidacji lub przebudowy kolidujących z planowanym zagospodarowaniem istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu podziemnych przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wszelkie określone w ustaleniach planu ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie mają zastosowania do lokalizacji systemów infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych napięcia z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowy nowych odcinków;
- 2) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia, będzie realizowana z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3, w pasach technicznych pod drogami i chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg lub równoległe do dróg;
- 3) zasilanie w energię elektryczną obiektów budowlanych z istniejących i planowanych przewodów i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem przyłączy niskiego napięcia;
- 4) dla linii kablowych doziemnych średniego i niskiego napięcia oraz złączy kablowych doziemnych obowiązuje nakaz pozostawienia pasa technicznego o szerokości minimalnej 1,0 m;
- 5) w wymienionym w pkt 4 pasie technicznym zakazuje się sadzenia drzew, budowy obiektów kubaturowych oraz składowania materiałów, z zastrzeżeniem obostrzeń, skrzyżowań i zbliżeń określonych w przepisach odrębnych i Polskich Normach;
- 6) ustala się pozostawienie pasów terenu bez zadrzewień pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi o szerokości minimalnej określonej w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach;
- 7) w pozostawionych pasach bez zadrzewień ustala się możliwość prowadzenia upraw pod warunkiem utrzymywania pod liniami elektroenergetycznymi drzew nie przekraczających 2m wysokości oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;
- 8) planowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować na wydzielonych do tego celu działkach, przy granicy działek z drogami, przy czym ustala się możliwość ich lokalizacji ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;

9) ustala się możliwość stosowania indywidualnych agregatów prądotwórczych, w przypadku obiektów wymagających rezerwowych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną, a także w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci elektroenergetycznej, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, funkcjonujące do czasu podłączenia do sieci elektroenergetycznej.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i planowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci wodociągowej, do czasu jej wybudowania, ustala się możliwość wykonania własnych ujęć wody;
- 3) sieć wodociągowa powinna zapewnić określone w przepisach odrębnych zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych obszaru objętego planem i terenów przyległych.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a za jej pośrednictwem oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wybudowania gminnej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się możliwość odprowadzenia ww. ścieków do indywidualnej sieci kanalizacji sanitarnej, szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do planowanej gminnej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) do czasu wybudowania gminnej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na własną działkę lub po ich oczyszczeniu do gruntu, cieków powierzchniowych i zbiorników wodnych, po uzyskaniu pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi lub do szczelnych zbiorników zamkniętych lub do zbiorników odparowujących.

7. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) podłączenie budynków i innych obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej infrastruktury telekomunikacyjnej.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i planowanej sieci gazowej;
- 2) szafki gazowe powinny być umieszczone na zewnątrz od strony drogi;
- 3) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 4) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej, ustala się możliwość wykonania indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (DN 700 PN 6,3 MPa wykonanego z rur o zwiększonej grubości ścianki) plan wyznacza granice i szerokość stref bezpieczeństwa (stref o określonym sposobie użytkowania) o szerokości 40 m, w której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz lokalizacji budynków niemieszkalnych (np. garaże, budynki gospodarcze) w odległości bliższej niż po 15 m na obie strony osi gazociągu.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) ustala się możliwość wytwarzania energii do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych w indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii lub poprzez zastosowanie innych paliw o emisji spalin poniżej norm ustalonych w przepisach odrębnych.

10. Ustala się następujące zasady zorganizowanego gromadzenia odpadów:

- 1) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w indywidualnie urządzonych do tego celu miejscach;
- 2) zbiorcze pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów należy umieszczać na ogólnodostępnych terenach przy ciągach komunikacyjnych;

- 3) obowiązuje sposób postępowania z odpadami zgodny z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz innymi obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe

§ 19. Ustala się dla poszczególnych terenów oznaczonych skrótami literowymi stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w następujących wysokościach:

- 1) tereny zabudowy usług obsługi transportu drogowego „UTD” – 30%;
- 2) tereny zabudowy usług niepublicznych „UN” – 30%;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej „ZI” – 0%;
- 4) teren drogi publicznej krajowej głównej ruchu przyspieszonego „KDK-GP” – 0%;
- 4) teren drogi publicznej gminnej zbiorczej „KDG-Z” – 0%;
- 5) tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych „KDG-D” – 0%;

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLIV/454/2002 Rady Gminy wBiałej Podlaskiej z dnia 31 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Sławacinek Stary, Sławacinek Nowy i Porosiuki (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 87, poz. 1861), zmienionego uchwałą nr IX/57/2007 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 30 sierpnia 2007 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragmenty miejscowości Sławacinek Stary, Sławacinek Nowy i Porosiuki (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r. Nr 164, poz. 2931);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLVII/477/2002 Rady Gminy wBiałej Podlaskiej z dnia 14 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego teren miejscowości Sławacinek Stary (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002 r. Nr 111, poz. 2493), zmienionego uchwałą Nr IX/58/2007 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 30 sierpnia 2007 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego teren miejscowości Sławacinek Stary (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r. Nr 164, poz. 2932).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Biała Podlaska

Dariusz Plażuk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/195/2017

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 30 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy do publicznego wglądu.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że do projektu planu w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska w miejscowości Sławacinek Stary – etap pierwszy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się 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 w następujący sposób:

- 1) sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) realizacja przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych,
 - b) przedmiotowe inwestycje powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,
 - c) sposób realizacji przedmiotowych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
 - d) realizacja przedmiotowych inwestycji powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do innych inwestycji realizowanych na obszarze objętym planem;
- 2) źródłami finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych będą:
 - a) dochody własne,
 - b) środki zewnętrzne,
 - c) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.