

UCHWAŁA Nr XXIX/32/09
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
z dnia 23 kwietnia 2009 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt.1, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz.1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420), art.4 ust. 1, art.14 ust.8, art.15, art.20 ust. 1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413) oraz uchwały Nr V/35/06 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Os. Akademicka”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Os. Akademicka” zwany dalej planem.

§ 2. 1. Obszar planu określony został na rysunku planu granicą planu.

2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy obowiązujące,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) granica terenów do objęcia obowiązkiem „scalania i podziału”,
- 6) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 7) dominanta przestrzenna,
- 8) usługi w parterach,
- 9) pas ruchu rowerowego,
- 10) wymiarowanie odległości określonych w planie,
- 11) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: od MW-1 do MW-3, od MNI-1 do MNI-8, od MN-1 do MN-11, MNE-1, MNE-2, U-1, U-2, US-1, US-2, ZP, ZD, R-1, R-2, KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12, KDP-1, KDP-2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze postulowanym bądź informacyjnym:

- 1) granica administracyjna miasta Biała Podlaska,
- 2) istniejące granice działek,
- 3) budynki istniejące,
- 4) proponowane obrysy zabudowy projektowanej,
- 5) proponowane granice działek budowlanych,
- 6) proponowane miejsca lokalizacji stacji transformatorowych niskiego napięcia.

§ 4. 1. W niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody,
- 4) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości objętych planem,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak tereny górnicze, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ takie obiekty i obszary nie występują w granicach planu.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 2) klasie drogi – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 3) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 5) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,
- 7) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 8) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 9) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) uciążliwości – należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 12) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle użyteczności publicznej, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 14) usługach uciążliwych – rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i odpowiednio oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) od MNI-1 do MNI-8 – tereny zabudowy jednorodzinnej intensywnej,
- 2) od MN-1 do MN-11 – tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 3) MNE-1, MNE-2 – tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej,
- 4) od MW-1 do MW-4 – tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 5) U-1, U-2 – tereny usług,
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 7) US-1, US-2 – tereny usług sportu i rekreacji,
- 8) ZD – tereny ogrodów działkowych,
- 9) R-1, R-2 – tereny rolne,
- 10) KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12 – tereny dróg i ulic publicznych,
- 11) KDP-1, KDP-2 – tereny komunikacji pieszej.

§ 7. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, place

publiczne, zieleni, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 8. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§ 9. 1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny zieleni urządzonej oznaczony symbolem przeznaczenia ZP, tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami przeznaczenia US-1 i US-2, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12 oraz tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami przeznaczenia KDP-1 i KDP-2.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 10. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam o pow. przekraczającej 0,2 m² w formie wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń lub umieszczanych na budynkach:

- 1) lokalizacja reklam i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg powinna odbywać się z uwzględnieniem warunków określonych przez organy zarządzające drogami na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych o wysokości całkowitej większej niż 3,0 m na terenach dróg publicznych,
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,1 m² na elementach małej architektury.

Rozdział III

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 11. 1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych wskazuje się lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
- 2) zagospodarowanie terenu przy zespołach o charakterze liniowym musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt.

§ 12. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Rozdział IV

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 13. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ-1 i KDZ-2.

§ 14. 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny ciągów komunikacji pieszej oznaczone symbolami przeznaczenia KDP-1 i KDP-2.

2. Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 15. Zjazdy na działki budowlane i włączenia dróg wewnętrznych powinny być realizowane z terenów oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12.

§ 16. Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni usług,
- 3) dla mieszkalnictwa należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) miejsca parkingowe mogą być realizowane w postaci miejsc postojowych w garażu lub miejsc postojowych urządzonych w terenie.

Rozdział V

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi ze stacji wodociągowej „Sitnicka”.

2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków.

§ 18. Zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej, realizowanych na obszarze opracowania, powinna być w miarę możliwości technicznych realizowana jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

§ 19. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, iż nie wymagają one instalacji na wolno stojących masztach lub konstrukcjach wieżowych.

§ 20. 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne oraz przez tereny ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami dróg.

3. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg.

4. W przypadkach budowy poza pasem drogowym należy przewidzieć dla linii kablowych SN i nN oraz złączy kablowych nN pas techniczny o szerokości minimum 1 m.

5. W pasach z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.

6. Na obszarze planu dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV za zgodą właściciela terenu; Lokalizacja stacji ustalona w projektach zagospodarowania terenów powinna uwzględniać orientacyjne lokalizacje oznaczone na rysunku planu symbolem proponowane miejsca lokalizacji stacji transformatorowych niskiego napięcia.

§ 21. Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,

- 3) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze,
- 5) zakazuje się odprowadzenia ścieków do gruntu i realizacji indywidualnych ekologicznych oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, energię elektryczną, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii. Dopuszcza się lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne.
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni poniżej 200 m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- 8) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 200 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach jeśli są odprowadzane do gruntu w jednym miejscu, zrzuty wód opadowych do kanalizacji muszą spełniać warunki uzgodnione z gestorem sieci.

§ 22. Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie opracowania będą zgodne z „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Biała Podlaska”.

Rozdział VI

Ogólne zasady i warunki „scalania i podziału” i podziału terenów na działki budowlane

§ 23. Wszelkie podziały działek muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, oraz przepisami odrębnymi.

§ 24. Wyznacza się granicę terenów do objęcia obowiązkiem „scalania i podziału”.

§ 25. Działki uzyskiwane w wyniku „scalania i podziału” nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 20 m – dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MNE-1, MNE-2,
 - b) 16 m – dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MN-7, MN-8,
 - c) 8 m – dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MNI-1, MNI-2, MNI-3, MNI-4
- 2) powierzchnia działki zgodna z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.

§ 26. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu, mogą być scalone i wtórnie podzielone, przy czym podziały muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 27. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2 podziały zgodne z przepisami odrębnymi związanymi z gospodarką nieruchomościami.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział VII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolami przeznaczenia od MW-1 do MW-4

§ 28. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od MW-1 do MW-4 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MW-1 do MW-4 realizację usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MW-1 do MW-4 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MW-1 do MW-4 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 5 000 m²
- 2) funkcja usługowa może być realizowana jedynie w parterze i jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu do 45°,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w kolorach naturalnych, pastelowych odcieniach beżu i brązu, tonacjach szarości i bieli,
- 7) nakazuje się ujednolicenie formy, detalu architektonicznego dla całego zespołu zabudowy,
- 8) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w liniach zabudowy,
- 9) budynki realizowane wzdłuż linii oznaczonych na rysunku planu symbolem usług w parterach, muszą spełniać następujące warunki:
 - a) co najmniej 50 % powierzchni użytkowej parteru musi stanowić powierzchnia użytkowa usług,
 - b) elewacja parteru od strony ulicy musi wyróżniać się od innych kondygnacji większą ilością przeszkleń,
 - c) wejścia do lokali usługowych muszą znajdować się od strony ulicy i muszą być dostępne dla niepełnosprawnych.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MW-1 do MW-4 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z – 1,5
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 4,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 120 cm,

Rozdział VIII
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej
oznaczonych symbolem przeznaczenia od MN-1 do MN-11

§ 32. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od MN-1 do MN-11 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN-1 do MN-11 realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN-1 realizację usług nieuciążliwych w obiektach wolnostojących.

4. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MN-1 adaptację zabudowy oraz jej przebudowę i rozbudowę.

5. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN-1 do MN-11 realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN-1 do MN-11 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN-1 do MN-11 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) 400 m² - dla zabudowy bliźniaczej pojedynczego segmentu,
 - b) 600 m² - dla zabudowy wolnostojącej.
- 2) dla działek istniejących, z których część stanowiąca działkę budowlaną została wydzielona liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 1 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.
- 3) funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 6) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 7) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN-1 do MN-11 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z:
 - a) 0,5 – dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) 0,3 – dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego – 50m²,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 40 %,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział IX
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej intensywniej oznaczonych symbolem przeznaczenia od MNI-1 do MNI-8

§ 36. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od MNI-1 do MNI-8 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNI-1 do MNI-8 realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNI-1 do MNI-8 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNI-1 do MNI-8 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej
 - a) 400 m² dla zabudowy bliźniaczej pojedynczego segmentu,
 - b) 300 m² dla zabudowy szeregowej,
- 2) dla działek istniejących, z których część stanowiąca działkę budowlaną została wydzielona liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 1 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 5) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MNI-1 do MNI-8 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z – 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego – 50 m²,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 3, przy czym ostatnia musi być realizowana jako poddasze użytkowe,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30 %,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział X

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolami przeznaczenia MNE-1 i MNE-2

§ 40. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNE-1 i MNE-2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNE-1 i MNE-2 realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MNE-2 adaptację zabudowy oraz jej przebudowę i rozbudowę.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNE-1 i MNE-2 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNE-1 i MNE-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 1500 m²,
- 2) dla działek istniejących, z których część stanowiąca działkę budowlaną została wydzielona liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 1 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie,
- 3) funkcja usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,

- 6) zakazuje się realizowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, za wyjątkiem budynków garażowych, bądź gospodarczych w przypadku kiedy realizowane są jednocześnie na sąsiednich działkach,
- 7) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 9) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNE-1 i MNE-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z – 0,3,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego – 50 m²,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 70 %,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział XI **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług** **oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2**

§ 44. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-1 i U-2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych.

2. Na terenie U-1 ustala się rozwój komercyjnych funkcji usługowych, handlu, obsługi motoryzacji, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii.

3. Na terenie U-2 ustala się rozwój komercyjnych funkcji usługowych i handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m².

4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1 i U-2 realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

5. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-1 realizację mieszkań wbudowanych w budynki usługowe pod warunkiem, że nie będą zajmować więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków.

6. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-1 adaptację zabudowy i jej przebudowę i rozbudowę.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1 i U-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych, za wyjątkiem usług związanych z obsługą samochodów osobowych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1 i U-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej
 - a) 1500 m² na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-1,
 - b) 5000 m² na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-2.
- 2) dla działek istniejących, z których część stanowiąca działkę budowlaną została wydzielona liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 1 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1 i U-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 1,0,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30 %
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1 i ZP-2

§ 48. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP-1 i ZP-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP-1 realizację usług nieuciążliwych z zakresu gastronomii, rekreacji, kultury oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP-2 realizację usług nieuciążliwych z zakresu gastronomii i rekreacji oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1 i ZP-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1 i ZP-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji,
- 3) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku,

- 4) zakazuje się ogrodzeń na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP-1.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1 i ZP-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 0,3
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 70 %.

Rozdział XIII **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu i rekreacji** **oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1, US-2**

§ 52. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia US-1, US-2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1, US-2 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1, US-2 realizację dodatkowych funkcji takich jak: usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją podstawową. Wszystkie dodatkowe funkcje usługowe nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków.
4. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US-1 realizację obiektów zamieszkania zbiorowego wbudowanych w budynki związane z przeznaczeniem terenu pod warunkiem, że nie będą one stanowić więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku i ich łączna powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 500 m².
5. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US-1 realizację usług oświaty.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1, US-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1, US-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 2 000 m²,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową sąsiednią:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą nawiązywać do analogicznych elementów zabudowy sąsiedniej,
 - b) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 4) kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji,
- 5) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1, US-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy:
 - a) 20 m – na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US-1, przy czym dopuszcza się, aby część budynku zlokalizowana w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako dominanta przestrzenna miała wysokość do 30 m,
 - b) 12 m – na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US-2,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50 %,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm, przy czym dopuszcza się większą jeżeli wynika to z projektu technologicznego obiektu sportowego.

Rozdział XIV **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolnych** **oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 i R-2**

§ 56. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia R-1 i R-2 przeznaczają się na realizację funkcji związanej z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1, R-2 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy,

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 i R-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 5) realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

Rozdział XV **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa teren ogrodów działkowych** **oznaczony symbolem przeznaczenia ZD**

§ 58. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZD przeznaczają się na realizację i utrzymanie ogrodów działkowych.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZD realizację funkcji towarzyszących takie jak: aleje i drogi ogrodowe, parkingi, hydrofornie, sanitariaty, infrastruktura techniczna.

§ 59. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZD wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych.

§ 60. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZD ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnich,
- 2) przynajmniej 80 % terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,

- 3) teren powinien być oświetlony,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz parkingów,
- 5) zagospodarowanie powinno być zgodne przepisami szczególnymi, w tym z regulaminem Rodzinnych Ogrodów Działkowych.

Rozdział XVI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12

§ 61. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-50 przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) miejskiej infrastruktury technicznej,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

3. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP.

4. Lokalizowanie urządzeń i zabudowy na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KDGP oraz na działkach bezpośrednio z nimi sąsiadujących musi odbywać się na warunkach określonych przez organy zarządzające tą drogą na podstawie przepisów odrębnych.

5. Zakazuje się realizacji nowych zjazdów z terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDGP z możliwością utrzymania i przebudowy istniejących, na warunkach określonych przez organy zarządzające tą drogą, na podstawie przepisów odrębnych.

6. Przed wydaniem decyzji administracyjnej na terenach sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem przeznaczenia KDGP, w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDGP oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających pasy drogowe terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDGP, zasady podziału lub scaleń gruntów, realizacji inwestycji, w tym; obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu muszą uwzględniać warunki określone przez organy zarządzające drogami na podstawie przepisów odrębnych.

§ 62. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem przeznaczenia KDGP,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia od KDD-1 do KDD-12.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDZ-1, KDZ-2, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, od KDD-1 do KDD-12 nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 64. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDGP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 30,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi mogą być wyposażone w chodniki,
- 3) dopuszcza się zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy,

§ 65. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ-1, KDZ-2 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 20,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 66. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 15,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 67. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od KDD-1 do KDD-12 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 10,0 m ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział XVII

Zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji pieszej oznaczonych symbolami przeznaczenia KDP-1 i KDP-2, dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych

§ 68. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDP-1 i KDP-2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie ciągów pieszych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDP-1 i KDP-2 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli a także zagospodarowania terenu nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem miejskiej infrastruktury technicznej.

§ 69. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDP-1 i KDP-2 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 70. Na terenach dróg wewnętrznych realizowanych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających - 6 m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę powinny być oświetlone,
- 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 71. Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z oznaczonym na rysunku planu pas ruchu rowerowego ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m – dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m – dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m – dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m – dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 3) postuluje się, żeby teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę był oświetlony w sposób właściwy,

- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać jako ogólnodostępne.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XVIII Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 72. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od MW-1 do MW-4, od MN-1 do MN-11, od MNI-1 do MNI-8, MNE-1, MNE-2, U-1, U-2, ZP-1, ZP-2, US-1, US-2,
- 2) dla pozostałych terenów objętych opracowaniem planu, ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się stawki procentowej.

§ 73. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

§ 75. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 76. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Biała Podlaska.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Bogdan Broniewicz