

**UCHWAŁA Nr VI/57/11
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 18 kwietnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „RZEŻNIANA”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXII/35/08 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „RZEŻNIANA”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „RZEŻNIANA ” 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.

2. 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.

3. 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 i nieprzekraczalne,
- 4) zespoły zieleni, które tworzą cmentarze: rzymsko-katolicki i żydowski,
- 5) wymiarowanie odległości określonych w planie,
- 6) strefy konserwatorskie i sanitarne,
- 7) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: od MN 1 do MN 9, MN/U, od UH/MN 1 do UH/MN 4, UH 1, UH 2, UA 1, UA 2, UO i od U/GK 1 do U/GK 5, K, ZC 1, ZC 2, ZC 3, KDL 1, KDL 2 i od KDD 1 do KDD 6, od KPJ 1 do KPJ 4 oraz KP.

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

- 1) proponowane granice działek budowlanych,
- 2) istniejące granice działek,
- 3) budynki istniejące

§ 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 ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 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 będącego skutkiem uchwalenia planu.

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

- 1) 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,
- 2) szczegółowych zasad i warunków „scalania i podziału” nieruchomości objętych planem, ponieważ nie przewiduje się w granicach planu wyznaczenia terenów do objęcia obowiązkiem „scalania i podziału”.

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

- 1) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 2) adaptacji zabudowy - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równolegle do tych linii;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie określające ściśle odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczającej ulicy. Poza linie mogą wykraczać elementy budynków zgodnie z zasadami zawartymi w obowiązujących przepisach, a także schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych, które mogą wykraczać przed te linie o maksimum 180 cm.
- 5) obiekcie obsługi technicznej miasta - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 6) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio oznaczeniem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 7) 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,
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 10) 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,

- 11) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 12) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkie usługi, które wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska oraz takie, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. - należy przez to rozumieć maksymalną 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 1.

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 MN 1 do MN 9 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- 3) od UH/MN 1 do UH/MN 4 - tereny usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) UH 1, UH 2 - tereny usług i handlu,
- 5) UO - teren oświaty,
- 6) UA 1, UA 2 - tereny administracji,
- 7) U/GK 1 do U/GK 4 - tereny usług związanych z gospodarką komunalną,
- 8) od ZC 1 do ZC 3 - tereny cmentarzy,
- 9) K - teren parkingu,
- 10) KDL 1, KDL 2, od KDD 1 do KDD 6 - tereny dróg i ulic publicznych,
- 11) od KPJ 1 do KPJ 4 - tereny dróg pieszo-jezdnych,
- 12) KP - tereny ciągów pieszych.

§ 7. 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.

§ 8. 1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych teren usług administracji oznaczony symbolem przeznaczenia UA, teren oświaty oznaczony symbolem przeznaczenia UO, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDL 1, KDL 2, od KDD 1 do KDD 6, od KPJ 1 do KPJ 4 oraz tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem przeznaczenia KP.

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 i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 9. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam w formie wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń oraz znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z ich zarządcą,
- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni całkowitej większej niż 3,0 m² na terenach dróg publicznych,
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,1 m² na elementach małej architektury.

- 4) maksymalna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych, a także znaków informacyjno – plastycznych na obiektach kubaturowych nie może przekraczać 1,0 m².

Rozdział 2.

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

§ 10. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

- 1) Zakazuje się lokalizowania na terenie oznaczonym symbolem MN przedsięwzięć dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu aktualnych przepisów. Dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, teren oznaczony na planie symbolem MN 1 do MN 9.
- 3) W zakresie ochrony zasobów wodnych i gleby:
 - a) zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i z terenów utwardzonych do gleby,
 - b) nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w mieście.
- 4) W zakresie wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez:
 - a) zachowanie istniejącego starodrzewu o walorach krajobrazowych.
 - b) utworzenie nowych walorów krajobrazowych w obrębie terenu opracowania.

Rozdział 3.

Ogólne zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 11. Zasady ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego występujących na terenie opracowania:

- 1) Ustala się całkowitą ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - Obiekty kubaturowe: brama i stróżówka oraz drzewostan na terenie cmentarza rzymsko-katolickiego są objęte decyzją w sprawie wpisania do rejestru zabytków,
 - Wszelkie działania na tym terenie związane z remontem, naprawą lub wymianą zużytych elementów budowli wpisanych do rejestru zabytków, a także konserwacja i prace ochronne dotyczące istniejących drzew muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - Konserwacja i renowacja istniejących nagrobków, rzeźb i elementów pomników wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) Przebudowa, konserwacja lub rozbiórka obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej, usytuowanych na terenie objętym planem wymaga każdorazowo uzyskania pozwolenia Konserwatora Zabytków. Są to obiekty:
 - Przy ul. Brzeskiej budynki mieszk. Nr adm. 44, 46, 50, 56, 60;
 - Przy ul. Francuskiej budynek mieszk. Nr adm. 3;
 - Przy ul. Nowej budynki mieszk. Nr adm. 1, 1a, 5, 17, 19;
 - Przy ul. Polnej budynki mieszk. Nr adm. 4, 10, 12, 16;
 - Przy ul. Żeromskiego budynek mieszk. Nr adm. 8;
 - A także teren cmentarza żydowskiego przy ul. Nowej.
 - Wzdłuż ul. Nowej i Placu Wojska Polskiego przebiega granica ścisłej ochrony konserwatorskiej.
- 3) Nie stwierdza się usytuowania stref archeologicznych na terenie opracowania.

Rozdział 4. **Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 12.1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: KDL 1, KDL 2 i od KDD 1 do KDD 6.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi przebiegającymi wokół opracowywanego terenu.

3. Sieć dróg służących do rozprowadzenia komunikacji w obrębie projektowanego osiedla stanowią drogi dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami przeznaczenia KDD 1 do KDD 6.

§ 13. 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny ciągów komunikacji pieszo-jezdnej oznaczone symbolami przeznaczenia od KPJ 1 do KPJ 4 oraz tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem przeznaczenia KP wyznaczone liniami rozgraniczającymi.

2. Drogi wewnętrzne nieoznaczone na planie można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu.

§ 14. 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 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
- 4) miejsca parkingowe mogą być realizowane w postaci miejsc postojowych w garażu lub miejsc postojowych urządzonych w terenie.

Rozdział 5. **Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 15.1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi ze stacji wodociągowej.

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

§ 16. 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.

§ 17. Dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych wg poniższych zasad:

- 1) Na istniejących i projektowanych budynkach,
- 2) Na istniejącej konstrukcji masztowej przy ul. Żeromskiego,
- 3) oraz w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem lokalizacji na nowych wolnostojących masztach i konstrukcjach wieżowych,

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

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcą 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 złącz kablowych NN, pas techniczny o szerokości minimum 1 m.

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

§ 19. 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) w planie przewiduje się teren pod 2 stacje transformatorowe wewnętrzne; w przypadku konieczności budowy większej ilości stacji transformatorowych wewnętrznych zostaną one usytuowane na działce inwestora, którego działalność wymaga budowy tej stacji,
- 4) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci wodociągowej,
- 5) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) zakazuje się odprowadzenia ścieków do gruntu i realizacji indywidualnych ekologicznych oczyszczalni ścieków,
- 7) 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.
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. poniżej 200 m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- 9) 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,
- 10) zachowuje się istniejące na terenie sieci telekomunikacyjne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w projektowanych liniach rozgraniczających ulic.

§ 20. 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 6.

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 21. Zasady i warunki scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) Na całym obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z niniejszymi zasadami i warunkami dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
 - a) Każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej, możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
 - b) Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonej działki na terenach MN pod zabudowę jednorodziną – 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej. Nie określa się maksymalnej powierzchni działki. Na terenach zabudowy usługowo-handlowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UH/MN 1 do UH/MN 4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej i 250 m² dla zabudowy szeregowej.
 - c) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° (+/- 20°).
 - d) Szerokość frontu działek powinna wynosić min. 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej, 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej, 8,0 m dla zabudowy szeregowej - segmenty środkowe i 12,0 m dla zabudowy szeregowej – segmenty skrajne.

§ 22. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z

ustaleniami planu mogą być połączone i wtórnie podzielone, przy czym podziały muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓLWE.

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia od MN 1 do MN 9.

§ 23.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od MN 1 do MN 9 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN 1 do MN 9 dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz obiektów towarzyszących takich, jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym od MN 1 do MN 9 zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej wymiany, rozbudowy, przebudowy w ramach istniejącego zagospodarowania.

§ 24. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami terenów MN 1, MN 6, MN 7, MN 8 i MN 9 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) tereny oznaczone symbolami terenów MN 2, MN 3, MN 4 i MN 5 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN 1 do MN 9 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) tymczasowej zabudowy. 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.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN 1 do MN 9 ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN 1 do MN 9 wynosi:
 - dla zabudowy wolnostojącej - 600 m² przy szerokości działki min. 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 400 m² przy szerokości działki min. 14 m,
- 2) dla działek istniejących już zabudowanych lub spełniających warunki wymagane dla lokalizacji budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu i szerokością działki 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 1 lokal mieszkalny,
- 6) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu do 45°,
- 7) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

- 8) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków. Elewacje winny być malowane w kolorach pastelowych, dachy w kolorach stonowanych, nieagresywnych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych w ich właściwym kolorystyce.
- 9) ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:
 - a) maksymalny w.i.z:
 - 0,4 - dla terenów MN 1, MN 6, MN 7, MN 8 i MN 9
 - 0,5 - dla terenów MN 2, MN 3, MN 4 i MN 5
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do szczytu kalenicy,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m², maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 4,5 m licząc od poziomu gruntu rodzimego do szczytu kalenicy;
 - d) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy - 2,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą – 60%, pod zabudowę bliźniaczą - 40 %,
 - f) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm od poziomu gruntu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczonego symbolem przeznaczenia MN/U.

§ 27.1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia MN/U przeznacza się na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów usługowych.

2. Część terenu znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza. Na tym terenie nie dopuszcza się budowy nowych budynków mieszkalnych, nie dopuszcza się wymiany lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, a także podziału istniejących działek na działki samoistne. Dopuszcza się łączenie sąsiadujących działek. Dopuszcza się również budowę obiektów drobnych usług, a także szklarni, tuneli ogrodnich i.t.p. związanych z produkcją kwiatów i krzewów dla obsługi cmentarza.

3. Na terenie położonym poza strefą sanitarną cmentarza dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz obiektów towarzyszących takich, jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

4. Na terenie dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej wymiany, rozbudowy, przebudowy w ramach istniejącego zagospodarowania.

§ 28. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą. Część usługowa winna być wbudowana w kubaturę budynku mieszkalnego, dobudowana do niego lub w postaci obiektu wolnostojącego, jeśli zachowane zostaną warunki techniczne, jakie winny spełniać budynki i ich usytuowanie.

§ 29. Na terenie obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stale lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowej zabudowy. 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 terenie ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 600 m² przy szerokości działki min. 18 m,
- 2) dla działek istniejących już zabudowanych lub spełniających warunki wymagane dla lokalizacji budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu i szerokością działki 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 1 lokal mieszkalny,
- 5) główne połacie 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 jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków. Elewacje winny być malowane w kolorach pastelowych, dachy w kolorach stonowanych, nieagresywnych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych w ich właściwym kolorystyce.
- 8) ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:
 - a) maksymalny w.i.z 0,5,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do szczytu kalenicy,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m², maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 4,5 m licząc od poziomu gruntu rodzimego do szczytu kalenicy,
 - d) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2; dopuszcza się poddasze jako dodatkową kondygnację nad budynkiem dwukondygnacyjnym,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40%,
 - f) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm od poziomu gruntu.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia od UH/MN 1 do UH/MN 4.

§ 31. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od UH/MN 1 do UH/MN 4 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług i handlu oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od UH/MN 1 do UH/MN 4 realizację usług nieuciążliwych oraz handlu wbudowanych w budynki mieszkalne lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących oraz obiektów towarzyszących takich jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od UH/MN 1 do UH/MN 4 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) 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,

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od UH/MN 1 do UH/MN 4 ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UH/MN 1 do UH/MN 4 wynosi:
 - dla zabudowy wolnostojącej - 600 m² przy szerokości działki min. 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 400 m² przy szerokości działki min. 14 m,
 - dla zabudowy szeregowej - 250 m² przy szerokości działki min. 8 m dla działek środkowych i 12 m dla działek skrajnych,
- 2) zakazuje się podziałów istniejących działek na działki nie spełniające warunków pk. 1,

- 3) 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,
- 4) Przebudowa, rozbudowa lub rozbiórka istniejących obiektów będących w ewidencji Konserwatora Zabytków musi być podjęta na podstawie opinii konserwatorskiej.
- 5) funkcja usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 60% powierzchni użytkowej budynku, lub w obiektach wolnostojących,
- 6) budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,
- 7) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 1 lokal mieszkalny,
- 8) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 9) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 10) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków. Elewacje winny być malowane w kolorach pastelowych, dachy w kolorach stonowanych, nieagresywnych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych w ich właściwym kolorystyce.
- 11) ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:
 - a) maksymalny w.i.z - 0,7,
 - b) wysokość zabudowy – 7,0 do 12,0 m licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do szczytu kalenicy,
 - c) ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2. Dopuszcza się poddasze jako dodatkową kondygnację nad budynkiem dwukondygnacyjnym.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m², maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 4,5 m licząc od poziomu gruntu rodzimego do szczytu kalenicy;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 30 % ,
 - f) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm od poziomu gruntu.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami przeznaczenia UH 1 i UH 2

§ 34. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia UH 1 i UH 2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych i handlu.

2. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących takich, jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się adaptację, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UH 1 i UH 2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) 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.

§ 36. Ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 800 m²
- 2) dla działek istniejących 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 w granicach 30° do 45°,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków. Elewacje winny być malowane w kolorach pastelowych, dachy w kolorach stonowanych, nieagresywnych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych w ich właściwym kolorystyce.
- 7) Ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:
 - a) maksymalny w.i.z. - 0,8
 - b) maksymalna wysokość zabudowy, licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do szczytu kalenicy - 12 m
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego, handlowego, gospodarczego lub garażowego - 80 m², maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego do szczytu kalenicy;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 30%
 - e) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm od poziomu gruntu.

Rozdział 5.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług i handlu związanych z gospodarką komunalną oznaczonych symbolami przeznaczenia U/GK 1 do U/GK 5

§ 37. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od U/GK 1 do U/GK 5 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych związanych z gospodarką komunalną.

2. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących takich, jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się adaptację, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów.

4. Na terenach oznaczonych symbolami U/GK 1, U/GK 2 i U/GK 4 funkcją dominującą pozostaje działalność usługowa związana z usługami pogrzebowymi i obsługą cmentarza.

5. Na terenie oznaczonym symbolem U/GK 3 dopuszcza się pozostawienie istniejącej funkcji, związanej z sortowaniem surowców wtórnych pod warunkiem przebudowy istniejących, prowizorycznych obiektów w celu wyeliminowania uciążliwości tej działalności.

6. Utrzymuje się dotychczasową funkcję dla terenu oznaczonego symbolem U/GK 5.

7. Część terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia U/GK1 i U/GK 4 usytuowana jest w strefie sanitarnej cmentarza, co ogranicza możliwość realizacji budynków, w których będą przebywać ludzie w rozumieniu przepisów sanitarnych.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od U/GK 1 do U/GK 5 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) 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,

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od U/GK 1 do U/GK 5 ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800 m² - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U/GK 4
 - b) 2500 m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od U/GK 1 do U/GK 3 oraz U/GK 5.
- 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 w granicach 30° do 45°,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków. Elewacje winny być malowane w kolorach pastelowych, dachy w kolorach stonowanych, nieagresywnych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych w ich właściwym kolorystyce.
- 7) Ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:
 - a) maksymalny w.i.z.:
 - 0,8 - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U/GK 3
 - 1,0 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U/GK 1, U/GK 2, U/GK 4 i U/GK 5
 - b) maksymalna wysokość zabudowy, licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy:
 - 12 m - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U/GK 1 i U/GK 5
 - 10 m - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia, U/GK 2, U/GK 3 i U/GK 4
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m², maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 4,5 m licząc od poziomu gruntu rodzimego do szczytu kalenicy;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - 30% - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U/GK 1
 - 20% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U/GK 2, U/GK 3 i U/GK 4
 - e) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm od poziomu gruntu.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług administracji i oświaty oznaczonych symbolami przeznaczenia UA 1, UA 2 i UO

§ 40. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia UA 1, UA 2 i UO przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług administracji i oświaty.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UA 1, UA 2 i UO realizację obiektów towarzyszących takich, jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UA 1, UA 2 i UO zachowanie istniejących mieszkań wbudowanych w budynki związane z przeznaczeniem terenu pod warunkiem, że nie będą one stanowić więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynku.

4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UA 1, UA 2 i UO adaptację, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UA 1, UA 2 i UO wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 3000 m².
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek do 45°,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków. Elewacje winny być malowane w kolorach pastelowych, dachy w kolorach stonowanych, nieagresywnych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych w ich właściwym kolorystyce.
- 6) ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:
 - a) maksymalny w.i.z.:
 - 0,9 - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia UA 1, UA 2
 - 0,7 - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia UO
 - b) maksymalna wysokość zabudowy, licząc od docelowo projektowanego poziomu gruntu do kalenicy: 16 m.
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m², maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 4,5 m licząc od poziomu gruntu rodzimego do szczytu kalenicy;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej: 25%.
 - e) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm od poziomu gruntu.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów istniejących cmentarzy oznaczonych symbolami przeznaczenia ZC 1, ZC 2 i ZC 3

§ 43. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZC 1, ZC 2 i ZC 3 przeznacza się na utrzymanie istniejących cmentarzy: rzymsko-katolickiego i żydowskiego.

§ 44. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZC 1 stanowi część istniejącego cmentarza wpisaną do rejestru zabytków.

§ 45. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZC 3 jest obecnie nieużytkowanym cmentarzem żydowskim objętym ewidencją konserwatorską.

§ 46. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia ZC 2 jest częścią cmentarza rzymsko-katolickiego obecnie użytkowanego.

- 1) Wszelkie prace na tym terenie mogą być wykonywane wyłącznie w porozumieniu z Zarządem Cmentarza.
- 2) Istniejące na tym terenie drzewa winny podlegać ochronie, pielęgnacji i konserwacji.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury energetycznej oznaczonych symbolami przeznaczenia E1 i E2

§ 47. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia E1 i E2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie stacji transformatorowych.

2. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia E1 jest zabudowany obiektem kubaturowym stacji transformatorowej.

3. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia E2 jest przeznaczony pod budowę nowej stacji transformatorowej wewnętrznej.

4. Tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe winny być ogrodzone.

Rozdział 9.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zespołu parkingowego oznaczonego symbolem przeznaczenia K

§ 48. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia K przeznaczają się na realizację parkingu ogólnodostępnego przy Miejskiej Komendzie Policji.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL 1, KDL 2, od KDD 1 do KDD 6

§ 49. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDL 1, KDL 2, od KDD 1 do KDD 6 przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL 1, KDL 2, od KDD 1 do KDD 6 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) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia KDL 1 i KDL 2,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia od KDD 1 do KDD 6.

§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL 1 i KDL 2 oraz KDD 1 do KDD 6 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) Wszystkie drogi muszą być oświetlone w sposób właściwy

2) Szerokość terenu w liniach rozgraniczających oraz wyposażenie w chodniki:

Oznaczenie symbol	Szerokość w liniach rozgraniczających	Chodniki	Uwagi
KDL 1	10,0 m	Dwustronne szer. min. 1,5 m	
KDL 2	12,0 m	Dwustronne szer. min. 1,5 m	
KDD 1	10,0 m	Dwustronne szer. min. 1,5 m	
KDD 2	10,0 m	Dwustronne szer. min. 1,5 m	
KDD 3	10,0 m	Dwustronne szer. min. 1,5 m	
KDD 4	8,0 m	Dwustronne szer. min. 1,5 m	
KDD 5	8,0 m	Dwustronne szer. min. 1,0 m	Zagospodarowanie zgodnie ze stanem istniejącym
KDD 6	6,0 do 8,0 m	Jednostronne szer. min. 1,0 m	Zagospodarowanie zgodnie ze stanem istniejącym

Rozdział 11.

Zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonych symbolami przeznaczenia od KPJ 1 do KPJ 4, terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolem przeznaczenia KP

§ 52. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od KPJ 1 do KPJ 4 przeznaczają się na realizację i utrzymanie dróg pieszo-jezdnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od KPJ 1 do KPJ 4 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli a także zagospodarowania terenu nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego oraz miejsc parkingowych,
- 2) miejskiej infrastruktury technicznej,
- 3) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od KPJ 1 do KPJ 4 ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających: droga KPJ 1 i KPJ 2 min. 6,0 m, droga KPJ 3 - 8,0 m i droga KPJ 4 szerokości działki Nr Ew. 2569 (minimum 8,0 m),
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) zaleca się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 4) drogi muszą być oświetlone w sposób właściwy.

§ 54. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KP ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż 1,5 m,
- 2) tereny muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) wzdłuż ciągów pieszych po obu stronach zostaną nasadzone ciągi zieleni wysokiej oraz ew. krzewów.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 55. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od MN 1 do MN 9, MN/U, od UH/MN 1 do UH/MN 4, od U/GK 1 do U/GK 5 oraz UH 1 i UH2,

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

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

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

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

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA**

Adam Wilczewski

**Załącznik nr 2 do
uchwały Nr VI/57/11
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 18 kwietnia 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
pod nazwą „RZEŹNIANA”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

1. Pan **Roland Kułakowski** wnosi o pozostawienie projektowanego odcinka KP jako ciągu pieszo-jezdnego na działce nr ewid. 517 – ul. Rzeźniana.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Odcinek ul. Rzeźnianej, projektowany jako ciąg pieszy KP, do czasu realizacji połączenia ul. Rzeźnianej z ul. Żeromskiego będzie wykorzystywany jako istniejący ciąg pieszo-jezdny, chociaż nie spełnia warunków technicznych dla takiej kategorii drogi. Zadaniem ul. Rzeźnianej jest wyprowadzenie ruchu w kierunku wschodnim – do ul. Żeromskiego i zachodnim – do ul. Dolnej. Nowe połączenie ul. Rzeźnianej do ul. Żeromskiego poprawi organizację ruchu i bezpieczeństwa na tym obszarze. Ciąg pieszy umożliwi pozostawienie istniejącej zabudowy oraz dojście do ul. Nowej.

2. Państwo **Marianna i Ryszard Kaliszewscy** wnoszą sprzeciw dotyczący poszerzenia ul. Nowej na działkę nr ewid. 560.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Poszerzenia ul. Nowej, które następuje częściowo kosztem działki wnioskodawców, nie powoduje naruszenia istniejących budynków, nie stanowi również ograniczenia w dostępie do nieruchomości. Działka nadal zachowuje istniejący wyjazd do ulicy. Ulica Nowa jest swego rodzaju „małą obwodnicą” centrum miasta i jako tak powinna posiadać parametry drogi zbiorczej. Poszerzenie ul. Nowej zostało wskazane już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „Centrum” zatwierdzonym uchwałą Nr VI/141/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004 r.

3. Pani **Danuta Kais** wnosi sprzeciw do jakichkolwiek inwestycji na działce nr ewid. 581 położonej przy ul. Nowej.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Przedstawiony sprzeciw nie przedstawia żadnych konkretnych argumentów w zakresie ustaleń planu miejscowego.

Poszerzenia ul. Nowej, które następuje kosztem części działki wnioskodawcy, nie powoduje naruszenia istniejących budynków, nie stanowi również ograniczenia w dostępie do nieruchomości. działka nadal zachowuje istniejący wyjazd do ulicy. Ulica Nowa jest swego rodzaju „małą obwodnicą” centrum miasta i jako tak powinna posiadać parametry drogi zbiorczej. Poszerzenie ul. Nowej zostało wskazane także już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biła Podlaska terenu „Centrum”.

Przez działkę wnioskodawcy przebiega, zgodnie z ustaleniami projektu planu, przebiega odcinek drogi KKD3. Zadaniem tej ulicy jest obsługa wnętrza obszaru pomiędzy w/w ulicami miejskimi, co z kolei przyczyni się do intensyfikacji zabudowy i poprawy zagospodarowania terenów przylegających do centrum miasta. Projektowana ulica ma zastąpić liczne sięgacze i służebności zapewniające wyjazd do istniejącego układu dróg.

4. Państwo **Stanisław i Anna Nitychoruk** wnoszą sprzeciw, co do:

- 1) przebiegu projektowanej drogi KDD3 przez działki nr ewid. 2597 i 2595- podobna uwaga została wniesiona przy pierwszym i drugim wyłożeniu,
- 2) poszerzenia ul. Nowej.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

Ad. 1) Państwo Nitychoruk są właścicielami działek nr ewid. 2597/1 i 2597/3 (poprzednio 2597/2), natomiast działka nr ewid. 2595 jest w posiadaniu innego właściciela.

W projekcie planu pod nazwą „Rzeźniana” przewidziano, pomiędzy ul. Rzeźnianą a ul. Nową, nową ulicę oznaczoną symbolem KDD3 biegnącą w kierunku wschód-zachód. Zadaniem tej ulicy jest obsługa wnętrza obszaru pomiędzy w/w ulicami miejskimi, co przyczyni się do poprawy zagospodarowania terenów przylegających do centrum miasta. Projektowana ulica ma zastąpić liczne sięgacze i służebności, zapewniające wyjazd do istniejącego układu dróg.

Ulica KDD 3 została zaplanowana na fragmencie działki nr ewid. 2597/1 (nie obejmuje działki nr ewid. 2597/3- poprzednio 2597/2) w miejscu nie kolidującym z obecnym zagospodarowaniem nieruchomości.

Obszar, dla obsługi którego zaplanowano ulicę KDD 3, składa się z długich, wąskich i przeważnie zabudowanych działek położonych pomiędzy ulicami Rzeźnianą i Nową, odległymi od siebie w granicach 160 do 220 m, a takiego obszaru nie da się prawidłowo obsłużyć sięgaczami.

Realizacja ulicy pozwoli na zabudowę i zagospodarowania działek wnioskodawców oraz umożliwi podział i zabudowę terenów sąsiednich zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Ad. 2) Poszerzenia ul. Nowej zostało wskazane już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biła Podlaska terenu „Centrum”. Ulica Nowa jest swego rodzaju „małą obwodnicą” centrum miasta i jako taka powinna, zgodnie z warunkami technicznymi, posiadać parametry drogi zbiorczej.

5. Państwo **Anna i Andrzej Stefaniuk** wnoszą o

- 1) zmniejszenie projektowanego poszerzenia Al. Jana Pawła II na działkę nr ewid. 453,
- 2) zmniejszenie strefy sanitarnej od istniejącego cmentarza,
- 3) przesunięcie lokalizacji stacji TRAF0 po granicy z działką wnioskodawców, ponieważ ogranicza to możliwość zagospodarowania nieruchomości zgodnie z prowadzoną działalnością.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

Ad. 1) Aleja Jana Pawła II podobnie jak ul. Janowska stanowią element podstawowego układu komunikacyjnego miasta Biała Podlaska. Wskazanie przebiegu Al. Jana Pawła II zostało określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „PODMIEJSKA”. Ulica Janowska oraz Al. Jana Pawła II są drogami klasy zbiorczej, dlatego też wymagają określenia odpowiedniej szerokości pasa drogowego zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Rozwiązanie komunikacyjne, polegające na realizacji ronda i przebudowie Al. Jana Pawła II i ul. Janowskiej zostało ponadto określone w projekcie technicznym i na tej podstawie zostało przeniesione do studium uwarunkowań. Ponadto, przyjęty przebieg Al. Jana Pawła II oraz rozwiązanie komunikacyjne na skrzyżowaniu z ul. Janowską znajdują swoje usankcjonowanie w obecnie sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „RZEŹNIANA”, który uwzględnia południową granicę pasa drogowego Al. Jana Pawła II.

Ad. 2) strefa sanitarna wskazana w projekcie planu miejscowego wynika z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Powyższy przepis stanowi, iż „*odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone*”. Zarówno w projekcie planu „Rzeźniana” oraz „Podmiejska” w/w strefa sanitarna została zmniejszona do 50m. W strefie można realizować zabudowę usługową, poza wymienioną w cytowanym przepisie. Nie mogą być w niej jednak lokalizowane nowe budynki mieszkalne.

Ad. 3) projekt planu miejscowego wskazuje jednostkę strukturalną, oznaczoną symbolem E2, gdzie mogą być lokalizowane urządzenia elektroenergetyczne. Lokalizacja stacji TRAF0 na wskazanym terenie będącym własnością PGE Dystrybucja była planowana już w 1998 r. i nie ograniczała nieruchomości sąsiednich. Budowa obiektów następuje po uzyskaniu pozwolenia na budowę w odrębnym postępowaniu administracyjnym.

6. **Zakład Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o.** nie wyraża zgody na przebieg projektowanej ulicy oznaczonej symbolem KDD4 przez działki nr ewid.: 2559/3 i 2559/1

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi w części

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego pod nazwą „Rzeźniana” przewiduje lokalizację drogi oznaczonej symbolem KDD4, przebiegającej m. in. przez działki wnioskodawcy, której zadaniem jest obsługa obszaru położonego pomiędzy Al. Jana Pawła II, a zabudowaniami przy Placu Wojska Polskiego. Usytuowanie drogi we wskazanym miejscu pozwoli na racjonalne podziały i zagospodarowanie w/w obszaru składającego się z działek o parametrach uniemożliwiających ich obsłużenia z istniejących ciągów komunikacyjnych.

Ze względu na brak wolnych terenów nie ma możliwości przesunięcia drogi KDD4 w całości poza nieruchomości wnioskodawcy. Droga KDD4 zostanie przesunięta w kierunku południowym z częściowym przebiegiem po działce nr ewid. 2559/3.

7. Państwo **Katarzyna i Rafał Grabowscy** wnoszą o doprowadzenie ślepego odcinka projektowanego ciągu pieszo-jezdnego KPJ 3 do granicy ich nieruchomości od strony zachodniej i rezygnację z prowadzenia tego ciągu w poprzek działek nr ewid. 547/1 i 548 i wzdłuż działki nr ewid. 548. Wnioskodawcy twierdzą iż wszystkie sąsiednie działki mają dojazd z innych ulic, wytyczenie drogi w postaci wskazanej w projekcie spowoduje, że część działki nr ewid. 547/1 straci jakiegokolwiek znaczenie użytkowe, a także, że gmina jest zobligowana do zachowania istniejącego stanu rzeczy gdyż wg uchwały należy chronić lokalne wartości krajobrazowe, a przedmiotowe działki w części bliżej ul. Rzeźnianej są lasem o bezsprzecznych walorach krajobrazowych.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego pod nazwą „Rzeźniana” przewiduje lokalizację drogi pieszo-jezdnej oznaczonej symbolem KPJ 3, przebiegającej m. in. przez działki wnioskodawców, której zadaniem jest obsługa wnętrza obszaru pomiędzy w/w ulicami. Projektowana droga umożliwi zagospodarowanie niewykorzystywanych do tej pory części działek, których położenie i parametry uniemożliwiają bezpośrednie skomunikowanie do istniejących ulic i pozwoli na płynne wyprowadzenie ruchu z tego terenu.

Działka Nr 548 przeznaczona pod drogę posiada szerokość 11,5 m i nie spełnia warunków wymaganych dla działek budowlanych. W chwili obecnej wykorzystywana jest częściowo jako dojazd do posesji, tak więc zaprojektowanie drogi m. in. na terenie Państwa Grabowskich niewątpliwie spowoduje zmniejszenie powierzchni ich nieruchomości, ale zasadniczo nie zmieni sposobu korzystania z niej. Będzie jedynie prawnym usankcjonowaniem stanu istniejącego.

Natomiast usytuowanie i parametry spornego fragmentu działki nr ewid. 547/1, powodują, że zlokalizowanie na niej odcinka drogi nie koliduje z istniejącą na niej i po sąsiedzku zabudową, nie ogranicza jej i jest prawidłowe z punktu widzenia przepisów drogowych.

Ponadto po wydzieleniu drogi KPJ 3, pozostający fragment działki nr ewid. 547/1 wraz z przyległym fragmentem działki nr ewid. 548, będzie posiadał powierzchnię ok. 400 m², na której będzie można realizować zabudowę mieszkaniową zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego w zakresie podziałów nieruchomości- minimalnych powierzchni nowotworzonych działek, nie mają zastosowania przy podziałach wynikających z tyczenia ciągów komunikacyjnych.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego pod nazwą „Rzeźniana” nie występują grunty leśne wymagające ochrony.

- 8. Diecezja Siedlecka – Parafia Narodzenia Najświętszej Marii Panny** wnosi o wyznaczenie placu nawrotowego na zakończeniu ciągu pieszo jezdny KPJ 1 z ewentualnym małym parkingiem.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Ciąg pieszo-jezdny KPJ 1 jest wyznaczony po istniejącym śladzie z niewielką korektą szerokości i stanowi jedynie dostęp do gospodarczej bramy cmentarza, w związku z czym nie jest planowany ani o parametrach drogi dojazdowej, ani pożarowej.

Natomiast ewentualne zaprojektowanie placu nawrotowego spowodowałoby konieczność wykupienia części (o powierzchni min. 70 m²) działki nr ewid. 505 i znacznie ograniczyłoby wartość użytkową tej małej działki.

- 9. Pani Edyta Kuprijaniuk – Makarska** wnosi o likwidację projektowanej drogi KDD 2 dzielącej posesję na dwie części, będącej dużym utrudnieniem w ekologicznej produkcji pomidora.

- 10. Pani Jadwiga Kuprijaniuk** wnosi o odstąpienie od budowy drogi KDD 2 dzielącej posesję na dwie części.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

W uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Rzeźniana” zawarto zapis, że dla terenu objętego planem zostanie ustalona głównie funkcja mieszkaniowo – usługowa, co wiąże się z koniecznością zaprojektowania prawidłowego układu komunikacyjnego umożliwiającego sprawną obsługę tego terenu.

Droga KDD 2 poprowadzona jest na skraju działki nr ewid. 557/1 i części działek nr ewid. 557/2 i 558, i stanowi naturalne przedłużenie ulicy Rzeźnianej do ulicy Żeromskiego, niezbędne dla uczynienia i usprawnienia komunikacji na tym terenie, Spełnia wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Działki wnioskodawców znajdują się na terenach UH/MN2 i UH/MN3, przeznaczonych w projekcie planu miejscowego pod usługi i handel z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Plan nie przewiduje rozwoju

specjalistycznych upraw rolnych. Wnioskodawcy nie kwestionują proponowanego przeznaczenia terenów.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010r.), z którym to dokumentem plany miejscowe muszą być zgodne, tereny rolne wskazywane są poza obszarem śródmiejskim, z dala od źródeł różnorodnych zanieczyszczeń, w miejscach na których faktycznie mogą być prowadzone uprawy ekologiczne.

Wnioskodawcy mogą użytkować teren w sposób dotychczasowy, jednak dalszy rozwój tej funkcji jako niezgodnej z ustaleniami projektu planu nie jest możliwy.

11. Państwo **Robert i Agnieszka Burdon** wnoszą o:

- 1) usunięcie poza obręb działki odcinka linii telefonicznej przez nią przebiegającej.
- 2) przesunięcie linii rozgraniczającej Al. Jana Pawła II przy skrzyżowaniu z ul. Janowską.
- 3) przesunięcie Al. Jana Pawła II w nowym kształcie o kilka metrów w stronę budynku dawnej kaplicy.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

Ad. 1) sprawa przeniesienia infrastruktury nie jest ustaleniem określonym w planie miejscowym

Ad. 2), 3) Aleja Jana Pawła II podobnie jak ul. Janowska stanowią element podstawowego układu komunikacyjnego miasta Biała Podlaska. Wskazanie przebiegu i parametrów Al. Jana Pawła II zostało określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „PODMIEJSKA”. Plan ten wyznacza również granice opracowania planu miejscowego pod nazwą „Rzeźniana”.

Ustalenia w zakresie komunikacji, określone w planie „PODMIEJSKA” były podstawą do zaprojektowania rozwiązań komunikacyjnych, polegających na realizacji ronda oraz poprawie parametrów Al. Jana Pawła II i ul. Janowskiej. Przyjęte w projekcie technicznym rozwiązania zostały przeniesione do studium uwarunkowań, z którym opracowywany plan miejscowy musi być zgodny.

Określona więc w projekcie planu „Rzeźniana” linia rozgraniczająca naniesiona jest zgodna ze studium oraz opracowanym projektem przebudowy tego skrzyżowania.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji.

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zdania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu miasta.
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.
- 3) realizacja zadań określonych w pkt. 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne,
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

