

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Biała Podlaska**  
**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta**  
**Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA – RONDO”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 997, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz uchwałą Nr XXXI/110/21 z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO”, w granicach zgodnie z załącznikami 1a i 1b, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

**§ 2.** 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1a i 1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

**§ 3.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości

zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
  - 6) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 7) wymiarowanie (w metrach);
  - 8) starodrzew;
  - 9) starodrzew o charakterze pomnikowym;
  - 10) strefa ochrony starodrzewu;
  - 11) obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12°, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
- 3) **detal urbanistyczny** – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, ławki, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp., obiekty małej architektury;
- 4) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elementy zagospodarowania przestrzennego** – istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni;
- 6) **elementy zieleni** – formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);
- 7) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w

- paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 8) **intensywność zabudowy** – zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy kondygnacji podziemnej; linia nie dotyczy: wyjazdów z parkingu podziemnego, wyjść, zadaszeń nad wjazdami, sieci uzbrojenia terenu oraz budowli infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 12) **obszar zieleni towarzyszącej** – wydzielony obszar w ramach funkcji podstawowej na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, niskiej) z możliwością lokalizacji placów zabaw, boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia posadowienia lub linia styczna do najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku, którą mogą przekraczać elementy budynku, takie jak: schody, tarasy, balkony, wykusze, wiatrołapy, gzymsy, zjazdy, podjazdy, rampy inne detale architektoniczne;
  - 14) **plac zabaw** – wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
  - 15) **plan** – plan, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
  - 16) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
    - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
  - 17) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 18) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć określoną klasę przeznaczenia terenu, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerycznym;
  - 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
  - 20) **starodrzew** – zadrzewienia lub pojedyncze drzewa, które przekroczyły fazę kumulacji przyrostu lub osiągnęły wiek rębności w rozumieniu przepisów o gospodarce leśnej;
  - 21) **strefa usług** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar w ramach funkcji podstawowej na którym dopuszcza się realizację wolnostojących usług zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 22) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu terenu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

- 23) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury;
  - 24) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
  - 25) **usługi** – teren usług: mogący zawierać wszystkie lub wybrane (wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów) kategorie terenów usług:
    - a) **administracji i biur** – takie jak: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym,
    - b) **gastronomii** – takie jak: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
    - c) **handlu** – takie jak: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, samodzielne sklepy, butiki, apteki,
    - d) **kultury** – takie jak: domy kultury, wielofunkcyjne obiekty wykorzystywane głównie dla celów społeczności lokalnej (centra społeczności lokalnej), biblioteki,
    - e) **ochrony zdrowia** – takie jak: gabinety lekarskie, przychodnie, ośrodki zdrowia,
    - f) **oświaty i wychowania** – takie jak: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
    - g) **usług drobnych** – takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, zakazuje się usług związanych z obsługą motoryzacji;
  - 26) **uzbrojenie terenu** – urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
  - 27) **wysokości zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy;
  - 28) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
  - 29) **zabudowa kubaturowa** – budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
  - 30) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

**§ 6.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

**§ 7. 1.** Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MW**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MW-U**;
  - 4) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
  - 5) tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**.
2. Oznaczenia liczbowo-literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu**

**§ 8. 1.** Ustala się obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie, remont pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

**§ 9. 1.** Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**§ 10. 1.** Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:

- 1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;

- 2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 11. 1. Nakazuje się ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji.

2. Nakazuje się zachowanie i pielęgnację starodrzewu o charakterze pomnikowym tj. trzech dębów o rozmiarach pomnikowych.

3. Ustala się 11 m strefę ochronną starodrzewu, o którym mowa w ust. 2.

4. Dopuszcza się usuwanie wywrotów i złomów, usuwania drzew, które obumarły lub nie roszą szansy na podstawie przepisów odrębnych.

5. Zakazuje się zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie.

6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 12. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej:
  - a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) w przypadku realizacji usług z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - e) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 13. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony archeologicznej.

2. W obszarze o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się zachowanie istniejącego starodrzewu o charakterze pomnikowym, o którym mowa w § 11 ust. 2.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 14. 1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków wielorodzinnych i terenów publicznych dla osób niepełnosprawnych.

2. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDL.

§ 15. Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych;
- 3) dopuszcza się realizację szpalerów drzew;
- 4) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkami.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik 1b) symbolem MN:
  - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
- 2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik 1a) symbolem MW i MW-U:
  - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 18. 1. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa.

3. Zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

## Rozdział 9.

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 19.** 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 20.** 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach objętych planem nowo realizowanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem do zawracania o wymiarach - 12,5 m x 12,5 m.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

4. Nakaz zapewnienia dojazdu pożarowego do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce/działkach, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z poniższych wskaźników:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami (towarzyszącymi) – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy;
- 3) budynki wielorodzinne – nie mniej niż 1,8 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 4) obiekty handlowe – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) biura, banki, poczty – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) obiekty kultury – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 9) przedszkola – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 salę pobytu dzieci;
- 10) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc do parkowania dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Miejsca do parkowania według wskaźników określonych w ust.1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej lub działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w granicach terenu 2KDL zgodnie z § 36 ust. 2 pkt. 2.

4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach w odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc do parkowania w dotychczasowej ilości.

5. W przypadku nadbudowy budynku/budynków prowadzonej na działkach w odniesieniu do budynków z prawomocnym pozwoleniem na budowę w dniu wejścia w życie planu, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc do parkowania w ilości 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się utrzymanie ilości miejsc do parkowania zgodnych z pozwoleniem na budowę, jednakże miejsca parkingowe do nadbudowywanej powierzchni należy zapewnić w oparciu o ilość określonej w ust.1.

6. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla rowerów na 10 miejsc do parkowania dla samochodów.
8. Zasady wymienione w ust. 1-7 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- § 22.** 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
  3. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Urządzenia infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, MW w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
  5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN, MW w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
  6. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
  7. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 24.** Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 160$ ;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych, w tym z terenów komunikacji do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własne systemy zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych i terenów komunikacji odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej.

**§ 25. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 3) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

**§ 26. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w tym wewnętrznych stacji transformatorowych, dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

**§ 27. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:**

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

**§ 28. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 25$ ;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

**§ 29. Zaopatrzenie w ciepło:** ustala się zaopatrzenie w ciepło miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 30. Gospodarowanie odpadami:**

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 11.  
Ustalenia stawek procentowych**

**§ 31.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, z wyjątkiem terenów oznaczonych KDZ i KDL dla których ustala się stawkę 0,1%.

**DZIAŁ II**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**Rozdział 12.**  
**Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego**

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu, ochrony zdrowia oraz usług drobnych,
    - b) detali urbanistycznych,
    - c) zieleni urządzonej, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów,
    - f) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §24, §25, §29;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §13.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §14 i §15.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
  - 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 a nie więcej niż 0,3;
  - 7) kształt dachu: nie określa się;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: od 12° do 45° lub dachy płaskie;
  - 9) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 10) kolorystyka dachu: kolor brązowy, ceglastoczerwony, czerwony, zielony, odcienie szarości;
  - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 12) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
  - 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §21;
  - 14) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
  - 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu IMN – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Podłączna i ul. Boczna);
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług o których mowa w §5 ust. 1 pkt 21 w parterach budynków;
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, parkingów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §24, §25, §29;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §13.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §14 i §15.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) typ zabudowy: nie ustala się;
  - 2) ustala się obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 15,0 m i nie więcej niż V kondygnacji nadziemnych;
  - 7) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad maksymalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;
  - 8) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,2 a nie więcej niż 4 (w tym dla części nadziemnej nie więcej niż 2);
  - 9) kształt dachu: nie określa się;
  - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 11) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 12) kolorystyka dachu: nie ustala się;
  - 13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów wykończenia elewacji oraz dachów;
  - 14) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;

- 15) dla zabudowy mieszkaniowej nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego placu zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 2 m<sup>2</sup>/1 mieszkanie;
  - 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §21;
  - 17) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
  - 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
  - 19) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach;
  - 20) wyznacza się zwarty obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie którego ustala się:
    - a) nakaz zagospodarowania obszaru w formie zieleni urządzonej,
    - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz zjazdów za wyjątkiem istniejących,
    - c) zakaz pomniejszania tejże powierzchni terenów zieleni,
    - d) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
    - e) dopuszczenie lokalizacji ciągów piesznych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.
9. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL lub od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW**, **3MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług o których mowa w §5 ust. 1 pkt 21 w parterach budynków;
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §24, §25, §29;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §13.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §14 i §15.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) typ zabudowy: nie ustala się;
  - 2) ustala się obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnej wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy od strony ulicy lokalnej 2KDL oraz jej kontynuacji poza granicami planu: nie więcej niż 20,0 m i nie więcej niż VI kondygnacji nadziemnych;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy od strony ciągu ulicy zbiorczej ul. Kolejowa - Łomaska 1KDZ: nie więcej niż 18,0 m i nie więcej niż VI kondygnacji nadziemnych;
  - 8) dopuszcza się cofnięcie o 2 metry VI kondygnacji nadziemnej w głąb terenu od strony ciągu ulicy zbiorczej ul. Kolejowa - Łomaska 1KDZ;
  - 9) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad maksymalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;
  - 10) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,2 a nie więcej niż 4 (w tym dla części nadziemnej nie więcej niż 2);
  - 11) kształt dachu: nie określa się;
  - 12) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 13) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 14) kolorystyka dachu: nie ustala się;
  - 15) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów wykończenia elewacji oraz dachów;
  - 16) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
  - 17) dla zabudowy mieszkaniowej nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego placu zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 2 m<sup>2</sup>/1 mieszkanie;
  - 18) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §21;
  - 19) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 2MW i 3MW z uwzględnieniem zapisów § 37 ust. 2 pkt. 2;
  - 20) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
  - 21) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach;
  - 22) wyznacza się zwarty obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie którego ustala się:
    - a) nakaz zagospodarowania obszaru w formie zieleni urządzonej,
    - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz zjazdów za wyjątkiem istniejących,
    - c) zakaz pomniejszania teźże powierzchni terenów zieleni,
    - d) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
    - e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania

się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.

9. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MW – od dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL oraz poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MW – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL lub od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się lokalizację usług o których mowa w §5 ust. 1 pkt 21 w parterach budynków z wyjątkiem pkt. 3;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących usług na wyznaczonej na rysunku planu strefie usług;

4) dopuszcza się lokalizację:

a) detali urbanistycznych,

b) zieleni urządzonej, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §24, §25, §29;

3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §13.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §14 i §15.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 15,0 m i nie więcej niż V kondygnacji nadziemnych;

7) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt. 6 nie dotyczy wolnostojącej zabudowy usługowej;

8) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy usługowej nie więcej niż 12 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;

- 9) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad maksymalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;
  - 10) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,2 a nie więcej niż 4 (w tym dla części nadziemnej nie więcej niż 2);
  - 11) kształt dachu: nie określa się;
  - 12) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie;
  - 13) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 14) kolorystyka dachu: nie ustala się;
  - 15) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów wykończenia elewacji oraz dachów;
  - 16) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
  - 17) dla zabudowy mieszkaniowej nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego placu zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 2m<sup>2</sup>/1 mieszkanie;
  - 18) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §21;
  - 19) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
  - 20) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
  - 21) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w dotychczasowych parametrach.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §16 i §17.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW-U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL lub od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych**

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
  - 1) ustala się teren drogi zbiorczej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) dróg rowerowych lub pasów dla rowerów,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) chodników, dojść, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów indywidualnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §24.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §13.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §14 i §15.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania, dopuszcza się zjazdy istniejące lub na zaprojektowanych odcinkach ulic;
  - 6) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu IKDZ – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Sidorska, ul. Łomaska, ul. Zielona, ul. Witoroska, ul. Podłączna, ul. Zamkowa);
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDŁ**, **2KDŁ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
  - 1) ustala się teren drogi lokalnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) dróg rowerowych lub pasów dla rowerów,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) chodników, dojeżdż, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem 1KDŁ zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem 2KDŁ dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §24.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §13.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie §14 i §15.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
  - 6) dostępność: nieograniczona;
  - 7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDL – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDD – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §22-§30.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §18.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §31.

### **DZIAŁ III** **Przepisy końcowe**

**§ 38.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA” uchwalonego uchwałą nr XII/53/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 września 2007r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 172 poz. 3055 zmienionego uchwałą Nr V/33/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 51 poz. 1073).

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

**§ 40.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Załącznik nr 2  
do uchwały nr  
Rady Miasta Biała Podlaska  
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr  
Rady Miasta Biała Podlaska  
z dnia

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

**§ 2.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.).

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.).

**§ 4. 1.** Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet miasta.

**2.** Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.).

Załącznik nr 4  
do uchwały nr  
Rady Miasta Biała Podlaska  
z dnia

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie do projektu nr ..... Rady Miasta Biała Podlaska z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska  
pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA – RONDO” został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr XXXI/110/21 z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ŁOMASKA - RONDO”. Obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA” uchwalony uchwałą nr XII/53/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 172 poz. 3055), zmieniony uchwałą Nr V/33/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 51 poz. 1073).

Zgodnie z uchwałą obszar objęty opracowaniem położony jest w północnej części województwa lubelskiego, w centralnej części miasta Biała Podlaska i na południe od rzeki Krzny i składa się z dwóch obszarów: jeden położony na zbiegu ulic ul. Sidorskiej, ul. Łomaskiej, ul. Witorskiej, natomiast drugi położony pomiędzy ulicą Podłączną, a ulicą Boczna. Przedmiotowy teren położony w południowym rejonie miasta Biała Podlaska, składa się z dwóch terenów skrajnie różnych. Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego zajmuje powierzchnię około 4,6 ha.

Pierwszy teren położony jest w przy ul. Łomaskiej, czyli jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta Biała Podlaska. Teren graniczy z ul. Witorską, ul. Sidorską od wschodu z terenem usługowym C.H. SAS. Jest to teren w części zagospodarowany, przy ul. Sidorskiej gdzie znajduje się budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z budynkiem biblioteki, dwa budynki jednorodzinne oraz budynek zabudowy usługowej.

Drugi teren położony jest pomiędzy ulicą Podłączną a ulicą Boczna. W granicach drugiego terenu znajdują się głównie grunty rolne (obecnie uprawiane) oraz dwa budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowane wzdłuż ul. Bocznej. Teren od zachodu graniczy z Rodzinnymi Ogródkami Działowymi „Drzewiarz”, od północy poza ul. Podłączną graniczy z terenami łąk ciągnącymi się aż do rzeki Krzny. Dominują tu głównie tereny użytkowane rolniczo.

Głównym celem projektu planu jest zmiana przeznaczenia i parametrów zabudowy na wskazanym terenie przy ul. Łomaskiej umożliwiającą realizację zamierzeń inwestycyjnych oraz zmiana funkcji ogródków działkowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, w zakresie zgodnym z założeniami polityki przestrzennej miasta, określonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) przy uwzględnieniu w związku z art. 64 ust. 3 oraz 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 wymienionej wyżej ustawy ładem przestrzennym jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego będą mieć wpływ przede wszystkim przepisy odrębne z zakresu szeroko rozumianego prawa budowlanego, w tym przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in. budynków, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, a także określające zasady zagospodarowania działek budowlanych.

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały wyznaczono:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MW**;
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MW-U**;
- d) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
- e) tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni

biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenu) na obszarze objętym planem. Plan zawiera ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji na całym obszarze objętym planem.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne oraz grunty leśne stanowiące użytki rolne klasy I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w planie miejscowym określono niektóre wymagania mające wpływ na spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów planu.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomii rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarze opracowania wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – (MNU)
- tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami – (MNWu)

Zgodnie z powyższym tereny wskazane w planie miejscowym uzyskały przeznaczenie zgodne ze Studium. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, brano pod uwagę zarówno interes publiczny jak i prywatny.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Prezydent Miasta Biała Podlaska obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... 2023 r. do dnia ..... 2024 r. Do dnia ..... 2024 r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do wyłożonego projektu planu miejscowego, w wyniku czego wpłynęło .... uwag. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie Nr WST.I.411.3.2022.WD z dnia 22 lutego 2022 r. oraz Pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej Nr ONS – NZ.7016.4.6.2022 z 21 lutego 2022 r.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez realizację zapisów „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta”, przyjętej przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr XV/9/16 z dnia 26 lutego 2016 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków miasta.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne miasta;

- b) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- c) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planie nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 4 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne miasta przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „**ŁOMASKA – RONDO**” spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „**ŁOMASKA – RONDO**” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „**ŁOMASKA – RONDO**” po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.