

UCHWAŁA NR XXXII/83/26
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 4 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 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, z późn. zm.) oraz uchwałą nr LVII/103/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA”, uchwałą nr LXIV/28/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” zmienionej uchwałą nr XIX/70/25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2025 r., Rada Miasta Biała Podlaska uchwala co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II w granicach określonych na załączniku nr 1 – zwaną dalej planem.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna planu - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (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 (załącznik nr 3);
 - 4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
 - 2) dach stromy – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;

- 3) dach zielony – należy przez to rozumieć wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
- 4) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji (w tym: drogi pożarowe, dojazdy, chodniki), zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości oraz instalacje odnawialnych źródeł energii;
- 5) intensywność zabudowy – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) klasa przeznaczenia terenu - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 7) kondygnacja nadziemna – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) linie rozgraniczające – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) miejsce parkingowe – należy rozumieć jako miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 10) miejscowa retencja – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;
- 11) modernizacja – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” i „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 13) obszar zieleni towarzyszącej „ZT” – wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 14) ogrody pionowe - należy przez to rozumieć systemy elewacyjne z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków z jednoczesnym zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych lub z wykorzystaniem innych systemów nawadniających umożliwiających wegetację roślin;
- 15) plan – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię 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, tarasów naziemnych i podpartych słupami, gzymsów i balkonów,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

- 18) przepisy odrębne - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 19) przeznaczenie terenu - funkcjonalne przeznaczenie w klasie przeznaczenia terenu (podstawowej i uzupełniającej), obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
 - 20) stanowisko postojowe dla rowerów – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do pozostawienia roweru, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
 - 21) techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, studnie chłonne, muldy, zadrzewione rigole, suche zbiorniki, inne obiekty o funkcjach retencyjnych i infiltracyjnych oraz systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;
 - 22) teren - należy przez to rozumieć obszar o określonej w planie klasie przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 23) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń do atmosfery: wód, gruntu, a także emisji: odorów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
 - 24) udział powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 25) udział powierzchni zabudowy – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 26) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć 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;
 - 27) własne systemy zagospodarowania wód deszczowych – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
 - 28) wysokość zabudowy – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 29) zabudowa - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
 - 30) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa).
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami składającymi się z numerów porządkowych rozpoczynających się od nr 1 oraz liter odpowiadających podstawowym klasom przeznaczenia.
2. 1, 2, 3... (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. MN, MN-U, RNR, KDL, KDD, KR, KP, IE - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające podstawowym klasom przeznaczenia.
4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi łącznikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia cyfrowo-literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) linia napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m od osi linii).
 - 6) obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.
6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny.

§ 5.

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) RNR – teren gruntów ornych oraz upraw;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) IE- teren elektroenergetyki.

§ 6.

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku nowo wydzielanych działek ustala się:
 - 1) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN:
 - a) powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej nie mniej niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
 - 2) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U:
 - a) powierzchnia działki:

- dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej nie mniej niż 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej nie mniej niż 600 m²,
- b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
- 3) dla pozostałych terenów nie ustala się parametrów dla nowo wydzielanych działek.
3. Ustala się zasady wydzielania nowych dróg wewnętrznych:
- 1) ustala się drogi wewnętrzne nie węższe w liniach rozgraniczających niż 8 m;
 - 2) nieprzelotowe drogi wewnętrzne należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 3) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi winny być projektowane w formie skrzyżowań pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
4. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.
5. Ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 7.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami (towarzyszącymi) – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – minimum 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;
 - 4) obiekty handlowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni sprzedaży;
 - 5) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - 6) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
 - 9) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 10) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej, ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określoną funkcję.
4. Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże.
5. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i 2, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych i stanowisk postojowych z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
7. 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 parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
8. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe 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.
9. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:
 - 1) dla handlu, usług, biur i urzędów – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) pozostałe funkcje – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.
10. Zasady wymienione w ust. 1-9 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 8.

Ustala się standard akustyczny:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, za wyjątkiem;
 - a) usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 3) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

§ 9.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych.
3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku.
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.
6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 10.

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji.
4. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności usługowej do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych powodujących degradację środowiska naturalnego, tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.
5. W granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych, której funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, z dopuszczeniem ich modernizacji i remontów. Po zmianie sposobu użytkowania tych obiektów na funkcję zgodną z przeznaczeniem terenu określonym w planie dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę, zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów.
3. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 12.

Dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług nieuciążliwych;
 - 2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – zgodnie z § 8 planu;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
 - 4) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;

- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - 4) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych oraz gospodarczo - garażowych pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 10 m i II kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych oraz garażowych- nie więcej niż 5 m i I kondygnacja nadziemna;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 10) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 40°;
 - 11) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;
 - 12) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
 - 13) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych;
 - 14) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 15) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 7 planu;
 - 16) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wbudowane, garaże wolnostojące, naziemne miejsca parkingowe;
 - 17) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. Granice i 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 § 6 planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) dla terenu 15MN, 20MN wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,

- b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, przejazdów,
 - c) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
 - d) nakazuje się zachowania minimum 70% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego;
- 2) część terenu 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 17MN, 19MN obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
- a) lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - b) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - c) lokalizowania budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
 - d) wprowadzania stref zagrożonych wybuchem;
- 3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
- 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 2;
- 5) dopuszcza się lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 6) na terenach 15MN, 17MN, 20MN nakazuje się zapewnienie w ramach zagospodarowania terenu niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 2 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdrganiowych i przeciwhałasowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 80 m od osi skrajnego toru istniejących linii kolejowych w granicach terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach 15MN, 20MN występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego:
- a) obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
 - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
- 8) dopuszcza się lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN od dróg publicznych: 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 13KDD, 15KDD,
 - b) terenu 2MN od dróg publicznych: 2KDD, 3KDD, 13KDD, 15KDD,
 - c) terenu 3MN od dróg publicznych: 3KDD, 4KDD, 13KDD, 15KDD,
 - d) terenu 4MN od dróg publicznych: 4KDD, 5KDD, 13KDD, 15KDD,
 - e) terenu 5MN od dróg publicznych: 4KDL, 5KDD, 13KDD, 15KDD,
 - f) terenu 6MN od dróg publicznych: 4KDL, 6KDD, 14KDD, 16KDD,
 - g) terenu 7MN od dróg publicznych: 6KDD, 14KDD, 16KDD,
 - h) terenu 8MN od dróg publicznych: 1KDD (ul. Kalinowa), 8KDD, 15KDD, 17KDD,
 - i) terenu 9MN od dróg publicznych: 8KDD, 9KDD, 15KDD, 17KDD,

- j) terenu 10MN od dróg publicznych: 9KDD, 10KDD, 15KDD, 17KDD,
 - k) terenu 11MN od dróg publicznych: 10KDD, 11KDD, 15KDD, 17KDD,
 - l) terenu 12MN od dróg publicznych: 4KDL, 11KDD, 15KDD, 17KDD,
 - m) terenu 13MN od dróg publicznych: 4KDL, 12KDD, 7KDD, 16KDD,
 - n) terenu 14MN od dróg publicznych 12KDD, 7KDD, 16KDD,
 - o) terenu 15MN od dróg publicznych: 3KDL (ul. Sokulska), 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 13KDD,
 - p) terenu 16MN od dróg publicznych: 4KDL, 14KDD,
 - q) terenu 17MN od dróg publicznych: 2KDL (ul. Świerkowa),
 - r) terenu 18MN od dróg publicznych: 4KDL, 7KDD oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - s) terenu 19MN od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 17KDD,
 - t) terenu 20MN od dróg publicznych: 3KDL (ul. Sokulska), 1KDD (ul. Kalinowa);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
 - e) do czasu realizacji miejskiego systemu wodociągowego dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów niskiego ciśnienia:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
 - zagospodarowanie i użytkowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przewidzieć dostępność dla służb eksploatacyjnych,
 - h) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - j) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) 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,
 - l) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,

- m) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11 planu.
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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN w wysokości 30 %.

§ 13.

Dla terenu 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem:
 - 1) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) usług turystyki;
 - 3) usług kultu religijnego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług nieuciążliwych;
 - 2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – zgodnie z § 8 planu;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
 - 4) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - 3) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – nie więcej niż 10 m i II kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 10 m i II kondygnacje nadziemne,
 - c) dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych- nie więcej niż 5 m i I kondygnacja nadziemna;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 9) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 40°;
 - 10) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;
 - 11) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
 - 12) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych;
 - 13) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 14) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 7 planu;
 - 15) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wbudowane, garaże wolnostojące, naziemne miejsca parkingowe;
 - 16) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. Granice i 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 § 6 planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) dla terenu 4MN-U wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, przejazdów,
 - c) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
 - d) nakazuje się zachowania minimum 70% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego;
 - 2) część terenów 4MN-U, 5MN-U obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:

- a) lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - b) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - c) lokalizowania budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
 - d) wprowadzania stref zagrożonych wybuchem;
- 3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
- 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 2;
- 5) na terenie 4MN-U nakazuje się zapewnienie w ramach zagospodarowania terenu niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 2 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdrganiowych i przeciwhałasowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 80 m od osi skrajnego toru istniejących linii kolejowych w granicach terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie 4MN-U występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego:
- a) obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
 - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi,
 - c) zakazuje się realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania, usług sportu rekreacji oraz domów opieki społecznej;
- 7) dopuszcza się lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MN-U od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 1KDD (ul. Kalinowa),
 - b) terenu 2MN-U od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa),
 - c) terenu 3MN-U od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 4KDL oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - d) terenu 4MN-U od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 2KDL (ul. Świerkowa), 3KDL (ul. Sokulska), 4KDL, 7KDD, 14KDD, od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - e) terenu 5MN-U od dróg publicznych: 7KDD, 14KDD, 16KDD,
 - f) terenu 6MN-U od dróg publicznych: 7KDD, 16KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych,

- c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
 - e) do czasu realizacji miejskiego systemu wodociągowego dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów niskiego ciśnienia:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
 - zagospodarowanie i użytkowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przewidzieć dostępność dla służb eksploatacyjnych,
 - h) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - j) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) 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,
 - l) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
 - m) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11 planu.
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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:
- 1) dla terenu: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U wysokości 0,1 %;
 - 2) dla terenu: 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U w wysokości 30 %.

§ 14.

Dla terenu 1RNR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny gruntów ornych oraz upraw, z dopuszczeniem:
 - 1) terenów zieleni urządzonej;
 - 2) terenów zieleni naturalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się;
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się utrzymanie terenów rolniczych jako otwartych terenów niezabudowanych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.
7. Granice i 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:
 - 1) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, dróg rowerowych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;
 - 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem podziemnych sieci gazowych;
 - 5) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów;
 - 6) na terenie 1RNR występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego:
 - a) obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
 - b) lokalizacja drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1RNR poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych: 3KDL (ul. Sokulska), 1KDD (ul. Kalinowa) lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych,

- c) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych,
- d) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
- 2) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej.

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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1RNR, w wysokości 0,1%.

§ 15.

Dla terenu 1IE, 2IE, 3IE ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej infrastrukturze technicznej.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) typ zabudowy: nie ustala się;
 - 2) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
 - 7) dopuszcza się wysokość zabudowy, urządzeń i obiektów przekraczających 5 m, jeżeli wynika ona z wymogów technologicznych;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;

- 10) kształt dachu: płaski lub stromy;
 - 11) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 12) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Granice i 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: dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1IE od drogi publicznej: 1KDD (ul. Kalinowa),
 - b) terenu 2IE od drogi publicznej: 14KDD,
 - c) terenu 3IE od drogi publicznej: 1KDL (ul. Ceglana);
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1IE, 2IE, 3IE w wysokości 0,1 %.

§ 16.

Dla terenu 1KDL (ul. Ceglana), 2KDL (ul. Świerkowa), 3KDL (ul. Sokulska), 4KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
 - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
 - 4) dopuszcza się realizację nowych szpalerów rodzimych gatunków drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przekrój: jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDL (ul. Ceglana) – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2KDL (ul. Świerkowa) – nie mniej niż 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 3KDL (ul. Sokulska) – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 4KDL – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
 - 5) zabudowa trwała: zakazuje się;
 - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
 - 7) zielen: dopuszcza się.
7. Granice i 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:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
 - 2) część terenu 1KDL, 4KDL, obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
 - a) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - b) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
 - 3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;

4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 2.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne:

- a) dla terenu 1KDL (ul. Ceglana) od dróg publicznych: ul. Ceglana (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), ul. Świerkowa (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa) oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
- b) dla terenu 2KDL (ul. Świerkowa) od dróg publicznych: ul. Świerkowa (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), 3KDL (ul. Sokulska), ul. Sobolowa (zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), ul. Ceglana (zlokalizowana poza obszarem opracowania planu),
- c) dla terenu 3KDL (ul. Sokulska) od dróg publicznych: ul. Sokulska (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), 2KDL (ul. Świerkowa), 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa),
- d) dla terenu 4KDL od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 3KDL (ul. Sokulska), 7KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,
- h) zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11 planu.

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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL w wysokości 0,1%.

§ 17.

Dla terenu 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
 - 4) dopuszcza się realizację nowych szpalerów rodzimych gatunków drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przekrój: jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD – nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 7KDD 13KDD, 14KDD, 17KDD – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 15KDD, 16KDD – nie mniej niż 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
 - 5) zabudowa trwała: zakazuje się;
 - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
 - 7) zieleni: dopuszcza się.
7. Granice i 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:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
 - 2) część terenu 1KDD (ul. Kalinowa), 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 16KDD, 17KDD obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się;

- a) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - b) wprowadzania stref zagrożonych wybuchem;
- 3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
- 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 2.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne:
 - a) dla terenu 1KDD (ul. Kalinowa) od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 3KDL (ul. Sokulska), 13KDD, 15KDD, 17KDD,
 - b) dla terenu 2KDD od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - c) dla terenu 3KDD od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - d) dla terenu 4KDD od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - e) dla terenu 5KDD od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - f) dla terenu 6KDD od dróg publicznych: 14KDD, 16KDD,
 - g) dla terenu 7KDD od dróg publicznych: 4KDL, 12KDD, 14KDD, 16KDD, od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - h) dla terenu 8KDD od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - i) dla terenu 9KDD od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - j) dla terenu 10KDD od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - k) dla terenu 11KDD od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - l) dla terenu 12KDD od dróg publicznych: 7KDD, 16KDD,
 - m) dla terenu 13KDD od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - n) dla terenu 14KDD od dróg publicznych: 4KDL, 6KDD, 7KDD,
 - o) dla terenu 15KDD od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD,
 - p) dla terenu 16KDD od dróg publicznych: 4KDL, 6KDD, 7KDD, 12KDD,
 - q) dla terenu 17KDD od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,

- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11 planu.
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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD w wysokości 0,1 %.

§ 18.

Dla terenu 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
 - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KR – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR – nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;
 - 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
 - 4) zieleni: dopuszcza się.
7. Granice i 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:
- 1) część terenu 5KR obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
 - a) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - b) wprowadzania stref zagrożonych wybuchem;
 - 2) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
 - 3) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 1.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne:
 - a) dla terenu 1KR od drogi publicznej 7KDD,
 - b) dla terenu 2KR od drogi publicznej 7KDD,
 - c) dla terenu 3KR od drogi publicznej 7KDD,
 - d) dla terenu 4KR od drogi publicznej 7KDD,
 - e) dla terenu 5KR od drogi publicznej 7KDD,
 - f) dla terenu 6KR od drogi publicznej 7KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 11 planu.
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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR w wysokości 0,1 %.

§ 19.

Dla terenu 1KP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
 - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleni: dopuszcza się.
7. Granice i 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 ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 1KP od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 7KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z § 11 planu.
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: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu IKP w wysokości 0,1 %.

§ 20.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI- GRZYBOWA” przyjętej uchwałą nr VII/28/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1970).

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 22.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Biała Podlaska

Robert Woźniak



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA skala 1:10 000
UCHWAŁA NR XXII/35/21 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA z dnia 29 marca 2021 r.

granica obszaru opracowania m.p.z.p.

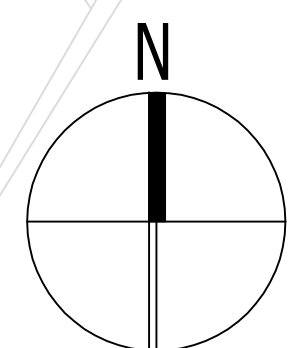
Legenda	Opis
	budynki istniejące
	szałal drzew
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	jezdnie
	tereny zamknięte
	granica terenów zamkniętych
	strefa odległości 20 m od granicy terenu kolejowego
	strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej
	wymiary (w metrach)
	proponowane granice nowowydzielanych działek

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
RNR	teren gruntów ornych oraz upraw
KDL	teren drogi lokalnej
KDD	teren drogi dojazdowej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej
IE	teren elektroenergetyki
	istniejąca linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 od osi linii)
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielanie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

USTALENIA INFORMACYJNE:

	budynki istniejące
	szałal drzew
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	jezdnie
	tereny zamknięte
	granica terenów zamkniętych
	strefa odległości 20 m od granicy terenu kolejowego
	strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej
	wymiary (w metrach)
	proponowane granice nowowydzielanych działek



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXII/83/26
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 4 września 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 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, z późn. zm.), Rada Miasta Biała Podlaska, uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 22 lipca 2026 r. do 11 sierpnia 2026 r., a termin składania uwag upłynął dnia 25 sierpnia 2026 r. W ustawowym terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wpłynęło 10 uwag, z których 8 nie zostało uwzględnionych, a 2 zostały uwzględnione w części przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Biała Podlaska przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie uwag oraz części uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska:

1. J. G. w piśmie z dnia 22 lipca 2026 r., dotyczącym działki nr 56/6 obręb 0004, wnosi o pozostawienie nieruchomości w całości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: Część nieruchomości została objęta projektowanym układem komunikacyjnym, którego przebieg wynika z przyjętej koncepcji obsługi komunikacyjnej całego obszaru objętego planem. Rozwiązania przestrzenne i komunikacyjne zostały zaprojektowane kompleksowo, z uwzględnieniem potrzeb funkcjonalnych całego obszaru,

Strona 1 z 10

a nie wyłącznie możliwości zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w ich dotychczasowych granicach. Wyłączenie nieruchomości z przyjętych rozwiązań komunikacyjnych wymagałoby zmiany przebiegu projektowanych dróg i naruszałoby spójność przyjętego układu komunikacyjnego. Z tego względu brak jest podstaw do zmiany projektu planu w postulowanym zakresie.

2. A. G. w piśmie z dnia 23 lipca 2026 r., dotyczącym działek nr 56/3 i 56/4 obręb 0004, wnosi o zmianę przebiegu projektowanych dróg 6KDD i 12KDD, w tym przesunięcie ich w kierunku gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska lub na zachód na działkę sąsiednią 53/5.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: Przyjęty przebieg dróg 6KDD i 12KDD stanowi element kompleksowo zaprojektowanego układu komunikacyjnego i wynika z konieczności zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy. Linie rozgraniczające dróg oraz związane z nimi nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone z uwzględnieniem przyjętej struktury przestrzennej. Zmiana taka naruszałaby spójność przyjętego rozwiązania komunikacyjnego. Z tego względu brak jest podstaw do zmiany projektu planu w postulowanym zakresie.

3. J. G. i M. G. w piśmie z dnia 28 lipca 2026 r., dotyczącym działki nr 56/6 obręb 0004, wnoszą o zmianę przebiegu projektowanej drogi 12KDD poprzez jej przesunięcie w kierunku zachodnim.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: Przebieg i szerokość terenu drogi 12KDD zostały ustalone w ramach kompleksowo zaprojektowanego układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przyjęte rozwiązanie nie może być oceniane wyłącznie z punktu widzenia stopnia zajęcia pojedynczej nieruchomości lecz wymagają uwzględnienia wzajemnych powiązań projektowanych dróg, obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz przyjętej struktury przestrzennej całego obszaru. Postulowane przesunięcie drogi 12KDD w kierunku zachodnim ingerowałoby w przyjęty układ komunikacyjny i wymagałoby odpowiedniego dostosowania powiązanych z nim rozwiązań przestrzennych, prowadząc do zmiany przyjętej koncepcji zagospodarowania. Nie znajduje się zatem uzasadnienia dla zmiany przebiegu drogi wyłącznie z uwagi na sposób jej przebiegu przez konkretną nieruchomość. Przyjęte rozwiązanie stanowi wynik kompleksowego rozpatrzenia uwarunkowań całego obszaru oraz wyważenia interesów właścicieli poszczególnych nieruchomości z potrzebą zapewnienia spójnego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego dla całego obszaru.

4. T. K. w piśmie z dnia 24 sierpnia 2026 r., dotyczącym terenów oznaczonych symbolami 7KDD, 13KDD–17KDD i 1KR, wnosi o: zmniejszenie szerokości terenów dróg 15KDD i 16KDD z 16 m do 10–12 m, zmniejszenie szerokości terenów dróg 7KDD, 13KDD, 14KDD i 17KDD z 15 m do 10–12 m, zmniejszenie szerokości terenu 1KR do 8 m, odpowiednie przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przedstawienie bilansu powierzchni terenów komunikacji. W uzasadnieniu uwagi zakwestionowano również zasadność przyjętych szerokości terenów komunikacji, wskazując m.in. na brak obowiązku realizacji wszystkich elementów zagospodarowania pasa drogowego wymienianych w uzasadnieniu projektu planu oraz wniesiono o wykazanie zasadności przyjętych szerokości poprzez przedstawienie przekrojów normalnych projektowanych dróg.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: Przyjęte szerokości terenów dróg 7KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD i 17KDD wynikają z kompleksowo zaprojektowanego układu komunikacyjnego całego obszaru objętego planem i zapewniają odpowiednią rezerwę terenową umożliwiającą prawidłowe urządzenie poszczególnych dróg, stosownie do ich funkcji, położenia i lokalnych uwarunkowań. Zróżnicowanie szerokości terenów komunikacji nie wynika wyłącznie z klasy drogi, lecz z przyjętej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej całego układu. Nie znajduje się zatem uzasadnienia dla ograniczenia szerokości wskazanych dróg do wartości postulowanych w uwadze. Wskazanie w uzasadnieniu projektu możliwości lokalizacji poszczególnych elementów, w tym infrastruktury technicznej, zieleni, chodników lub innych urządzeń, obrazuje możliwości zagospodarowania terenów komunikacji w granicach wyznaczonych planem i nie oznacza obowiązku jednoczesnej realizacji wszystkich tych elementów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie stanowi dokumentacji projektowej budowy dróg. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące urządzenia pasa drogowego, w tym rozmieszczenie jego poszczególnych elementów, określane są na etapie przygotowania i realizacji inwestycji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie znajduje się również podstaw do zmniejszenia szerokości terenu 1KR z nie mniej niż 15 m do nie mniej niż 8 m. Określona w § 6 ust. 3 pkt 1 projektu planu szerokość 8 m stanowi minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i nie ustanawia jednakowej szerokości dla wszystkich terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Szerokość terenu 1KR została ustalona indywidualnie, stosownie do jego położenia, funkcji oraz powiązania z projektowanym układem komunikacyjnym. Wartość minimalna określona w zasadach ogólnych nie stanowi zatem podstawy do ograniczenia szerokości terenu 1KR do 8 m. Nie uwzględnia się również uwagi przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy. Linie te zostały wyznaczone w powiązaniu z projektowanym układem komunikacyjnym i służą kształtowaniu uporządkowanej struktury zabudowy oraz zachowaniu właściwych relacji przestrzennych pomiędzy zabudową a terenami komunikacji. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 49 ha, z czego tereny komunikacji zajmują około 10 ha, tj. około 20% powierzchni obszaru objętego planem. Obejmują one zarówno

Strona 3 z 10

grunty stanowiące własność Gminy Miejskiej Biała Podlaska, jak i grunty prywatne, w tym tereny istniejących dróg i ich poszerzeń oraz dróg nowoprojektowanych. Udział terenów przeznaczonych pod komunikację jest konsekwencją przyjętej koncepcji obsługi komunikacyjnej obszaru, jego skali oraz projektowanego sposobu zagospodarowania i nie stanowi podstawy do zmniejszenia liczby lub szerokości projektowanych dróg. Przyjęte rozwiązania stanowią wynik kompleksowego rozpatrzenia potrzeb całego obszaru objętego planem, z uwzględnieniem interesu publicznego oraz interesów wszystkich właścicieli nieruchomości. Nie uwzględnia się uwagi o przedstawienie przekrojów normalnych projektowanych dróg, wykazujących rozmieszczenie poszczególnych elementów pasa drogowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nie stanowi natomiast dokumentacji projektowej budowy dróg. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące urządzenia pasa drogowego, w tym rozmieszczenia jego poszczególnych elementów, określane są na etapie przygotowania i realizacji inwestycji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na etapie sporządzania planu miejscowego nie zachodzi zatem konieczność sporządzania przekrojów normalnych projektowanych dróg w stopniu szczegółowości właściwym dla dokumentacji projektowej.

5. B. G. w piśmie z dnia 24 sierpnia 2026 r., dotyczącym działki nr 38/3 obręb 0004 oraz terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 8KDD, 17KDD oraz 8MN, wnosi o zmianę przebiegu drogi 8KDD poprzez symetryczne rozłożenie jej pasa drogowego pomiędzy działkę nr 38/3 i nieruchomość sąsiednią, zmianę parametrów drogi 17KDD i likwidację jej powiązania z drogą 1KDD, a także o wyłączenie działki nr 38/3 z planowanego scalenia.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: Przebieg drogi 8KDD został ustalony jako element kompleksowego układu komunikacyjnego w powiązaniu z projektowaną strukturą terenów zabudowy i pozostałymi drogami. Brak jest uzasadnienia przestrzennego dla przesunięcia pasa drogowego wyłącznie w celu równomiernego rozłożenia jego powierzchni pomiędzy sąsiednie nieruchomości. Droga 17KDD wraz z powiązaniem z drogą 1KDD stanowi element spójnego, docelowego układu komunikacyjnego. Planowane dodatkowe powiązania osiedla z ul. Kalinową nie uzasadniają rezygnacji z tego połączenia. Projekt planu nie przewiduje zastąpienia tego połączenia obsługą poprzez istniejące drogi wewnętrzne. Przyjęcie takiego rozwiązania prowadziłoby do zmiany docelowego układu komunikacyjnego i mogłoby utrwalać sposób obsługi przestrzennej niezgodny z koncepcją przyjętą dla projektowanego osiedla. Jednocześnie projekt planu nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Przedstawione na rysunku proponowane granice nowo

wydzielanych działek mają charakter informacyjny i nie przesądzają o obowiązku dokonania podziału działki nr 38/3 ani o przebiegu jej przyszłych granic.

Odnosząc się do kwestii skutków finansowych uchwalenia planu dla nieruchomości wskazuje się, że ich wystąpienie i zakres nie mogą być oceniane wyłącznie na podstawie przeznaczenia części działki pod teren komunikacji. Ocena zmiany wartości nieruchomości wymaga uwzględnienia całokształtu ustaleń planu oraz porównania przeznaczenia i możliwości zagospodarowania nieruchomości przed i po jego uchwaleniu. W obowiązującym planie nieruchomości przeznaczona jest pod tereny rolne, natomiast projektowana zmiana planu przewiduje dla niej tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny komunikacji. Ustalenie zmiany wartości nieruchomości oraz wynikających z niej ewentualnych roszczeń lub należności następuje po uchwaleniu planu miejscowego, na zasadach i w trybie określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

6. L. R. w piśmie z dnia 24 sierpnia 2026 r., dotyczącym działki nr 38/4 oraz terenu 2MN-U, wnosi o zmianę oznaczonego na rysunku proponowanego podziału nieruchomości, odstąpienie od zasady lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej oraz usunięcie możliwości sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, natomiast przedstawiony na rysunku proponowany podział ma wyłącznie charakter informacyjny i nie przesądza o obowiązku dokonania podziału nieruchomości. Zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej stanowi element przyjętej koncepcji urbanistycznej i służy zachowaniu odpowiedniej intensywności oraz uporządkowanej struktury zabudowy. Dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki nie oznacza nakazu takiej lokalizacji. Możliwość realizacji zabudowy w takim położeniu każdorazowo podlega również przepisom odrębnym, w tym przepisom techniczno-budowlanym.

7. M. R. w piśmie z dnia 24 sierpnia 2026 r., dotyczącym działek nr 38/1 i 38/2 oraz terenów 8KDD, 15KDD, 17KDD i 8MN, wnosi o zmianę przebiegu drogi 8KDD, rezygnację z fragmentu drogi 17KDD, ograniczenie ingerencji projektowanego układu drogowego w istniejące nieruchomości, a także przedstawienie dokładnych danych dot. powierzchni działek nr 38/2 przeznaczonej pod projektowane drogi 8KDD i 15KDD.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie:

Projektowany układ komunikacyjny został opracowany kompleksowo dla całego obszaru objętego planem. Droga 8KDD stanowi element spójnego układu dróg dojazdowych, a jej przebieg należy rozpatrywać w powiązaniu z całym projektowanym układem komunikacyjnym, nie zaś wyłącznie w granicach poszczególnych nieruchomości. Istniejąca droga wewnętrzna na działce nr 38/1 zapewnia obsługę obecnego zagospodarowania, natomiast projekt planu określa docelowy układ komunikacyjny dla przyszłego zagospodarowania całego obszaru. Droga 17KDD zapewnia ciągłość tego układu oraz powiązanie projektowanych terenów zabudowy z pozostałymi drogami. Sam fakt ingerencji projektowanych dróg w nieruchomości prywatne lub istniejące zagospodarowanie nie stanowi podstawy do odstąpienia od rozwiązań niezbędnych dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej całego obszaru. W odniesieniu do uwagi dotyczącej wskazania powierzchni części działki nr 38/2 znajdujących się w liniach rozgraniczających terenów dróg 8KDD i 15KDD wyjaśnia się, że projekt planu określa przebieg linii rozgraniczających tych terenów w części graficznej. Na etapie sporządzania planu miejscowego nie dokonuje się geodezyjnego wydzielenia części nieruchomości przeznaczonych pod projektowane drogi, wobec czego nie określa się w planie ich powierzchni w odniesieniu do poszczególnych działek ewidencyjnych. Dokładna powierzchnia części nieruchomości objętej liniami rozgraniczającymi może zostać ustalona na podstawie odpowiednich pomiarów i dokumentacji geodezyjnej.

8. M. A.-W. w piśmie z dnia 25 sierpnia 2026 r., dotyczącym działki nr 48/6 obręb 0004, kwestionuje przeznaczenie części nieruchomości pod projektowane drogi oraz wnosi o zmniejszenie liczby dróg i ich szerokości do wartości minimalnych.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie: Wyznaczenie terenów komunikacji wynika z konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej całego obszaru objętego planem oraz realizacji przyjętej koncepcji jego zagospodarowania. Ustalenia planu określają przeznaczenie terenów i przebieg linii rozgraniczających, nie stanowią natomiast podstawy do nieodpłatnego przekazania nieruchomości na rzecz gminy. Kwestie nabywania gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz związanych z tym rozliczeń regulują przepisy odrębne. Projektowany układ komunikacyjny został opracowany kompleksowo dla obszaru o powierzchni około 49 ha. Poszczególne drogi stanowią elementy spójnego systemu obsługi projektowanych terenów zabudowy, a ich szerokości zostały dostosowane do funkcji i lokalnych uwarunkowań. Przyjęcie wartości minimalnych dla wszystkich dróg nie znajduje uzasadnienia.

9. G. K. oraz W.Z., J.N., J.D., M.A.-W., A.G., G.R., E.K., R.K., A.S., B.K.-S., M.G., I.C. w piśmie z dnia 25 sierpnia 2026 r., dotyczącym terenów objętych planem wnosi m.in. o: zmniejszenie szerokości terenów dróg, ograniczenie liczby dróg KDD i możliwość zastosowania alternatywnego układu komunikacyjnego, przedstawienia przekrojów projektowanych dróg, zmianę zasad podziału terenów, wyłączenie możliwości zabudowy szeregowej na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 7MN, zmianę przebiegu drogi 15KDD, wprowadzenie dodatkowych przerw w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, przedstawienie bilansu terenów oraz zmianę zasad dotyczących scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi w części.

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym wyłączenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 7MN. W wyniku rozpatrzenia uwagi dokonano odpowiedniej korekty ustaleń projektu planu. Zmiana służy zachowaniu projektowanego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ograniczeniu możliwości nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania tych terenów.

W pozostałym zakresie uwagi nie uwzględniono. Przyjęte szerokości projektowanych dróg wynikają z kompleksowo zaprojektowanego układu komunikacyjnego całego obszaru objętego planem i uwzględniają możliwość ich prawidłowego urządzenia, stosownie do funkcji, położenia i lokalnych uwarunkowań. Klasa drogi nie przesądza o jednakowej szerokości jej pasa drogowego, a zróżnicowanie parametrów poszczególnych dróg wynika z ich funkcji i miejsca w projektowanym układzie komunikacyjnym. Nie znajduje się zatem uzasadnienia dla przyjęcia jednakowych, minimalnych szerokości wszystkich dróg dojazdowych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające oraz zasady ich zagospodarowania, nie stanowi natomiast dokumentacji projektowej budowy dróg. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące urządzenia pasa drogowego, w tym rozmieszczenie jego poszczególnych elementów, określone są na etapie przygotowania i realizacji inwestycji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie uwzględniono również uwagi ograniczenia liczby dróg KDD i zastosowania alternatywnego układu komunikacyjnego. Projektowany układ drogowy został opracowany jako spójny system obsługi komunikacyjnej całego obszaru planu, zapewniający dostępność terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz ich powiązanie z istniejącym układem drogowym. W ramach prac projektowych analizowano rozwiązania komunikacyjne dla obszaru i przyjęto wariant odpowiadający zakładanej strukturze przyszłego osiedla. Ograniczenie liczby dróg prowadziłoby do zmiany przyjętej koncepcji zagospodarowania, w tym sposobu obsługi poszczególnych terenów i projektowanej struktury przestrzennej. Odnosząc się do uwagi dotyczącej zasad podziału nieruchomości, wskazuje się, że projekt planu nie przesądza o obowiązku dokonania podziałów zgodnie z przedstawionymi na rysunku proponowanymi granicami nowo wydzielanych działek. Oznaczenia te mają

charakter informacyjny i obrazują jeden z możliwych sposobów zagospodarowania terenów. Zróżnicowanie sposobu ich przedstawienia w poszczególnych częściach obszaru nie oznacza odmiennego traktowania właścicieli nieruchomości i nie stanowi podstawy do zmiany ustaleń planu. Nie uwzględniono uwagi zmiany przebiegu drogi 15KDD. Jej przebieg stanowi element kompleksowego układu komunikacyjnego i został ustalony w powiązaniu z projektowaną strukturą terenów zabudowy oraz pozostałymi drogami. Sam fakt występowania pasa terenu pozbawionego zadrzewień nie stanowi wystarczającej przesłanki do zmiany przebiegu projektowanej drogi, jeżeli prowadziłoby to do ingerencji w przyjętą koncepcję komunikacyjną i przestrzenną. Nie uwzględniono również uwagi wprowadzenia dodatkowych przerw w nieprzekraczalnych liniach zabudowy na zachód od ul. Kalinowej. Linie zabudowy zostały wyznaczone odpowiednio do projektowanego układu komunikacyjnego i przyjętego sposobu zagospodarowania terenów. Brak jest uzasadnienia dla wprowadzania rezerw lub przerw w liniach zabudowy wyłącznie na potrzeby potencjalnych, obecnie nieokreślonych połączeń drogowych, które nie stanowią elementu przyjętej koncepcji komunikacyjnej. W odniesieniu do uwagi dotyczącej przedstawienia bilansu powierzchni terenów wskazuje się, że podczas dyskusji publicznej przedstawiono wstępne dane dotyczące udziału terenów komunikacyjnych, które następnie zostały uszczegółowione poprzez sporządzenie bilansu powierzchni na podstawie projektu planu. Bilans ma charakter informacyjny i służy ocenie przyjętych rozwiązań przestrzennych, przy czym wykazane w nim powierzchnie mają charakter orientacyjny i mogą ulec nieznacznym zmianom w wyniku szczegółowych pomiarów geodezyjnych. Postulat dotyczący przedstawienia informacji w tym zakresie został zatem zrealizowany. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 49 ha, z czego tereny komunikacji zajmują około 10 ha, tj. około 20% powierzchni obszaru objętego planem. Sporządzenie bilansu nie wykazało okoliczności uzasadniających zmianę przyjętych w projekcie planu rozwiązań komunikacyjnych. Odnosząc się do kwestii scalenia i podziału nieruchomości, wskazuje się, że projekt planu nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a przedstawione na rysunku proponowane granice nowo wydzielanych działek mają charakter informacyjny. Realizacja ustaleń planu nie jest zatem uzależniona od przeprowadzenia obligatoryjnego scaleń i podziału nieruchomości. Brak wyznaczenia takich obszarów nie wyłącza możliwości przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Przyjęte rozwiązania stanowią wynik kompleksowego rozpatrzenia potrzeb całego obszaru objętego planem, z uwzględnieniem interesu publicznego oraz interesów właścicieli nieruchomości. Uwzględnienie pozostałych postulatów dotyczących układu komunikacyjnego i zasad zagospodarowania terenów prowadziłoby do istotnej ingerencji w przyjętą koncepcję przestrzenną i wymagałoby ponownej analizy projektu oraz, stosownie do zakresu wprowadzonych zmian, ponowienia odpowiednich czynności proceduralnych.

10. M. R. w piśmie z dnia 25 sierpnia 2026 r., dotyczącym działki nr 38/4 obręb 0004 oraz terenów 2MN-U, 19MN, 1KDD, 13KDD–17KDD, 4KDL i ZT, wnosi m.in. o dopuszczenie obsługi terenów za pomocą dróg wewnętrznych przed realizacją docelowego układu komunikacyjnego, dopuszczenie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej, wyłączenie zabudowy szeregowej i bliźniaczej, zmianę zasad dotyczących scaleń i podziałów nieruchomości, zmianę parametrów i przebiegu projektowanego układu drogowego oraz wyznaczenie dodatkowego ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej i zmniejszenie intensywności zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi w części.

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym wyłączenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej na terenach 2MN, 3MN, 4MN i 7MN. W wyniku rozpatrzenia uwagi dokonano odpowiedniej korekty ustaleń projektu planu. Zmiana służy zachowaniu projektowanego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ograniczeniu możliwości nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania tych terenów.

W pozostałym zakresie uwagi nie uwzględniono. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenów poprzez istniejące lub nowo wydzielane drogi wewnętrzne przed realizacją docelowego układu drogowego. Projekt planu przyjmuje kompleksowe i uporządkowane rozwiązanie obsługi komunikacyjnej całego obszaru, oparte na wyznaczonym układzie dróg publicznych. Dopuszczenie niezależnej obsługi poprzez drogi wewnętrzne mogłoby prowadzić do utrwalenia przypadkowego układu komunikacyjnego, niespójnego z docelową koncepcją zagospodarowania obszaru, a w konsekwencji utrudniać jej późniejszą realizację. Nie znajduje się zatem uzasadnienia dla wprowadzenia rozwiązań umożliwiających zagospodarowanie terenów w sposób niezależny od przyjętego w planie układu komunikacyjnego. Nie uwzględniono również uwagi o dopuszczeniu lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej. Przyjęta zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce służy zachowaniu projektowanego charakteru osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odpowiedniej intensywności zabudowy oraz uporządkowanej struktury przestrzennej. Dopuszczenie większej liczby budynków mieszkalnych na jednej działce prowadziłoby do zwiększenia intensywności zagospodarowania niezależnie od projektowanej struktury działek. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej wyznaczenia obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Projekt planu nie wyznacza granic takich obszarów, natomiast przedstawione na rysunku proponowane granice nowo wydzielanych działek mają charakter informacyjny i nie przesądzają o obowiązku dokonania podziałów nieruchomości ani o terminie ich przeprowadzenia. Brak wyznaczenia w planie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nie wyłącza możliwości przeprowadzenia

takiej procedury na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Nie uwzględniono uwagi zmiany parametrów, hierarchii i przebiegu projektowanego układu komunikacyjnego. Układ drogowy został zaprojektowany kompleksowo dla obsługi całego obszaru objętego planem i zapewnia powiązanie projektowanych terenów z istniejącym układem komunikacyjnym miasta. Przyjęte szerokości i przebiegi dróg wynikają z funkcji poszczególnych elementów układu oraz potrzeb obsługi przyszłego zagospodarowania. Nie stwierdzono uwarunkowań przestrzennych i komunikacyjnych uzasadniających zmianę przyjętej koncepcji. Nie uwzględniono ponadto uwagi wyznaczenia dodatkowego ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej oraz zmniejszenia przyjętych wskaźników intensywności zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, odpowiadają projektowanemu charakterowi osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy rozpatrywaniu możliwości wyznaczenia odrębnego terenu zieleni urządzonej uwzględniono również istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich, w tym tereny o funkcji rekreacyjnej położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, poza jego granicami. Jednocześnie na nieruchomości stanowiącej własność miasta przewidziano przeznaczenie MN-U, umożliwiające realizację funkcji usługowych wraz z towarzyszącą zielenią oraz elementami zagospodarowania służącymi rekreacji mieszkańców. W świetle przyjętej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz zagospodarowania terenów sąsiednich nie stwierdzono potrzeby wyznaczenia w granicach planu dodatkowego, odrębnego terenu zieleni urządzonej. Nie znajduje się również uzasadnienia dla dalszego ograniczania przyjętych parametrów i wskaźników zabudowy. Przyjęte rozwiązania stanowią wynik kompleksowego rozpatrzenia potrzeb całego obszaru objętego planem, z uwzględnieniem interesu publicznego oraz interesów właścicieli nieruchomości. Uwzględnienie pozostałych postulatów dotyczących układu komunikacyjnego i zasad zagospodarowania terenów prowadziłoby do istotnej ingerencji w przyjętą koncepcję przestrzenną i wymagałoby ponownej analizy przyjętych rozwiązań oraz, stosownie do zakresu dokonanych zmian, ponowienia odpowiednich czynności proceduralnych.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXII/83/26
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 4 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 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, z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania 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 równolegle 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.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych miasta Biała Podlaska, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto, przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie miasta w celu optymalizacji wydatków.