

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w wykonaniu uchwały Nr XXX/88/21 z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LANGIEWICZA”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

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

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LANGIEWICZA” 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. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LANGIEWICZA”, w granicach zgodnie z załącznikiem 1, zwaną dalej w treści uchwały „planem”.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) wymiarowanie (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

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

- 9) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 11) **plac zabaw** – wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
- 12) **plan** – plan, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 13) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 14) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć określoną klasę przeznaczenia terenu, która dominuje lub będzie dominowała na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerycznym;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu terenu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 18) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleni urządzoną oraz obiekty małej architektury;
- 19) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 20) **usługi** – teren usług: mogący zawierać wszystkie lub wybrane (wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów) kategorie terenów usług:
  - a) **administracji i biur** – takie jak: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym,
  - b) **gastronomii** – takie jak: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
  - c) **handlu** – takie jak: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, samodzielne sklepy, butiki, apteki,
  - d) **kultury** – takie jak: domy kultury, wielofunkcyjne obiekty wykorzystywane głównie dla celów społeczności lokalnej (centra społeczności lokalnej), biblioteki,
  - e) **ochrony zdrowia** – takie jak: gabinety lekarskie, przychodnie, ośrodki zdrowia,
  - f) **oświaty i wychowania** – takie jak: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
  - g) **usług drobnych** – takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych,

zegarmistrzowskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, zakazuje się usług związanych z obsługą motoryzacji;

- 21) **uzbrojenie terenu** – urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 22) **wysokości zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, atyki, bądź najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np.: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy;
- 23) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 24) **zabudowa kubaturowa** – budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
- 25) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym
- 26) **zielen izolacyjna** - obszar zwartej zróżnicowanej zieleni w postaci zwartych krzewów, żywopłotów, drzew oraz bylin, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;
  - 3) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
  - 4) teren usług w zieleni – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **UZ**;
  - 5) teren produkcji i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **PU**;
  - 6) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **ZN**;
  - 7) teren drogi publicznej – droga główna – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDG**;
  - 8) teren drogi publicznej – droga lokalna – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
  - 9) teren drogi publicznej – droga dojazdowa – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;
  - 10) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem przeznaczenia – **KP**.
2. Oznaczenia liczbowo-literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.  
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

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

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

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

4. W zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 1U należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych wynikających z funkcjonowania strefy sanitarnej 50 m i 150 m wokół cmentarza (położonego poza granicami planu).

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

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

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

### **Rozdział 4.**

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

§ 11. 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.

3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynku.

4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg.

5. Zasady wymienione w ust. 1-4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

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

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

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

## **Rozdział 5.**

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

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

2. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi KDG, KDL, KDD, KP.

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

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

## **Rozdział 6.**

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

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

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

- 1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:
  - a) powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - b) szerokość frontu działki: min. 16 metrów dla zabudowy wolnostojącej,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU**:
  - a) powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,

- b) szerokość frontu działki: min. 16 metrów dla zabudowy wolnostojącej,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - b) szerokość frontu działki: min. 16 metrów,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ**:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - b) szerokość frontu działki: min. 16 metrów,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 5) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU**:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 6) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**:
- a) powierzchnia działki: nie ustala się,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

## **Rozdział 7.**

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

- § 17. 1. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa.
3. Zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
4. Dopuszcza się przebudowę, remont, modernizację istniejących budynków sprzecznych z przeznaczeniem przewidzianym w planie.

## **Rozdział 8.**

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

- § 18. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, KDL, KDD oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

- § 19. 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach objętych planem nowo realizowanych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.
2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż czterech nieruchomości, placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

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

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

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

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

3. Miejsca do parkowania według wskaźników określonych w ust.1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej lub działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja.

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

5. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla rowerów na 10 miejsc do parkowania dla samochodów.

7. Zasady wymienione w ust. 1-6 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 21.** 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Urządzenia infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, U, UZ, PU, ZN w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN, MNU, U, UZ, PU, ZN w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.



**§ 22. Zaopatrzenie w wodę:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 27. Zaopatrzenie w gaz:**

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

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

**§ 29. Gospodarowanie odpadami:**

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

**Rozdział 10.**

**Ustalenia stawek procentowych**

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

**DZIAŁ II**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Rozdział 13.**

**Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego**

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu oraz usług drobnych,
    - b) detali urbanistycznych,
    - c) zieleni urządzonej, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów,
    - f) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §23, §24, §28;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
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: zgodnie z §13 i §14.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi w stronę granicy, bezpośrednio przy tej granicy;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
  - 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 a nie więcej niż 0,3;
  - 8) kształt dachu: dla dachów stromych (od 20° do 45°) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachu oraz głównej kalenicy ustawionej symetrycznie do bryły budynku;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;
  - 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 11) kolorystyka dachu: kolor w odcieniach brązu, czerwieni, ciepłe odcienie szarości;
  - 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §20;
  - 14) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
  - 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §15 i §16.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu IMN – od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 5KDL bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 7MNU, 8MNU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
  - 1) ustala się lokalizację:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) usług nieuciążliwych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów,
    - e) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §23, §24, §28;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
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: zgodnie z §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą oddzielenia przeciwpożarowego bez okien i drzwi w stronę granicy, bezpośrednio przy tej granicy;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
  - 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 a nie więcej niż 0,5;
  - 8) kształt dachu: dla dachów stromych (od 20° do 45°) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachu oraz głównej kalenicy ustawionej symetrycznie do bryły budynku;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;
  - 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 11) kolorystyka dachu: kolor w odcieniach brązu, czerwieni, ciepłe odcienie szarości, kolor ocynku;
  - 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §20;
  - 14) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
  - 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §15 i §16.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MNU – od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną; od dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną;
  - 2) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNU – od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną; od dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną;
  - 3) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MNU – od dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 2KDD, 3KDD bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną;

- 4) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MNU – od dróg lokalnych oznaczonych symbolem 1KDL, 3KDL bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD i 3KDD bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
  - 5) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7MNU – od dróg lokalnych oznaczonych symbolem 3KDL, 4KDL, 5KDL bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
  - 6) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8MNU – od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 5KDL bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
  - 7) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **5MNU, 6MNU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
  - 1) ustala się lokalizację:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) usług nieuciążliwych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej, wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, parkingów,
    - e) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §23, §24, §28;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
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: zgodnie z §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
  - 7) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, a nie więcej niż 1,5;
  - 8) kształt dachu: dla dachów stromych (od 20° do 45°) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachu oraz głównej kalenicy ustawionej symetrycznie do bryły budynku;
  - 9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;

- 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 11) kolorystyka dachu: kolor w odcieniach brązu, czerwieni, ciepłe odcienie szarości, kolor ocynku;
  - 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §20;
  - 14) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
  - 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §15 i §16.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MNU – od dróg lokalnych oznaczonych symbolem 1KDL, 3KDL bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG poprzez drogę wewnętrzną;
  - 2) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6MNU – od dróg lokalnych oznaczonych symbolem 3KDL, 4KDL, 5KDL bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG poprzez drogę wewnętrzną;
  - 3) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług;
  - 1) ustala się lokalizację usług;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej, wiat, altan,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów,
    - e) wolnostojących budynków garażowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §23, §24, §28;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
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: zgodnie z §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;

- 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, a nie więcej niż 1,5;
  - 7) kształt dachu: nie określa się;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
  - 9) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 10) kolorystyka dachu: kolor w odcieniach brązu, czerwieni, szarości ocynku;
  - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 12) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §20;
  - 13) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
  - 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §15 i §16.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U – od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług w zieleni;
  - 1) ustala się lokalizację: usług nieuciążliwych w szczególności z zakresu turystyki, zieleni urządzona;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) wiat, altan, urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, zbiorników wodnych małej retencji,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §23, §24, §28;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12.
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: zgodnie z §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
  - 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, a nie więcej niż 1,0;

- 7) kształt dachu: dla dachów stromych (od 20° do 45°) ustala się realizację dachów dwu- lub wielospadowych o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachu oraz głównej kalenicy ustawionej symetrycznie do bryły budynku;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 45° lub dachy płaskie;
  - 9) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 10) kolorystyka dachu: kolor w odcieniach brązu, czerwieni, ciepłe odcienie szarości, kolor ocynku;
  - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 12) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §20;
  - 13) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
  - 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §15 i §16.
9. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1UZ – od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji i usług;
  - 1) ustala się lokalizację:
    - a) zabudowy produkcyjnej,
    - b) usług,
    - c) składy, magazyny;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni izolacyjnej, wiat, altan, zbiorników wodnych małej retencji,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów,
    - e) wolnostojących budynków garażowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §23, §24, §28;
  - 3) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §12;
  - 4) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej izolującej zabudowę terenu PU od sąsiednich terenów o funkcjach mieszkaniowych.
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: zgodnie z §13 i §14.



6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 80%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
  - 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01, a nie więcej niż 2,0;
  - 7) kształt dachu: nie określa się;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
  - 9) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
  - 10) kolorystyka dachu: kolor w odcieniach brązu, czerwieni, szarości ocynku;
  - 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 12) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §20;
  - 13) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej;
  - 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, naziemne miejsca parkingowe.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §15 i §16.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1PU – od dróg lokalnych oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG drogę wewnętrzną;
  - 2) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2PU – od dróg lokalnych oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL bezpośrednio z tych dróg lub poprzez drogę wewnętrzną; od drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG drogę wewnętrzną;
  - 3) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
  - 1) ustala się lokalizację zieleni naturalnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dojść.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §8 i §9.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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: zgodnie z §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §15 i §16.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1ZN – od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

#### **Rozdział 14.**

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

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga główna;
  - 1) ustala się teren drogi publicznej droga główna;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dojść, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zjazdów bezpośrednio z drogi głównej, dopuszcza się lokalizację zjazdów z tzw. jezdni dodatkowej (serwisowej) zlokalizowanej równolegle do jezdni głównej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §23.
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: zgodnie z §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania, dopuszcza się zjazdy istniejące lub na zaprojektowanych odcinkach ulic;
  - 6) przekrój dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu;
  - 7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDG – od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (droga krajowa E30);
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga główna;
  - 1) ustala się teren drogi publicznej droga główna;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej,
    - b) dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zjazdów bezpośrednio z drogi głównej, dopuszcza się lokalizację zjazdów z tzw. jezdni dodatkowej (serwisowej) zlokalizowanej równoległe do jezdni głównej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §23.
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: zgodnie z §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) dostępność: poprzez skrzyżowania, dopuszcza się zjazdy istniejące lub na zaprojektowanych odcinkach ulic;
  - 6) przekrój dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu;
  - 7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. 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 podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDG – od drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG oraz poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu (ul. Aleja Solidarności)
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej - droga lokalna;
  - 1) ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dojeżdż, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych dla rowerów.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §23.
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: zgodnie §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy trwałej z wyjątkiem urządzeń i obiektów służących komunikacji publicznej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - 3) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
  - 6) dostępność: nieograniczona;
  - 7) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDL – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL, 3KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Białka);
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDL – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDG, 1KDL;
    - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KDL – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDG, 1KDL, 4KDL, 4KDD;
    - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4KDL – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL, 5KDL;
    - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5KDL – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDG, 4KDL, 4KDD oraz od drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Ks. Stanisława Brzóska oraz ul. M. Langiewicza);

2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.  
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
  - 1) ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) dopuszcza się lokalizację dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dojeżdż, dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych dla rowerów.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §23.
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: zgodnie §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
  - 4) dostępność: nieograniczona;
  - 5) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 1KDD, 3KDD,
    - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL, 2KDD,
    - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL, 5KDL;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 1) ustala się lokalizację dróg dla rowerów i dróg dla pieszych,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) detali urbanistycznych,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dojazdów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z §23.
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: zgodnie §13 i §14.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dostępność: ograniczona tylko dla pieszych i rowerów;
  - 4) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KP – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §21-§29.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z §17.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie z §30.

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

**§ 43.** W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Langiewiczza” przyjętego uchwałą Nr V/6/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 69 poz. 1437, z późn. zm.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.).

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

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

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



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

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

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LANGIEWICZA” została przygotowana w oparciu o uchwałę nr XXX/88/21 z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „LANGIEWICZA”. Obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "LANGIEWICZA", zatwierdzonego uchwałą Nr V/6/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 69 poz. 1437), zmienionego uchwałą Nr XXXVI/12/18 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1322.).

Zgodnie z uchwałą obszar objęty opracowaniem położony jest we wschodniej części miasta Biała Podlaska pomiędzy drogą krajową nr 2, Aleją Solidarności, ul. ks. Stanisława Brzózki, terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonymi w planie miejscowym symbolem 14 MN oraz terenami upraw sadowniczych i ogrodniczych, oznaczonymi w planie miejscowym symbolem 20 RO. Jest to obszar na chwilę obecną stosunkowo słabo zainwestowany. Teren opracowania planu miejscowego graniczy od północny z głównym ciągiem komunikacyjnym drogą krajową nr 2 z przyległą drogą serwisową, przy której zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa. Natomiast wschodnia granica obszaru opracowania wyznaczona jest Aleją Solidarności wzdłuż której zlokalizowane są usługi, przede wszystkim z zakresu transportu i logistyki. Od południa obszar okala ul. ks. Stanisława Brzózki wraz z zabudową mieszkaniową oraz terenami usług z zakresu ogrodnictwa. Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego zajmuje powierzchnię około 45,42 ha.

Celem opracowania niniejszej zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmiana przeznaczenia pozostałych terenów w związku ze złożonymi licznymi wnioskami mieszkańców aby wprowadzić przeznaczenie wyrażone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,

- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

W zmianie planu miejscowego będącym przedmiotem niniejszej uchwały wyznaczono:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **MNU**;
- c) teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
- d) teren usług w zieleni – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **UZ**;
- e) teren produkcji i usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **PU**;
- f) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **ZN**;
- g) teren drogi publicznej – droga główna – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDG**;
- h) teren drogi publicznej – droga lokalna – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
- i) teren drogi publicznej – droga dojazdowa – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;
- j) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem przeznaczenia – **KP**.

W zmianie planu uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem do tekstu uchwały przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem (poprzez odpowiednią kwalifikację terenu) na obszarze objętym zmianą planu. W zmianie planu wprowadzono także przepisy dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji na całym obszarze objętym zmianą planu.

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

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych są realizowane głównie na etapie realizacji zabudowy i uzyskiwania zgód na zabudowę terenów. Jednakże również w zmianie planu miejscowego określono niektóre wymagania mające wpływ na

spełnienie wyżej wymienionych wymagań. Należy w tym miejscu wskazać na obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej czy nakaz docelowego podłączenia do sieci kanalizacji. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy, w szczególności obowiązek zaspokojenia tych potrzeb będzie dotyczył ewentualnych obiektów użyteczności publicznej realizowanych na podstawie przepisów zmiany planu.

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

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego uwzględnia kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarze opracowania wyznaczono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – (MN)
- tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – (MNU)
- tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami – (MNWu)
- tereny przeznaczone dla usług w zieleni – (Uz)
- tereny przeznaczone dla działalności przemysłowo-składowo-usługowej – (PU)

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

Po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu Prezydent Miasta Biała Podlaska obwieścił o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu oraz zawiadomił instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie zmiany planu o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu skierowano projekt do opiniowania i uzgodnień. Projekt zmiany planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... 2023 r. do dnia ..... 2023 r., do dnia ..... 2023 r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego w wyniku czego wpłynęło .... uwag. Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie Nr WST.I.411.1.2021.WD z dnia 17 stycznia 2021 r. oraz Pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej Nr ONS–NZ.7016.4.1.2022 z 27 stycznia 2022 r. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania zmiany planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

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

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

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w zmianie planu miejscowego - wdrażanie w życie zmiany planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze zmiany planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków miasta.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

a) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości;

b) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta;

c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

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

Do skutków finansowych przedmiotowej zmiany planu zalicza się:

- a) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne miasta;
- b) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- c) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionej zmiany planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotową zmianą planu nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowej zmiany planu.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne miasta przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń zmiany planu.

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

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Langiewiczza” po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.