



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 7 grudnia 2023 r.

Poz. 7274

UCHWAŁA NR XLVIII/384/2023 RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz 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.), w związku z uchwałą Nr XXVI/209/2021 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 23 lipca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów, zmienioną uchwałą Nr XL/328/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 16 lutego 2023 roku, Rada Gminy Biała Podlaska uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1.1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, przyjętego przez Radę Gminy Biała Podlaska uchwałą Nr XXI/233/2000 z dnia 29 marca 2000 roku i zmienione uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów, zwany dalej planem.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.
5. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 7.

7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 2. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu lukarny;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na działce, zajmujące powierzchnię nie większą niż 40% działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 8) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków oraz innych obiektów kubaturowych, w tym wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **usługach biurowych** – należy przez to rozumieć działalność związaną z administracją, zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, działalnością wspomagającą proces nauczania, w tym kursy i szkolenia, a także podobną działalność;
- 14) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, fotograficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia fitnessu, wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **ZL** – tereny lasów;

- 6) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 7) **KDGP** – tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 8) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
- 9) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) **KDX** – tereny ciągów pieszo-jezdných.

2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

4. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone symbolami **KDGP**, **KDL**, **KDD** - służące lokalizacji dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) teren oznaczony symbolem **KDX** - służący lokalizacji publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

5. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków magazynowych, gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę konstrukcji dachu, a także inne prace polegające na utrzymaniu istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem, że w przypadku rozbudowy lub nadbudowy część rozbudowywana lub nadbudowywana nie będzie przekraczała wyznaczonych linii zabudowy;
- 5) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej masztów i wież telekomunikacyjnych, których lokalizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę nadziemnych kondygnacji budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych do zabudowy:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – II kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – II kondygnacje nadziemne,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych – I kondygnacja nadziemna,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków innych niż wymienione lit. a-c – I kondygnacja nadziemna.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Subzbiornik Podlasie”, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 12,
 - b) nakaz wyposażenia zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz usługowej lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu, a także dopuszczonej przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń na terenach sąsiadujących dopuszczalnych poziomów hałasu, wskazanych w przepisach odrębnymi,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 10;
- 6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 8) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenie zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) w granicach planu znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) komponowanie zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową, a także realizację przydomowych ogrodów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach planu terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP**, **KDL**, **KDD**;
- 2) teren publicznego ciągu pieszo-jezdneho oznaczony symbolem **KDX**.

3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDGP**, **KDL**, **KDD** i publicznego ciągu pieszo-jezdneho **KDX**:

- 1) przestrzeń drogi i ciągu należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenie szczegółowe dla terenu oraz przepisy odrębne.

§ 8. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 9. 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalenie nieruchomości, a także podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (**MN/U**) – 1000m²,
 - b) na terenach zabudowy usługowej (**U**) – 1000 m²,
 - c) na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**) – 1500 m²,
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) – 800 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległej granicy działki drogowej w granicach 45° - 135°;
- 5) dopuszcza się scalenia i wydzielania działek na potrzeby dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej nieruchomości, o szerokości co najmniej 6 m.

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

4. Na terenach przeznaczonych na cele leśne dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Wymienione w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz lokalizację dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:

- 1) w granicach planu dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:
 - a) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);

- 2) w wyznaczonej w pkt 1 lit. b strefie dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nie przekraczających wysokości 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;
- 3) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych.

2. W strefach kontrolowanych dla projektowanych gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. Lokalizacja w obszarze planu, dopuszczonych prawem, obiektów kwalifikujących się zgodnie z przepisami odrębnymi do przeszkód lotniczych wymaga zgłoszenia właściwym organom.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych miejscowym planem poprzez istniejące i projektowane drogi, według następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) drogę publiczną krajową nr 2, oznaczoną symbolem 1 KDGP,
 - b) drogę publiczną gminną nr 100319L, oznaczoną symbolem 2 KDL,
 - c) drogę publiczną gminną nr 100318L, oznaczoną symbolem 3 KDL,
 - d) drogę publiczną gminną, oznaczoną symbolem 4 KDD,
 - e) drogę publiczną gminną, oznaczoną symbolem 5 KDD,
 - f) drogę publiczną gminną, oznaczoną symbolem 6 KDD,
 - g) drogę publiczną gminną, oznaczoną symbolem 7 KDD,
 - h) drogę publiczną gminną, oznaczoną symbolem 8 KDD,
 - i) drogę publiczną gminną, oznaczoną symbolem 9 KDD,
 - j) drogę publiczną gminną, oznaczoną symbolem 10 KDD,
 - k) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 11 KDW,
 - l) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 12 KDW,
 - m) publiczny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 13 KDX;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa oznaczona na załączniku graficznym do niniejszej uchwały symbolem 1 KDGP;
- 3) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru opracowania planu zapewniają drogi 2 KDL, 3 KDL, oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych wymienionych w pkt 1 lit. b-m lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
- 5) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg wskazanych w pkt 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
- 7) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;
- 8) ustala się dla lokalizowanych niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych szerokość minimalną - 6,0 m.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenach zabudowy zagrodowej (RM) obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) na terenach zabudowy usługowej (U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN/U) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy zagrodowej (RM), w ramach których dopuszczone są obiekty usługowe, obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde na 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym minimum 5% miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.

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

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, a także w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-jezdny;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na działkach przyległych do dróg i ciągu pieszo-jezdnego w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową;
- 5) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy położonych w granicach terenów zabudowy poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiających odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) dopuszcza się w granicach planu budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
- 2) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, stacji transformatorowych SN/nN oraz z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się w granicach planu, na terenach dróg oraz pozostałych terenach budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu;
- 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów przeznaczonych do zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia na działkach przyległych do dróg i ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;

- 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) dopuszcza się na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

§ 13. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu, do czasu ich zakończenia.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem oznaczonych symbolem U, MN/U, MN, RM – w wysokości 30% wzrostu ich wartości, dla pozostałych terenów – 0,1% wzrostu ich wartości.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U, 2 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, magazynowych i innych obiektów budowlanych służących funkcji usługowej;
- 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację usług handlu, warsztatów i napraw pojazdów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji usługowej: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zieleni urządzonej, parkingów, garaży oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 7 m,
 - h) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 6) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 9;

- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na:
 - a) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **1 U** z drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem **3 KDL**,
 - b) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **2 U** z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4 KDD**;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9 MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowych, gospodarczych oraz magazynowych;
- 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii, turystyki, usług biurowych i usług drobnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji usługowej: zieleni urządzonej, parkingów oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, a także innych obiektów służących funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych - 7 m,
 - h) geometria dachów: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 9;
- 8) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na:
 - a) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **3 MN/U** z przyległej do terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 KDL** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **11 KDW**,
 - b) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **4 MN/U** z przyległej do terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 KDL** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **12 KDW**,
 - c) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **5 MN/U** z przyległej do terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6 KDD**,
 - d) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **6 MN/U** z przyległych do terenu dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDL**, **5 KDD**, **6 KDD**, **7 KDD** i **8 KDD**,
 - e) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **7 MN/U** z przyległych do terenu dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDL** i **5 KDD**,

- f) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **8 MN/U** z przyległej do terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** oraz z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 KDX**,
- g) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **9 MN/U** z przyległych do terenu dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDL** i **10 KDD** oraz z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 KDX**;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10 MN**, **11 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) w ramach funkcji terenu dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, a także mieszkalno-usługowych i usługowych, przy czym dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych z zakresu usług biurowych i usług drobnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej: zieleni urządzonej, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, a także innych obiektów służących funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 7 m,
 - h) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²;
- 7) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 9;
- 8) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na:
 - a) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **10 MN** z przyległych do terenu dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDL** i **3 KDL**,
 - b) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **11 MN** z przyległej do terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 KDL** oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **11 KDW** i **12 KDW**;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12 RM**, **13 RM**, **14 RM**, **15 RM**, **16 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, magazynów, składów, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu, obiektów usług służących produkcji rolniczej, usług drobnych i biurowych oraz warsztatów i napraw pojazdów, towarzyszących funkcji zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej: zieleni urządzonej, oczek wodnych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, dróg wewnętrznych, a także innych obiektów służących funkcji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 40 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - f) maksymalna wysokość budynków: mieszkalnych i usługowych oraz budowli rolniczych - 12 m, inwentarskich, składowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych w zabudowie zagrodowej oraz innych towarzyszących funkcji zabudowy zagrodowej – 10 m, gospodarczych i garażowych obsługujących zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 7,0 m,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 7) przy przeprowadzaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują zasady i warunki określone w § 9;
- 8) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na:
 - a) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **12 RM** z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 KDL**,
 - b) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **13 RM** z dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDL** i **6 KDD**,
 - c) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **14 RM** z dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDL**, **4 KDD** i **9 KDD**,
 - d) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **15 RM** z dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDL**, **6 KDD**, **7 KDD** i **8 KDD**,
 - e) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie **16 RM** z dróg publicznych gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDL**, **9 KDD** i **10 KDD**;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17 ZL**, **18 ZL**, **19 ZL**, **20 ZL**,

21 ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów poza bezpośrednio związanymi z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów leśnych;

- 4) wysokość obiektów budowlanych - do 6 m;
- 5) obsługę komunikacyjną nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **22 E**, **23 E**, **24 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji transformatorowej SN/Nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz parkingu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,5,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 6 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej krajowej nr 2;
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga główna ruchu przyspieszonego,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 32,6 - 34,1 m;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy przyległych do drogi;
- 4) lokalizację infrastruktury drogowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym dopuszcza się lokalizację kanału technologicznego dla budowy infrastruktury związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi;
- 6) dopuszcza się realizację dodatkowych jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdných oraz zieleni urządzonej;
- 7) roboty budowlane w granicach terenu nie mogą powodować uszkodzenia pomnika przyrody, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej nr 100319L;
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy lokalnej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10,0 m - 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej nr 100318L;
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy lokalnej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 8,0 – 8,9 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 10 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej;
- 2) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

- c) szerokość w liniach rozgraniczających 9,5 m;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **11 KDW**, **12 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,5 m;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem ciągu, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc Uchwała

Nr XIV/63/2003 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego teren miejscowości Hola (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 177, poz. 3539) i Uchwała Nr XX/172/2008 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 27 czerwca 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, obejmującego teren miejscowości Hola.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała Podlaska.

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

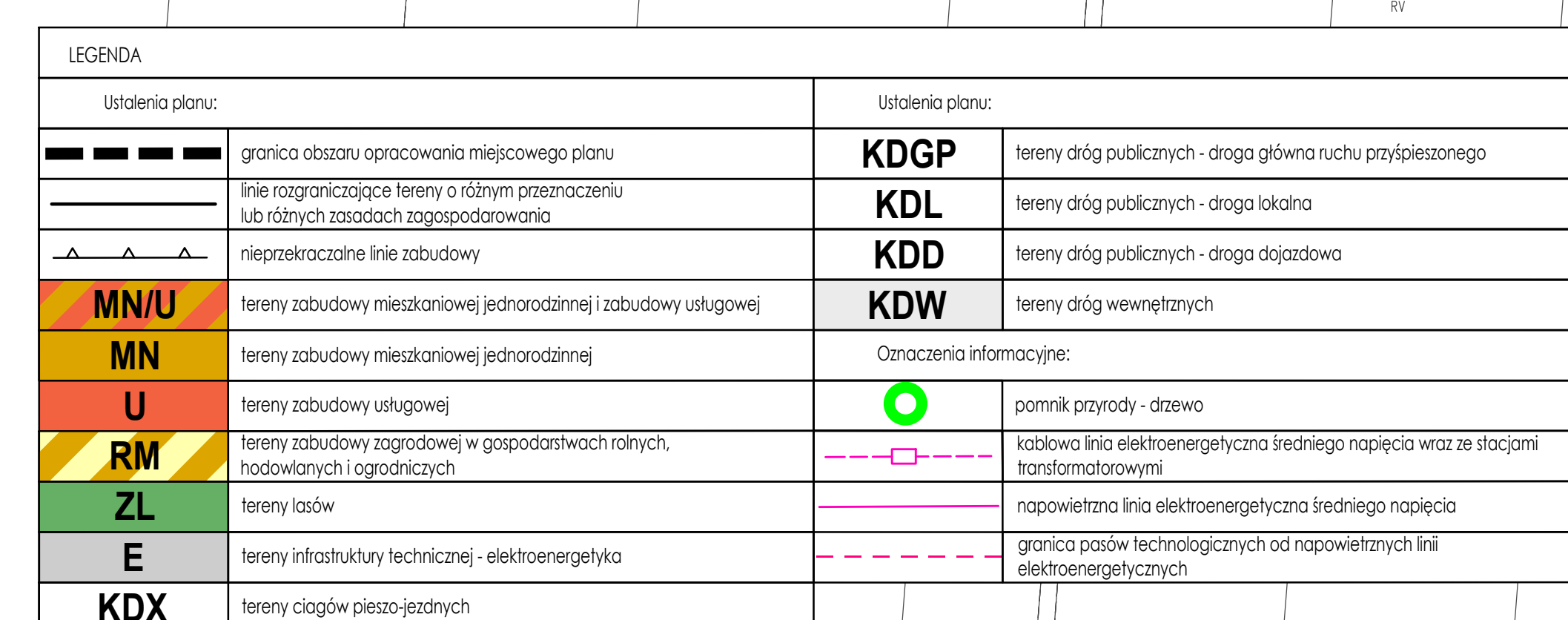
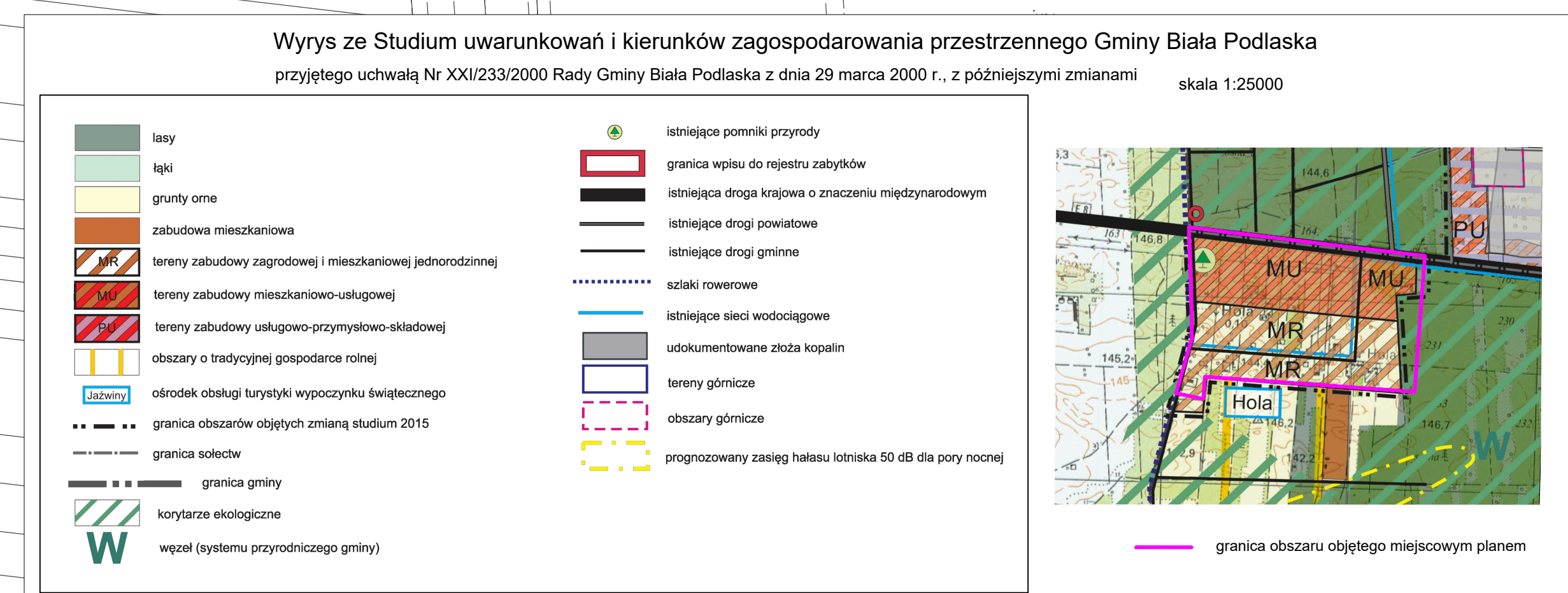
Przewodniczący Rady Gminy
Biała Podlaska

Dariusz Plażuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH EWIDENCYJNYCH HOLA I KALIŁÓW

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLVIII/384/2023
Rady Gminy Biała Podlaska
z dnia 27 listopada 2023 roku

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/384/2023

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 27 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Biała Podlaska

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Wójt Gminy Biała Podlaska przedstawia Radzie Gminy Biała Podlaska do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów wraz z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęły 4 uwagi, które dotyczyły:

- 1) likwidacji drogi oznaczonej w planie symbolem 8KDD z działki nr 11/1 i 11/2 oraz zakończenie jej placem nawrotowym na działce ozn. nr ewid. 12/2 (od strony północnej),
- 2) wprowadzenia na terenach oznaczonych w planie symbolem MN/U możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- 3) zmiany przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej RM na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej na działkach ozn. nr ewid. 11/1 i 11/2, pozostawiając jedynie część działki przylegającej do drogi 2KDL (do głębokości ok. 60 m od drogi) pod funkcje zabudowy zagrodowej,
- 4) wyznaczenia połączenia komunikacyjnego działki ozn. nr ewid. 4/10 z drogami gminnymi (z ciągiem komunikacyjnym oznaczonym symbolami 6KDD i 7 KDD).

Po analizie złożonych uwag, dwie pierwsze z powyżej wymienionych Wójt Gminy Biała Podlaska uwzględnił, przy czym uwaga dotycząca możliwości realizacji na terenach MN/U zabudowy bliźniaczej i szeregowej nie wymagała dokonania zmian w projekcie planu. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, które w rozumieniu definicji ustawy Prawo budowlane oznaczają budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Uwagę dotyczącą likwidacji drogi 8KDD z działki ozn. nr ewid. nr 11/1 i 11/2 uwzględniono, dokonując stosownych korekt rysunku planu, oraz uznając, że zmiana ta nie będzie miała negatywnego wpływu na właściwą obsługę komunikacyjną innych nieruchomości, położonych przy wyznaczonej drodze 8KDD.

Nieuwzględnione przez Wójta i wymagające rozpatrzenia przez Radę Gminy Biała Podlaska pozostają dwie uwagi:

1. Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej RM na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej na działkach ozn. nr 11/1 i 11/2.

Powyższą uwagę Rada Gminy Biała Podlaska postanawia nie uwzględniać w projekcie planu. Zmiana przeznaczenia terenu w zakresie wskazanym w uwadze stanowiłaby o niezgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, które dla tego terenu określa funkcje zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Uwaga dotycząca wyznaczenia połączenia komunikacyjnego działki ozn. nr ewid. 4/10

z ciągiem komunikacyjnym oznaczonym symbolami 6KDD i 7 KDD.

Powyższą uwagę Rada Gminy Biała Podlaska postanawia nie uwzględniać w projekcie planu. Zgodnie ze stanem istniejącym obsługa komunikacyjna działki nr ewid. 4/10 odbywa się poprzez działkę ozn. nr ewid. 4/11, stanowiącą wydzielony dojazd do powyższej nieruchomości, i połączoną z projektowanym w planie ciągiem komunikacyjnym dróg gminnych oznaczonych symbolami 5 KDD i 6 KDD.

Istniejąca obsługa komunikacyjna działki ozn. nr ewid. 4/10, jak również ustalenia projektu planu dopuszczające realizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, zapewniają właściwą

dostępność komunikacyjną nieruchomości. Wążąc interesy prywatne i interes publiczny, wyznaczenie, zgodnie z wnioskiem, w projekcie planu publicznej drogi lub ciągu komunikacyjnego nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/384/2023

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 27 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kalilów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Gminy Biała Podlaska rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zapisanych w miejscowym planie realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należeć będzie:

- 1) budowa nowych odcinków dróg gminnych publicznych oznaczonych w planie symbolem **5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **13KDX**,
- 2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Wskazane powyżej inwestycje, stanowiące zadania własne gminy, realizowane będą w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej oraz wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych w planie pod funkcje inwestycyjne.

Finansowanie powyższych inwestycji będzie odbywać się sukcesywnie (etapowo) ze środków budżetu gminy, przy jednoczesnym współfinansowaniu środkami zewnętrznymi w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/384/2023

Rady Gminy Biała Podlaska

z dnia 27 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę