



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 3 stycznia 2025 r.

Poz. 24

UCHWAŁA NR X/72/24 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 29 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”

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 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XLIV/123/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 7 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”.

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska” przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1a i załącznikiem nr 1b – zwany dalej planem.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3. 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, takie jak:

- a) dach zielony intensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, z użyciem drzew i krzewów,
- b) dach zielony ekstensywny – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
- 4) **detale urbanistyczne** – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski i inne;
- 5) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **infrastruktura techniczna** – sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji (w tym: drogi pożarowe, dojazdy, chodniki), zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 7) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **kondygnacja** – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 9) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **miejsce parkingowe** – miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 11) **miejscowa retencja** – rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;
- 12) **modernizacja** – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” i „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, detali urbanistycznych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną w rysunku planu linię określającą obowiązujący sposób lokalizacji zabudowy, z oznaczeniem strony jej lokalizacji, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 15) **pionowe ogrody** – systemy elewacyjne z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków z jednoczesnym zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych lub z wykorzystaniem innych systemów nawadniających umożliwiających wegetację roślin;
- 16) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
- 17) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 18) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 19) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 20) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 21) **stanowisko postojowe dla rowerów** – miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 22) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, studnie chłonne, muldy, zadrzewione rigole, suche zbiorniki, inne obiekty o funkcjach retencyjnych i infiltracyjnych oraz systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;
- 23) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 24) **uciążliwość** – zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 25) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 26) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 27) **urządzenia sportowo – rekreacyjne nieuciążliwe** - kameralne, nieuciążliwe, plenerowe urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;
- 28) **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;
- 29) **usługi publiczne** - usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia (z wyłączeniem szpitali i sanatoriów), oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;
- 30) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
- 31) **wysokość zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 32) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 33) **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;

- 34) **zieleń izolacyjna** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka) zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;
- 35) **zieleń towarzysząca** – obszar zieleni urządzonej na terenie o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa);
- 36) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa).

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

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. **1, 2, 3...** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **MN-MW-U, IE, KDD...** – symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi łącznikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (1%);
- 7) obszar objęty wpisem do Rejestru Zabytków;
- 8) linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia z pasem technologicznym.

6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 6. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami (towarzyszącymi) – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy;
- 3) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,8 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 4) pensjonaty, motele, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 5) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;
- 6) obiekty handlowe – nie mniej niż 3,2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 7) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 9) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 10) domy kultury, domy parafialne – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 11) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
- 12) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
- 13) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 14) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określoną funkcję.

4. Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże.

5. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i 2, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych stanowisk postojowych z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.

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

8. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

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

9. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:

- 1) dla handlu i usług – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;

- 2) dla biur i urzędów – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) pozostałe funkcje – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

10. Zasady wymienione w ust. 1-9 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 7. 1. Ustala się standard akustyczny:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej) - standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dla terenów zabudowy usługowej:
 - a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla terenów 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) w przypadku realizacji usług zdrowia takich jak szpitale – standard akustyczny jak terenów szpitali w miastach,
 - f) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;
- 6) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

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

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

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych.

3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.

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

5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.

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

§ 9. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

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

3. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.

5. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności usługowej do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 10. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.

2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych, której funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany, chyba że ustalenia szczegółowe terenów stanowią inaczej.

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku nowo wydzielanych działek ustala się:

1) parametry działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U**, **2MN-MW-U** :

a) minimalna powierzchnia działki (z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne): dla zabudowy usługowej 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m²,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancji do 20% ,

2) parametry działek dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** :

a) minimalna powierzchnia działki (z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne): dla zabudowy usługowej 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m²,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%,

3) parametry działek dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** :

a) minimalna powierzchnia działki (z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne): 2000 m²,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

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

4. Ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenu **1MN-MW-U**, **2MN-MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem 1MN-MW-U, 2MN-MW-U leżą w granicach układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/656. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, pierzejowa;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 60%;
 - b) dla działek zabudowanych: 90%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 20%;
 - b) dla działek zabudowanych: 10%;
- 6) w przypadku niemożności uzyskania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (wskazanego w ust. 6 pkt 5) ze względu na ich istniejące zagospodarowanie, ustala się obowiązek posadzenia i utrzymania w obrębie działki drzew, przy założeniu, że 1 drzewo liściaste stanowi ekwiwalent 200 m² powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45° dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;

- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 10) geometria dachu: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°;
- 11) pokrycie dachu: nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladowujących w gamie czerwieni i brązów;
- 12) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 13) pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłami budynków, czyli przysłonięte lub obudowane;
- 14) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
- 15) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;
- 16) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 17) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże nadziemne, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 19) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, przy czym w przypadku braku możliwości realizacji pełnego programu parkingowego w obrębie działek własnych na terenach zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej dopuszcza się częściową realizację potrzeb parkingowych dla usług, w obrębie parkingów przyulicznych lub publicznych;
- 20) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, mieszkalnej wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej, usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
 - a) teren **1MN-MW-U** : od planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, od drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Łąkowa), od ulicy G. Narutowicza (położonej poza obszarem opracowania planu),

b) teren **2MN-MW-U** : od planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD, od drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Łąkowa), od ulicy G. Narutowicza (położonej poza obszarem opracowania planu) oraz od drogi publicznej oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II” symbolem 35KDD,

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 9 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnątrzowych stacji transformatorowych,
- c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
- e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,
- f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
- h) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
- i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
- j) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
- k) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- m) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1MN-MW-U** oraz **2MN-MW-U** w wysokości 30 %.

§ 13. Dla terenu **1MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego.**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

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

- 1) Teren oznaczony symbolem 1MN-U leży w granicach układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/656. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, pierzejowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 60%;
 - b) dla działek zabudowanych: 90%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę: 20%;
 - b) dla działek zabudowanych: 10%;
- 5) w przypadku niemożności uzyskania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (wskazanego w ust. 6 pkt 4) ze względu na ich istniejące zagospodarowanie, ustala się obowiązek posadzenia i utrzymania w obrębie działki drzew, przy założeniu, że 1 drzewo liściaste stanowi ekwiwalent 200 m² powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, w przypadku realizacji dachu stromego o kącie nachylenia w przedziale od 30° do 45° dopuszcza się realizację III kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;

- 9) geometria dachu: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°;
- 10) pokrycie dachu: nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladowujących w gamie czerwieni i brązów;
- 11) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;
- 12) pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłami budynków, czyli przysłonięte lub obudowane;
- 13) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
- 14) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;
- 15) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 17) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże nadziemne, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 18) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, przy czym w przypadku braku możliwości realizacji pełnego programu parkingowego w obrębie działek własnych na terenach zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej dopuszcza się częściową realizację potrzeb parkingowych dla usług, w obrębie parkingów przyulicznych lub publicznych;
- 19) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) fragment terenu 1MN-U oznaczony na rysunku planu niebieskim szrafem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%), w którym zakazuje się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych na terenach, które nie są zagospodarowane,
 - b) na terenach zabudowanych ustala się możliwość remontów, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z obowiązkiem zabezpieczenia ich co najmniej do poziomu wody 1% i zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych,
 - c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w tym w szczególności podnoszenia rzędnych terenu,
 - d) zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
 - e) zakazuje się naruszania ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, funkcjonowania infrastruktury krytycznej oraz utrudniania zarządzania ryzykiem powodziowym,
 - f) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymagają uzyskania pozwoleń - zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, lub mieszkalno-usługowej, usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną: od planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD oraz od ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” symbolem 88KDPR;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 9 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
 - e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,
 - f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - h) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
 - j) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
 - k) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - m) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;

2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1MN-U, w wysokości 30 %.

§ 14. Dla terenu 1U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren usług w szczególności z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 8) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
- 9) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 10) pomieszczenia i urządzenia technologiczne lokalizowane na dachach muszą być zintegrowane z bryłami budynków, czyli przysłonięte lub obudowane;

- 11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 12) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
- 13) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;
- 14) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 16) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 17) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej;
- 18) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 2) nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów usługowych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 3) przez teren 1U przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV ze strefą ochronną o szerokości 40 m (wyznaczona w granicach 20 metrów od osi linii);
- 4) w strefie ochronnej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
 - a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz placów zabaw,
 - b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
 - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
 - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną: od ulicy Kąpielowej (położonej poza obszarem opracowania planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 9 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

- d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
- e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,
- f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
- h) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
- i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
- j) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
- k) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- m) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1U w wysokości 30 %.

§ 15. Dla terenu 1IE ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 8) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
- 9) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 11) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
- 12) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych itp.;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 16) ustala się bilansowanie stanowisk postojowych w granicach działki inwestycyjnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 3) przez teren 1E przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV ze strefą ochronną o szerokości 40 m (wyznaczona w granicach 20 metrów od osi linii);
- 4) w strefie ochronnej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
 - a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
 - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
 - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną: od ulicy Kąpielowej (położonej poza obszarem opracowania planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 9 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
 - e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie,
 - f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - h) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
 - j) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
 - k) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - m) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **11E** w wysokości 1 %.

§ 16. Dla terenu 1ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zieleni urządzonej, gdzie ustala się lokalizację funkcji ogólnodostępnej zieleni publicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej, średniej lub wysokiej;
- 2) ustala się indywidualizację przestrzeni poprzez ochronę wprowadzonego na rysunku planu punktu widokowego.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) ustala się wprowadzenie roślinności niskiej, grup szpalerów i zadrzewień kurtynowych wzdłuż krawędzi doliny rzeki Krzny;
- 5) ustala się pozostawienie dotychczasowej ażurowej struktury zadrzewień wnętrza doliny rzeki Krzny na jej śródmiejskim odcinku w którym obowiązuje zakaz nasadzeń roślinności wysokiej.

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: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z:
 - a) potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi (wiaty, siedziska, ławki, pomosty itp.),
 - b) zagospodarowaniem i urządzeniem przestrzeni publicznych (np. place zabaw dla dzieci),
 - c) funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (stal, drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru miejsca;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 85%;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (rowerowych, rowerowo-piesznych, pieszych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów;

- 5) nakazuje się ochronę wskazanego na rysunku planu punktu widokowego na dolinę rzeki Krzny poprzez zakaz lokalizacji elementów przesłaniających oraz nakaz odpowiedniego kształtowania zieleni średniej i wysokiej;
- 6) przez teren IZP przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV ze strefą ochronną o szerokości 40 m (wyznaczona w granicach 20 metrów od osi linii);
- 7) w strefie ochronnej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
 - a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej;
 - b) lokalizować obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo;
 - c) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną: od ulicy Kąpielowej (położonej poza obszarem opracowania planu) poprzez ciąg pieszo-rowerowy oznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II” symbolem 79KDPR;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych lub/i powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, związanych z organizacją wystaw i imprez plenerowych na terenach zielonych w dolinie rzeki Krzny.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu IZP w wysokości 1 %.

§ 17. Dla terenu 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się realizację oraz zachowanie istniejących szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD leżą w granicach układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/656. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przekrój: jednojezdniowy, o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) tereny 1KDD, 2KDD nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren 3KDD nie mniej niż 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 5) zabudowa trwała: zakazuje się;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 7) zieleni: dopuszcza się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 11 planu.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne:
 - a) dla terenu **1KDD** : od planowanej drogi publicznej 2KDD, od drogi publicznej 3KDD (ul. Łąkowa) oraz od drogi publicznej oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” symbolem 34KDD,

- b) dla terenu **2KDD** : od planowanej drogi publicznej 1KDD, od drogi publicznej 3KDD (ul. Łąkowa) oraz od ulicy Prostej (położonej poza obszarem opracowania planu),
- c) dla terenu **3KDD** (ul. Łąkowa): od ulicy G. Narutowicza (położonej poza obszarem opracowania planu) oraz od planowanej drogi publicznej 1KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KDD, 2KDD, 3KDD** w wysokości 1 %.

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

§ 19. W obszarze objętym granicami niniejszego planu, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”. przyjęty uchwałą Nr XXV/236/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 2961), zmieniony uchwałą Nr VII/29/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1971) oraz uchwałą Nr XXXIX/37/18 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 6 lipca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3770).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Biała Podlaska

Robert Woźniak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr X/72/24
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 29 listopada 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Biała Podlaska uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 14 sierpnia 2024 r. do dnia 5 września 2024 r., a termin składania uwag upłynął dnia 20 września 2024 r.

W ustawowym terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która w całości została nieuwzględniona przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Biała Podlaska przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” która nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Biała Podlaska w sprawie rozpatrzonej uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska załącznik do uchwały Nr X/72/24 z dnia 29 listopada 2024 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3		4			5	6	
1	20.09.2024 r.	J. M.	Dotyczy błędów w aktach własności. W aktach figurują identyczne numery działek obejmujące obszar działki nr 2758. Niezgodność zapisów w wykazach nieruchomości. Brak rozliczenia drogi Al. Solidarności. Brak wypłaty odszkodowania. Brak ujawnienia istniejącej drogi do działek od ul. Solidarności.	Okolice ulicy: Aleja Solidarności w mieście Biała Podlaska	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Poruszone w uwadze zagadnienia (dotyczące prawa własności) nie dotyczą tematyki/zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo wskazany w uwadze teren zlokalizowany jest poza obszarem objętym opracowaniem. Dlatego też, rozpatrzenie uwagi jest bezpodstawne.

Anonimizacji danych dokonano na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr X/72/24
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 29 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, 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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji:

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

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

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) Dochody własne;
- 2) Środki zewnętrzne;
- 3) Środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

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

Załącznik nr 4 do Uchwały dnia 29 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml