

Uchwała Nr.....
Miasta Biała Podlaska z dnia..... r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr LVII/103/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA”, uchwałą Nr LXIV/28/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” zmienionej uchwałą Nr XIX/70/25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2025 r., Rada Miasta Biała Podlaska uchwala co następuje:”

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” ETAP II w granicach określonych na załączniku nr 1 – zwaną dalej planem.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna planu - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
 - 4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
 - 2) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
 - 3) **dach zielony** – należy przez to rozumieć wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich wraz z elementami towarzyszącymi (m.in. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne), gdzie warstwa roślinna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową roślinność;
 - 1) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji (w tym: drogi pożarowe, dojazdy, chodniki), zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub

zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości oraz instalacje odnawialnych źródeł energii;

- 4) **intensywność zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **klasa przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 6) **kondygnacja nadziemna** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **linie rozgraniczające** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **miejsce parkingowe** – należy rozumieć jako miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 9) **miejskowa retencja** – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;
- 10) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” i „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 12) **obszar zieleni towarzyszącej „ZT”** – wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 13) **ogrody pionowe** - należy przez to rozumieć systemy elewacyjne z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków z jednoczesnym zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych lub z wykorzystaniem innych systemów nawadniających umożliwiających wegetację roślin;
- 14) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 15) **powierzchnia biologicznie czynna** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych i podpartych słupami, gzymsów i balkonów;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 17) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w klasie przeznaczenia terenu (podstawowej i uzupełniającej), obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 19) **stanowisko postojowe dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do pozostawienia roweru, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 20) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć elementy

zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, studnie chłonne, muldy, zadrzewione rigole, suche zbiorniki, inne obiekty o funkcjach retencyjnych i infiltracyjnych oraz systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową;

- 21) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonej w planie klasie przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 22) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń do atmosfery: wód, gruntu, a także emisji: odorów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
 - 23) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 24) **udział powierzchni zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 25) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
 - 26) **własne systemy zagospodarowania wód deszczowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
 - 27) **wysokość zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 28) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
 - 29) **zieleń urządzone** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa).
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami składającymi się z numerów porządkowych rozpoczynających się od nr 1 oraz liter odpowiadających podstawowym klasom przeznaczenia.
2. 1, 2, 3... (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MN, MN-U, RNR, KDL, KDD, KR, KP, IE** - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające podstawowym klasom przeznaczenia.
4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi łącznikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia cyfrowo-literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych

zasadach zagospodarowania;

- 5) linia napowietrzna średniego napięcia ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m od osi linii).
- 6) obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
 - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 3) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw
 - 4) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
 - 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 7) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 8) **IE** – **teren elektroenergetyki.**

§ 6.

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku nowo wydzielanych działek ustala się:
 - 1) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN**
 - d) powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej nie mniej niż 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej (z zastrzeżeniem § 12 ust 6 pkt 1) nie mniej niż 400 m²,
 - e) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
 - 2) parametry nowo wydzielonej działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U**
 - a) powierzchnia działki:
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej nie mniej niż 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej nie mniej niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: kąt prosty z tolerancją do 20%;
 - 3) dla pozostałych terenów nie ustala się parametrów dla nowo wydzielanych działek.
3. Ustala się zasady wydzielania nowych dróg wewnętrznych:
 - 1) ustala się drogi wewnętrzne nie węższe w liniach rozgraniczających niż 8 m,
 - 2) nieprzełotowe drogi wewnętrzne należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - 3) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi winny być projektowane w formie skrzyżowań pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
4. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.
5. Ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę

techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 7.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami (towarzyszącymi) – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – minimum 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;
 - 4) obiekty handlowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni sprzedaży;
 - 5) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - 6) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
 - 9) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 10) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej, ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej.
3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określoną funkcję.
4. Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże.
5. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
6. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i 2, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych i stanowisk postojowych z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
7. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach w odniesieniu do budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
8. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
 - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
 - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
 - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
9. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:
 - 1) dla handlu, usług, biur i urzędów – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) pozostałe funkcje – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.
10. Zasady wymienione w ust. 1-9 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 8.

1. Ustala się standard akustyczny:

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

- 1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie usług nieuciążliwych;
 - 2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – zgodnie z § 8 planu;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
 - 4) dopuszcza się 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) 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:
 - a) dla terenów **2MN, 3MN, 4MN, 7MN**, wolnostojąca, bliźniacza; szeregowa;
 - b) dla terenów **1MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN**: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - 4) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych oraz gospodarczo - garażowych pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 10 m i II kondygnacje nadziemne
 - b) dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych oraz garażowych i 5 m i I kondygnacja nadziemna;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 10) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 40°;
 - 11) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;
 - 12) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
 - 13) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych;
 - 14) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 15) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 7 planu;
 - 16) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wbudowane, garaże wolnostojące, naziemne miejsca parkingowe;

- 17) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 6 planu.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) dla terenu **15MN, 20MN** wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, przejazdów;
 - c) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
 - d) nakazuje się zachowania minimum 70% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego;
 - 2) część terenu **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 17MN, 19MN** obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
 - a) lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - b) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - c) lokalizowania budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
 - d) wprowadzania stref zagrożonych wybuchem;
 - 3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
 - 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 2;
 - 5) dopuszcza się lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
 - 6) na terenach **15MN, 17MN, 20MN** nakazuje się zapewnienie w ramach zagospodarowania terenu niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 2 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdrganiowych i przeciwhałasowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 80 m od osi skrajnego toru istniejących linii kolejowych w granicach terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) na terenach **15MN, 20MN** występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego:
 - a) obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
 - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
 - 8) dopuszcza się lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury**

technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1MN** od dróg publicznych: 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 13KDD, 15KDD,
 - b) terenu **2MN** od dróg publicznych: 2KDD, 3KDD, 13KDD, 15KDD,
 - c) terenu **3MN** od dróg publicznych: 3KDD, 4KDD, 13KDD, 15KDD,
 - d) terenu **4MN** od dróg publicznych: 4KDD, 5KDD, 13KDD, 15KDD,
 - e) terenu **5MN** od dróg publicznych: 4KDL, 5KDD, 13KDD, 15KDD,
 - f) terenu **6MN** od dróg publicznych: 4KDL, 6KDD, 14KDD, 16KDD,
 - g) terenu **7MN** od dróg publicznych: 6KDD, 14KDD, 16KDD,
 - h) terenu **8MN** od dróg publicznych: 1KDD (ul. Kalinowa), 8KDD, 15KDD, 17KDD,
 - i) terenu **9MN** od dróg publicznych: 8KDD, 9KDD, 15KDD, 17KDD,
 - j) terenu **10MN** od dróg publicznych: 9KDD, 10KDD, 15KDD, 17KDD,
 - k) terenu **11MN** od dróg publicznych: 10KDD, 11KDD, 15KDD, 17KDD,
 - l) terenu **12MN** od dróg publicznych: 4KDL, 11KDD, 15KDD, 17KDD,
 - m) terenu **13MN** od dróg publicznych: 4KDL, 12KDD, 7KDD, 16KDD,
 - n) terenu **14MN** od dróg publicznych: 12KDD, 7KDD, 16KDD,
 - o) terenu **15MN** od dróg publicznych: 3KDL (ul. Sokulska), 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 13KDD,
 - p) terenu **16MN** od dróg publicznych: 4KDL, 14KDD,
 - q) terenu **17MN** od dróg publicznych: 2KDL (ul. Świerkowa),
 - r) terenu **18MN** od dróg publicznych: 4KDL, 7KDD oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - s) terenu **19MN** od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 17KDD,
 - t) terenu **20MN** od dróg publicznych: 3KDL (ul. Sokulska), 1KDD (ul. Kalinowa);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnątrz stacji transformatorowych,
 - c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane,
 - e) do czasu realizacji miejskiego systemu wodociągowego dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie lub przebudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów niskiego ciśnienia:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
 - zagospodarowanie i użytkowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przewidzieć dostępność dla służb eksploatacyjnych,
 - h) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - j) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie

warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,

- l) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
- m) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- n) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- o) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN w wysokości 30 %.

§ 13.

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

- 1. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem:
 - 1) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) usług turystyki;
 - 3) usług kultu religijnego.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług nieuciążliwych;
 - 2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – zgodnie z § 8 planu;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
 - 4) dopuszcza się 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, bliźniacza;
 - 2) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce

- budowlanej;
- 3) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – nie więcej niż 10 m i II kondygnacje nadziemne
 - b) dla budynków mieszkalnych - nie więcej niż 10 m i II kondygnacje nadziemne
 - c) dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych 5 m i I kondygnacja nadziemna;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 9) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 40°;
 - 10) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin;
 - 11) dopuszcza się realizację pionowych ogrodów;
 - 12) dopuszcza się realizację błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej np. ogrodów deszczowych, oczek wodnych, małych zbiorników retencyjnych;
 - 13) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 14) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 7 planu;
 - 15) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wbudowane, garaże wolnostojące, naziemne miejsca parkingowe;
 - 16) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 6 planu.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) dla terenu **4MN-U** wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, przejazdów;
 - c) nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
 - d) nakazuje się zachowania minimum 70% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego;
 - 2) część terenów **4MN-U, 5MN-U** obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
 - a) lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - b) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,

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

- g) w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów niskiego ciśnienia:
 - dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
 - zagospodarowanie i użytkowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przewidzieć dostępność dla służb eksploatacyjnych,
 - h) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - j) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zapewnienie warunków infiltracji tych wód, rozsączenie tych wód do gruntu lub ich retencjonowanie powierzchniowe lub podziemne; przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - l) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
 - m) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 11 planu.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:
- a) dla terenu: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U wysokości 0,1 %.
 - b) dla terenu: 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U w wysokości 30 %.

§ 14

Dla terenu **1RNR** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny gruntów ornych oraz upraw,**
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) terenów zieleni urządzonej,
 - b) terenów zieleni naturalnej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się;
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie terenów rolniczych jako otwartych terenów niezabudowanych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;

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

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, dróg rowerowych, o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem podziemnych sieci gazowych;
- 5) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów;
- 6) na terenie **1RNR** występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego:
 - a) obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
 - b) lokalizacja drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1RNR poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych: 3KDL (ul. Sokulska), 1KDD (ul. Kalinowa) lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w tym wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej,

- sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,
2) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1RNR**, w wysokości 0,1%.

§ 15

Dla terenu **1IE, 2IE, 3IE** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: Teren elektroenergetyki.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej infrastrukturze technicznej;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
 - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) standard akustyczny – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8;
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) typ zabudowy: nie ustala się;
 - 2) linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
 - 7) dopuszcza się wysokość zabudowy, urządzeń i obiektów przekraczających 5 m, jeżeli wynika ona z wymogów technologicznych;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 10) kształt dachu: płaski lub stromy;
 - 11) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.
 - 12) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1IE** od drogi publicznej: 1KDD (ul. Kalinowa),
 - b) terenu **2IE** od drogi publicznej: 14KDD,
 - c) terenu **3IE** od drogi publicznej: 1KDL (ul. Ceglana),

- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
- 1) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
- 2) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1IE, 2IE, 3IE** w wysokości 0,1 %.

§ 16.

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

1. **Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania 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 – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
 - 4) dopuszcza się realizację nowych szpalerów rodzimych gatunków drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykem 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) dla terenu **1KDL (ul. Ceglana)** – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **2KDL (ul. Świerkowa)** – nie mniej niż 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu **3KDL (ul. Sokulska)** – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla terenu **4KDL** – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 5) zabudowa trwała: zakazuje się;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 7) zieleni: dopuszcza się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
 - 2) część terenu 1KDL, 4KDL, obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
 - a) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - b) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
 - 3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
 - 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 2.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne:
 - a) dla terenu **1KDL (ul. Ceglana)** od dróg publicznych: ul. Ceglana (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), ul. Świerkowa (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa) oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - b) dla terenu **2KDL (ul. Świerkowa)** od dróg publicznych: ul. Świerkowa (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), 3KDL (ul. Sokulska), ul. Sobolowa (zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), ul. Ceglana (zlokalizowana poza obszarem opracowania planu),
 - c) dla terenu **3KDL (ul. Sokulska)** od dróg publicznych: ul. Sokulska (pozostała część zlokalizowana poza obszarem opracowania planu), 2KDL (ul. Świerkowa), 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa),
 - d) dla terenu **4KDL** od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 3KDL (ul. Sokulska), 7KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,

- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
- h) zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** w wysokości 0,1%.

§ 17.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania 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 – nie ustala się;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu;
- 4) dopuszcza się realizację nowych szpalerów rodzimych gatunków drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem 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) dla terenu **1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** – nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **7KDD 13KDD, 14KDD, 17KDD** – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- c) dla terenu **15KDD, 16KDD** – nie mniej niż 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 5) zabudowa trwała: zakazuje się;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 7) zieleni: dopuszcza się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
 - 2) część terenu **1KDD (ul. Kalinowa), 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 16KDD, 17KDD** obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
 - a) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - b) wprowadzania stref zagrożonych wybuchem;
 - 3) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
 - 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 2.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne:
 - a) dla terenu **1KDD (ul. Kalinowa)** od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 3KDL (ul. Sokulska), 13KDD, 15KDD, 17KDD,
 - b) dla terenu **2KDD** od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - c) dla terenu **3KDD** od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - d) dla terenu **4KDD** od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - e) dla terenu **5KDD** od dróg publicznych: 13KDD, 15KDD,
 - f) dla terenu **6KDD** od dróg publicznych: 14KDD, 16KDD,
 - g) dla terenu **7KDD** od dróg publicznych: 4KDL, 12KDD, 14KDD, 16KDD, od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - h) dla terenu **8KDD** od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - i) dla terenu **9KDD** od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - j) dla terenu **10KDD** od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - k) dla terenu **11KDD** od dróg publicznych: 15KDD, 17KDD,
 - l) dla terenu **12KDD** od dróg publicznych: 7KDD, 16KDD,
 - m) dla terenu **13KDD** od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - n) dla terenu **14KDD** od dróg publicznych: 4KDL, 6KDD, 7KDD,
 - o) dla terenu **15KDD** od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD,
 - p) dla terenu **16KDD** od dróg publicznych: 4KDL, 6KDD, 7KDD, 12KDD,
 - q) dla terenu **17KDD** od dróg publicznych: 4KDL, 1KDD (ul. Kalinowa), 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu

- elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 11 planu.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KDD (ul. Kalinowa), 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD** w wysokości 0,1 %.

§ 18

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

- 1. Przeznaczenie terenu:** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania 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 – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **1KR** – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu **2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** – nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;

- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 5) zieleni: dopuszcza się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) część terenu **5KR** obejmuje strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), której zagospodarowanie wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych, w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii zakazuje się:
 - a) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
 - b) wprowadzania stref zagrożonych wybuchem;
 - 2) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia powinna być stale dostępna dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu;
 - 3) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania wynikające z przypisanych im stref ochronnych wymienionych w pkt 1.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne
 - a) dla terenu **1KR** od drogi publicznej 7KDD,
 - b) dla terenu **2KR** od drogi publicznej 7KDD,
 - c) dla terenu **3KR** od drogi publicznej 7KDD,
 - d) dla terenu **4KR** od drogi publicznej 7KDD,
 - e) dla terenu **5KR** od drogi publicznej 7KDD,
 - f) dla terenu **6KR** od drogi publicznej 7KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 11 planu.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się

jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR w wysokości 0,1 %.

§ 19

Dla terenu 1KP ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji pieszo-rowerowej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania 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 – nie ustala się;
 - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 9 planu.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń: dopuszcza się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 1KP od dróg publicznych: 1KDL (ul. Ceglana), 7KDD;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o planowane sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji lub/i własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych,

- z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z § 11 planu.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1KP** w wysokości 0,1 %.

§ 20.

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

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 22.

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

Przewodniczący Rady Miasta Biała Podlaska