



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 17 marca 2017 r.

Poz. 1138

UCHWAŁA NR XXIV/100/16 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 16 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”

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 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXIX/273/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska uchwalonego przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr XXXVI/116/10 z dnia 21 kwietnia 2010 r. zmienionego uchwałą Nr XXIX/269/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013r., uchwałą Nr XXXVII/364/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014r. i uchwałą Nr XII/89/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015r. **Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są też:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) w uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, obszarów przestrzeni publicznej, ponieważ takie obiekty, tereny i obszary nie występują w granicach planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) ciągi pieszo-rowerowe;
- 5) obiekty kultu religijnego do zachowania;
- 6) obiekty kultu religijnego do zachowania z dopuszczeniem relokacji;
- 7) obszar o charakterze przestrzeni publicznej;
- 8) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej;
- 9) dominanty przestrzenne projektowane wraz ze strefą dopuszczalnych lokalizacji;
- 10) lokalizacja usług na terenach przemysłowo-usługowych;
- 11) strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej;
- 12) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego;
- 13) strefa prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory nocnej,
- 14) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów: **MW-1**, od **UN-1** do **UN-3**, **US/UN-1**, **US/UN-2**, **UP-1**, **U-1**, od **PU-1** do **PU-3**, **KS-1**, **KK-1**, **PU/U-1**, **PU/UN-1**, **KK/PU-1**, **KK/PU-2**, **KK/U-1**, **KK/U-2**, **KP-1**, **KK/KPP-1**, **KDZ-1**, **KDZ-2**, od **KDL-1** do **KDL-3**, od **KDD-1** do **KDD-3** i **KDW-1**.

2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§ 4. Ilekroć jest mowa w uchwale o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą remontów, przebudów;

- 2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część albo budowlę o gabarytach przewyższających wysokość przyległej zabudowy lub gabarytach wyróżniających się na tle krajobrazu na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) **składowaniu odpadów** – rozumie się przez to lokalizacje miejsc lub obiektów służących docelowemu przetrzymywaniu odpadów;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w planie podstawowego oznaczenia terenu;
- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu przeznaczenia oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale niemieszkalne wbudowane w obiekty, służące prowadzeniu działalności, mające na celu zaspokajanie potrzeb ludności, niezwiązane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **usługach celu publicznego** – należy przez to rozumieć budynki urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, ochrony bezpieczeństwa, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 11) **przemysle** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, służące prowadzeniu działalności hurtowniczej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej oraz produkcyjnej;
- 12) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale niemieszkalne wbudowane w obiekty, służące prowadzeniu działalności, mających na celu zaspokajanie potrzeb ludności, zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz związane z działalnością szkodliwą dla zdrowia ludzi, środowiska, które nie spełniają wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych lub których uciążliwość wykracza poza teren działki budowlanej do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny oraz z zakresu dystrybucji gazu, paliw płynnych, stałych oraz substancji niebezpiecznych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
- 13) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub zabudowę, dla której wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **obiekcie obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę, obiekty oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, łączności publicznej niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb korzystających;
- 15) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, przy zachowaniu zgodności modernizacji z ustaleniami planu;
- 16) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu tereny i określa się ich przeznaczenie: teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz placu, oznaczony: **KK/KPP-1**;

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW-1**;
- 2) tereny usług nauki, oznaczone symbolami: **UN-1, UN-2, UN-3**;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji oraz usług nauki, oznaczone symbolami: **US/UN-1, US/UN-2**;
- 4) teren usług celu publicznego, oznaczony symbolem: **UP-1**;
- 5) teren usług, oznaczony symbolem: **U-1**;
- 6) tereny przemysłowo-usługowe, oznaczone symbolami: **PU-1, PU-2, PU-3**;
- 7) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem: **KS-1**;
- 8) teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego, oznaczony symbolem: **KK-1**;
- 9) teren przemysłowo-usługowy oraz usług, oznaczony symbolem: **PU/U-1**;
- 10) teren przemysłowo-usługowy oraz usług nauki, oznaczony symbolem: **PU/UN-1**;
- 11) tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz przemysłowo-usługowe, oznaczone **KK/PU-1, KK/PU-2**;
- 12) tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz usług, oznaczone **KK/U-1, KK/U-2**;
- 13) teren parkingów i garaży w zieleni, oznaczony symbolem: **KP-1**;
- 14) teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz placu, oznaczony: **KK/KPP-1**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: od **KDL-1** do **KDL-3**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: od **KDD-1** do **KDD-3**;
- 18) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KDW-1**.

§ 6. 1. Wyznacza się jako tereny do realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2**, od **KDL-1** do **KDL-3**, od **KDD-1** do **KDD-3**, **KK/KPP-1** jako tereny pod drogi publiczne i drogi rowerowe oraz place, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, placu, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, **UP-1** jako teren pod budowę i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego, **KK-1** jako teren pod budowę i utrzymanie linii kolejowej.

2. Dopuszcza się w obszarze planu realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania i odprowadzania ścieków, budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury średniego i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach niewymienionych w ustępie 1, na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych planu dla terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych planu;

- 2) na rysunku planu przebieg linii zabudowy według których musi być realizowana nowa zabudowa, przy czym dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej zrealizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością jej modernizacji;
- 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków, w tym w odcieniach koloru białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej, zgaszonej żółci oraz zgaszonego różu, przy czym zakazuje się stosowania odcieni kolorów jaskrawych;
- 4) lokalizację i zasady dotyczące elementów kompozycji przestrzennej i charakterystycznych elementów budynków oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dominanty przestrzenne, dla których ustala się strefy ich dopuszczalnych lokalizacji oznaczone na rysunku planu i dopuszczalną wysokość, określoną w ustaleniach szczegółowych planu; w strefie dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej obiekt budowlany musi wyróżniać się w stosunku do sąsiadującej zabudowy lub jej części gabarytami;
 - b) linie lokalizacji usług, wskazane na terenach, na których ustala się zasady zagospodarowania dla budynków realizowanych wzdłuż tych linii:
 - lokalizowanie frontowych elewacji budynków, tak aby tworzyły płaszczyznę wzdłuż wyznaczonych linii pierzei ciągłych;
 - realizowanie kalenic głównych, jako równoległych do linii pierzei ciągłych;
 - przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru na powierzchnię użytkową, lokali usługowych;
 - c) obszar o charakterze przestrzeni publicznej, na którym ustala się nakaz:
 - opracowywania w projektach zagospodarowania terenu planowanych inwestycji projektów posadzki i małej architektury;
 - stosowania w zagospodarowaniu terenu systemów informacyjnych w formie podkreślającej walory miejsca;
 - stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, bariery i słupki;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń, o ile nie są one zakazane w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów:
 - a) od strony dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z blachy oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych, przy czym dopuszcza się stosowanie prefabrykatów żelbetowych do realizacji cokołów lub fundamentów;
 - b) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować poza linią rozgraniczającą tak, aby cała konstrukcja ogrodzenia znajdowała się w obrębie działki przeznaczonej pod zabudowę sąsiadującej z drogą z możliwością wycofania na odcinku związanym z wjazdem i wejściem na działkę budowlaną;
 - c) maksymalna wysokość ogrodzenia, liczonego od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu ogrodzenia - 1,8m;
- 6) zasady rozmieszczania reklam i szyldów, o ile ich realizacja nie jest zakazana w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów:
 - a) na terenach dróg publicznych dopuszcza się umieszczanie urządzeń informacyjnych zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - b) na terenach innych niż drogi publiczne, realizacja reklam i szyldów, o ile nie jest ona zakazana w ustaleniach szczegółowych planu, wymaga spełnienia następujących zasad:
 - usytuowanie reklam w formie wolnostojących urządzeń zgodnie przepisami odrębnymi, przy czym reklamy te nie mogą mieć wysokości większej niż wysokość dopuszczalnej zabudowy i powierzchnia ich ekspozycji nie może przekraczać 10 m²;
 - usytuowanie szyldów w formie wolnostojących urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym szyldy te nie mogą mieć wysokości większej niż połowa wysokości dopuszczalnej zabudowy i powierzchnia ich ekspozycji nie może przekraczać 2 m²;

- na elewacjach budynków mogą być umieszczane reklamy w formie tablic i urządzeń reklamowych o maksymalnej powierzchni 2m² lub innej, jeżeli miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- dopuszcza się realizację na elewacji budynku jednego szyldu o maksymalnej powierzchni 2 m² przypadającego na jedną działalność gospodarczą, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- dopuszcza się umieszczanie jednej reklamy i jednego szyldu o maksymalnych powierzchniach 1m² w powiązaniu z ogrodzeniem jednej działki budowlanej pod warunkiem nie przekroczenia jego dopuszczalnej wysokości, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. W zakresie zasad scalenia i podziału nieruchomości gruntowych ustala się dokonywanie scalenia i podziałów działek, w tym wyznaczania szerokości frontu działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, według zasad gwarantujących zachowanie wartości użytkowej zgodnej z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu objętego scaleniem i podziałem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Nakazuje się zachowanie obiektów małej architektury w formie kapliczek, wskazanych na rysunku planu symbolami obiektów kultu religijnego do zachowania.

2. Nakazuje się zachowanie obiektów małej architektury w formie kapliczek, z możliwością ich przeniesienia poza linie zabudowy wskazanych na rysunku planu symbolami obiektów kultu religijnego do zachowania z dopuszczeniem relokacji.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. W zagospodarowaniu terenów obowiązują normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych, przy czym teren oznaczony symbolem MW-1 należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 11. 1. Wyznacza się strefę potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej w odległości 100m od torów linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wyznacza się strefę prognozowanego zasięgu hałasu lotniczego 50dB dla pory nocnej.

3. Dla nowych obiektów związanych z czasowym pobytem ludzi położonych w obrębie stref, o których mowa w ust. 1 i 2 nakazuje się zapewnienie we własnym zakresie środków technicznych służących skutecznej minimalizacji uciążliwości akustycznych, środki te mogą uwzględniać stosowanie stolarki okiennej o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz odpowiedniej izolacyjności materiałów budowlanych, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładów pomieszczeń w budynkach, uwzględniających najkorzystniejsze położenie ich w stosunku do źródeł hałasu.

4. W celu zapewnienia ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych, jako **US/UN-1** i **US/UN-2** pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy kształtować, jako usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją podstawową, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, ogrodzenia i mała architektura tak, aby stanowiły naturalną ochronę przed oddziaływaniem akustycznym od strony linii kolejowej.

5. W celu zapewnienia ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych, jako **UN-2** i **UN-3** pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej należy kształtować, jako usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją podstawową, garaże, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, ogrodzenia i mała architektura tak, aby stanowiły naturalną ochronę przed oddziaływaniem akustycznym od strony linii kolejowej.

§ 12. 1. Wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego w odległości 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie jest mniejsza niż 20 m, określoną jej granicą zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obrębie strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego ustala się postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi kolei.

3. W obrębie strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

§ 13. Poza wyznaczonymi strefami, w zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się zasadę ograniczenia szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna je wytwarzająca, posiada tytuł prawny.

§ 14. 1. Wyznacza się na rysunku planu zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się obowiązek ich uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu;
- 2) nakazuje się uzupełnienie szpaleru drzew innym drzewem w przypadku usunięcia drzewa z powodów pielęgnacyjnych;
- 3) lokalizacja symboli szpalerów drzew na rysunku planu ma charakter orientacyjny i może zostać dopasowana do projektowanego zagospodarowania pod warunkiem zachowania czytelności założenia;
- 4) dopuszcza się przerwanie ciągłości szpaleru drzew w celu przeprowadzenia infrastruktury technicznej, zjazdów i ogrodzeń.

§ 15. Wskazuje się na rysunku planu granice terenów zamkniętych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ-1**, **KDZ-2**, od **KDL-1** do **KDL-3**, od **KDD-1** do **KDD-3**.

2. Teren drogi publicznej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami **KDZ-1**, **KDZ-2** ustala się jako teren służący do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

3. Dopuszcza się dostosowanie terenów dróg publicznych do prowadzenia komunikacji zbiorowej.

§ 17. 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW-1** i teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz placu oznaczony symbolem **KK/KPP-1**.

2. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszo-jezdných na terenach, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych na działce budowlanej:

- 1) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny o powierzchni do 60m², dla mieszkań powyżej 60m² - 1,3 miejsca parkingowego;
- 2) w przypadku usług, za wyjątkiem usług handlu, gastronomii, biur i administracji - 2 – miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w przypadku usług biur i administracji oraz usług handlu – minimalnie 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc pracy;
- 4) w przypadku obiektów handlowych - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20m² powierzchni sprzedaży;
- 5) w przypadku obiektów gastronomicznych - 1 miejsce parkingowe na każde 8 miejsc konsumpcji;
- 6) w przypadku produkcji - 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc pracy;
- 7) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się realizację nowych publicznych urządzeń infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę docelowo musi odbywać się sieciami magistralnymi i wodociągowymi w oparciu o istniejące, miejskie ujęcia wody;
- 2) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

2. W zakresie zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych obowiązują przepisy odrębne.

§ 21. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) zasadę odprowadzania ścieków bytowo-komunalnych poprzez sieć kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) nakaz docelowego wyposażenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącza kanalizacyjne, umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych;
- 3) zasadę rozdzielczego systemu skanalizowania obszaru planu;
- 4) zasadę zagospodarowania wód opadowych na terenie własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej;
- 5) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 200 m² związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach jeśli są odprowadzane do gruntu w jednym miejscu, zrzuty wód opadowych do kanalizacji muszą spełniać warunki uzgodnione z gestorem sieci.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia wszystkich obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł do czasu realizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej;
- 4) prowadzenie nowych sieci gazowych w pasach drogowych dróg z zachowaniem odległości ogrodzeń od gazociągu min. 0,5 m w rzucie poziomym.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę wykorzystania energii cieplnej pochodzącej z:

- 1) miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z:
 - a) sieci gazowej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej, ogniw paliwowych,
 - c) urządzeń wykorzystujących węgiel, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie, spełniające standardy emisji, dopuszczone w przepisach odrębnych,

d) indywidualnych urządzeń wykorzystujących energię elektryczną.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasadę wyposażenia budynków w przyłącza elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji;
- 2) poza terenami kolejowymi realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym;
- 3) zasadę rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na odbudowie, modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 4) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności systemu zbierania i usuwania odpadów stałych zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Biła Podlaska i przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie miejsca do magazynowania odpadów na terenie działki na której są wytwarzane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustala się wymóg zgłoszenia właściwym organom lotniczym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziomem terenu.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 27. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, UN-1, UN-2, UN-3, US/UN-1, US/UN-2, UP-1, U-1, PU-1, PU-2, PU-3, KS-1, PU/U-1, PU/UN-1, KK/PU-1, KK/PU-2, KK/U-1, KK/U-2** dla nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się w ustaleniach szczegółowych planu ich minimalną powierzchnię, z zastrzeżeniem ustępu 2.

2. Dopuszcza się inną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu, mogą podlegać procedurze „scalania i podziału” lub „połączenia i ponownego podzielenia”.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW-1

§ 29. 1. Teren oznaczony symbolem **MW-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, garaże wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** dopuszcza się modernizację istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **MW-1**, na działce o numerze ewidencyjnym 2044/38, dopuszcza się realizację i utrzymanie usług.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem MW-1 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej i przemysłu;
- 3) składowania odpadów;
- 4) umieszczania reklam.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem MW-1 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°;
- 2) dopuszcza się realizacje usług wyłącznie w parterach, stanowiących maksymalnie 25% powierzchni użytkowej budynku;

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem MW-1 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;
- 4) minimalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 5m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 16m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem MW-1 nie ustala się stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług celu publicznego, oznaczonego symbolem UP-1

§ 34. 1. Teren oznaczony symbolem UP-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług celu publicznego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem UP-1 dopuszcza się realizację i utrzymanie usług oraz infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

3. Na terenie oznaczonym symbolem UP-1 dopuszcza się modernizację istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

§ 35. Na terenie oznaczonym symbolem UP-1 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania przemysłu;
- 3) składowania odpadów.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem UP-1 w zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 40m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 5 000m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 85°.

§ 37. Na terenie oznaczonym symbolem UP-1 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°;

§ 38. Na terenie oznaczonym symbolem UP-1 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 14m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem UP-1 nie ustala się stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług, oznaczonego symbolem U-1

§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem U-1 przeznaczony jest na realizację i utrzymanie usług.

2. Na terenie oznaczonym symbolem U-1 dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-1 zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy w ramach istniejącego zagospodarowania.

§ 41. Na terenie oznaczonym symbolem U-1 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania przemysłu;
- 3) składowania odpadów.

§ 42. 1. Na terenie oznaczonym symbolem U-1 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1000m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 85°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m².

§ 43. Na terenie oznaczonym symbolem U-1 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°.
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 44. Na terenie oznaczonym symbolem U-1 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,3;

- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 12 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 45. Na terenie oznaczonym symbolem U-1 ustala się stawkę procentową, w wysokości 20% na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów usług nauki oznaczonych symbolami przeznaczenia UN-1, UN-2, UN-3

§ 46. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia UN-1, UN-2, UN-3 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług nauki.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN-1, UN-2, UN-3 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN-1, UN-2, UN-3 realizację dodatkowych funkcji takich jak: usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją podstawową w tym usługi związane ze sportem i rekreacją. Wszystkie dodatkowe funkcje usługowe nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni terenu.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN-1, UN-2, UN-3 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN-1, UN-2, UN-3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 6 000 m²;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji;
- 4) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku;
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN-1, UN-2, UN-3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy
 - a) 2,4 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UN-2, UN-3;
 - b) 3,6 - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia UN-1;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 15 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 30% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN-2, UN-3**;
 - b) 10% - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **UN-1**;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,8m.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami UN-1, UN-2, UN-3 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 5.

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenów usług sportu i rekreacji oraz usług nauki oznaczonych symbolami przeznaczenia US/UN-1 i US/UN-2

§ 51. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **US/UN-1** i **US/UN-2** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług sportu i rekreacji oraz usług nauki.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **US/UN-1** i **US/UN-2** realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **US/UN-1** i **US/UN-2** realizację dodatkowych funkcji takich jak: usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją podstawową w tym usługi związane z oświatą. Wszystkie dodatkowe funkcje usługowe nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **US/UN-1** i **US/UN-2** wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **US/UN-1** i **US/UN-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej - 6 000 m²;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji;
- 4) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku;
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **US/UN-1** i **US/UN-2** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 20 m;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej lub garażowej od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 5 m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 %;
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,8m, przy czym dopuszcza się większą jeżeli wynika to z projektu technologicznego obiektu sportowego.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami US/UN-1 i US/UN-2 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów przemysłowo-usługowych, oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3

§ 56. 1. Tereny oznaczone symbolami **PU-1, PU-2, PU-3** przeznacza się na realizację i utrzymanie przemysłu oraz usług.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1, PU-2, PU-3** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, wiaty, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1 i PU-3** dopuszcza się realizację wolnostojącej stacji bazowej telefonii komórkowej;

4. Na terenie oznaczonym symbolem **PU-1, PU-2, PU-3** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych z zakresu odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1, PU-2, PU-3** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

§ 58. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1, PU-2, PU-3** w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 50m dla terenów oznaczonych symbolami **PU-1, PU-3**;
 - b) 20m dla terenów oznaczonych symbolami **PU-2**;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 10 000m² dla terenów oznaczonych symbolami **PU-1, PU-3**;
 - b) 1 200m² dla terenów oznaczonych symbolami **PU-2**;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 80°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych

- a) 10 000m² dla terenów oznaczonych symbolami **PU-1, PU-3**;
- b) 1 200m² dla terenów oznaczonych symbolami **PU-2**;

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami **PU-1, PU-2, PU-3** ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji budynków przemysłowych i usługowych wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie działalności z zakresu dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne.

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,7;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 15m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z telefonią komórkową realizowanych na terenach **PU-1** i **PU-3** o maksymalnej wysokości nie wymagającej zgłoszenia właściwym organom lotniczemu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 10%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu przemysłowo-usługowego oraz usług, oznaczonego symbolem PU/U-1

§ 62. 1. Teren oznaczony symbolem **PU/U-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie przemysłu i usług oraz usług.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **PU/U-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

§ 63. Na terenie oznaczonym symbolem PU/U-1 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

§ 64. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **PU/U-1** w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 2000m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 80°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m².

§ 65. Na terenie oznaczonym symbolem PU/U-1 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garażowych, funkcje takie mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu.

§ 66. Na terenie oznaczonym symbolem PU/U-1 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;

- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 15 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 67. Na terenie oznaczonym symbolem PU/U-1 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu przemysłowo-usługowego oraz usług nauki, oznaczonego symbolem PU/UN-1

§ 68. 1. Teren oznaczony symbolem **PU/UN-1** przeznaczają się na realizację i utrzymanie przemysłu i usług oraz usług nauki.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **PU/UN-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

§ 69. Na terenie oznaczonym symbolem PU/UN-1 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

§ 70. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **PU/UN-1** w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 2000m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 80°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m².

§ 71. Na terenie oznaczonym symbolem PU/UN-1 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garażowych, funkcje takie mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu.

§ 72. Na terenie oznaczonym symbolem PU/UN-1 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 15 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 73. Na terenie oznaczonym symbolem PU/UN-1 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonego symbolem KS-1

§ 74. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **KS-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KS-1** realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KS-1** realizację dodatkowych funkcji takich jak: usługi nieuciążliwe niekolidujące z funkcją podstawową. Wszystkie dodatkowe funkcje usługowe nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków.

§ 75. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KS-1** wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych, za wyjątkiem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 76. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KS-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000m²;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanych do funkcji budynku;
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 77. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KS-1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 12 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20 %;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,8 cm.

§ 78. Na terenie oznaczonym symbolem **KS-1** nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obiektów i urządzeń transportu kolejowego, oznaczonego symbolem KK-1

§ 79. 1. Teren oznaczony symbolem **KK-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów i urządzeń transportu kolejowego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KK-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: infrastruktura techniczna, przystanek z wiatą, dojścia dojazdy, przejazdu, oraz obiekty małej architektury.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **KK-1** dopuszcza się budowę budowli o wysokości 40 m.n.p.t. służących sterowaniu ruchem kolejowym oraz zapewniających łączność kolejową wraz z ogrodzeniem do wysokości 2 metrów.

§ 80. Na terenie oznaczonym symbolem **KK-1** zakazuje się:

- 1) lokalizowania przemysłu;
- 2) składowania odpadów.

§ 81. Na terenie oznaczonym symbolem **KK-1** ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu dachu – 9m, za wyjątkiem budowli służących sterowaniu ruchem kolejowym oraz zapewniających łączność kolejową, dla których dopuszcza się wysokość 40 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 5 %.

§ 82. Na terenie oznaczonym symbolem **KK-1** nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz przemysłowo-usługowych, oznaczonych symbolami **KK/PU-1 i **KK/PU-2****

§ 83. 1. Tereny oznaczone symbolami **KK/PU-1** i **KK/PU-2** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów i urządzeń transportu kolejowego, przemysłu oraz usług.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **KK/PU-1** i **KK/PU-2** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, wiaty, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

§ 84. Na terenach oznaczonych symbolami **KK/PU-1** i **KK/PU-2** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

§ 85. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **KK/PU-1** i **KK/PU-2** w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1 500m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 80°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych - 1 500m².

§ 86. Na terenach oznaczonych symbolami **KK/PU-1** i **KK/PU-2** ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji budynków przemysłowych i usługowych wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) dopuszcza się realizację stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie działalności z zakresu dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne.

§ 87. Na terenach oznaczonych symbolami KK/PU-1 i KK/PU-2 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 15m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 88. Na terenach oznaczonych symbolami KK/PU-1 i KK/PU-2 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz usług, oznaczonych symbolami KK/U-1 i KK/U-2

§ 89.1. Tereny oznaczone symbolami **KK/U-1** i **KK/U-2** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz usług.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **KK/U-1** i **KK/U-2** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, wiaty, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.

§ 90. Na terenach oznaczonych symbolami KK/U-1 i KK/U-2 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

§ 91.1. Na terenach oznaczonych symbolami **KK/U-1** i **KK/U-2** w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 30m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1 500m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 65°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych - 1 500m².

§ 92. Na terenach oznaczonych symbolami KK/U-1 i KK/U-2 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji budynków usługowych wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) dopuszcza się budowę budowli o wysokości 40 m.n.p.t. służących sterowaniu ruchem kolejowym oraz zapewniających łączność kolejową wraz z ogrodzeniem do wysokości 2 metrów;
- 3) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garażowych, funkcje takie mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000m², przypadającej na jeden teren;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie działalności z zakresu dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne;
- 7) zakazuje się stosowania na 80% powierzchni elewacji drewnopodobnych, kamieniopodobnych, cegłopodobnych tworzyw sztucznych.

§ 93. Na terenach oznaczonych symbolami KK/U-1 i KK/U-2 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 15m, za wyjątkiem budowli służących sterowaniu ruchem kolejowym oraz zapewniających łączność kolejową, dla których dopuszcza się wysokość 40 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20%;
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 94. Na terenach oznaczonych symbolami KK/U-1 i KK/U-2 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu parkingów i garaży wolnostojących w zieleni, oznaczonego symbolem KP-1

§ 95. 1. Teren oznaczony symbolem **KP-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie parkingu i garaży w zieleni.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia dojazdy, przejazdy, oraz obiekty małej architektury.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** dopuszcza się zachowanie lub modernizację istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

§ 96. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 2) lokalizowania przemysłu;
- 3) składowania odpadów.

§ 97. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1 000 m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 85°.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się minimalną powierzchnię 1 000 m² dla nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 98. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 7m;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 10%;

- 7) dopuszcza się realizację ogrodzeń;
- 8) dopuszcza się realizację reklam.

§ 99. Na terenie oznaczonym symbolem KP-1 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Rozdział 14.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ -2, od KDL-1 do KDL-3, od KDD-1 do KDD-3, KK/ KPP-1 oraz KDW-1 oraz innych dróg wewnętrznych realizowanych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych

§ 100. 1. Tereny oznaczone symbolami **KDZ-1, KDZ-2**, od **KDL-1 do KDL-3**, od **KDD-1 do KDD-3**, **KK/KPP-1** przeznacza się na realizację dróg publicznych.

2. Teren oznaczony symbolem **KK/KPP-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów i urządzeń transportu kolejowego oraz placu.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **KDZ-1, KDZ-2**, od **KDL-1 do KDL-3**, od **KDD-1 do KDD-3**, **KK/KPP-1** oraz **KDW-1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) miejskiej infrastruktury technicznej,
- 3) infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: miejsca parkingowe, dojścia dojazdowe, przejazdy, obiekty małej architektury na terenie oznaczonym symbolem **KK/KPP-1**.

§ 101. Na terenach komunikacji, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami **KDZ-1** i **KDZ-2**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami od **KDL-1 do KDL-3**,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami od **KDD-1 do KDD-3**,
- 4) teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego - teren placu oznaczony symbolem **KK/KPP-1**.

§ 102. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-3, od KDD-1 do KDD-3 nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 103. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-3, od KDD-1 do KDD-3, KK/KPP-1 zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 104. Dla terenów oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDZ-2 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 20,0 m ze zmianami tej szerokości z zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 105. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDL-1 do KDL-3 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 12,0 m ze zmianami tej szerokości z zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki;
- 4) droga **KDL-3** powinna być wyposażona w ścieżkę rowerową.

§ 106. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD-1 do KDD-3 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 10,0 m ze zmianami tej szerokości z zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki;

§ 107. Dla terenu oznaczonego symbolem KK/KPP-1 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 18,0 m ze zmianami tej szerokości z zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) teren należy urządzić jako skwer o charakterze placu z elementami promenady i zieleni komponowanej.

§ 108. 1. Teren oznaczony symbolem **KDW-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie drogi wewnętrznej.

2. Ustala się, że szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 8,0 m ze zmienną tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

§ 109. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW-1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 110. Na terenach dróg wewnętrznych realizowanych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających - 6 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 111. Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z oznaczonym na rysunku planu ciągiem pieszo-rowerowym ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.

§ 112. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2, od KDL-1 do KDL-3, od KDD-1 do KDD-3, KDW-1 i KK/KPP-1 nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 113. W obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr VIII/83/99 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. (Dz.Urz. Województwa Lubelskiego nr 57, poz. 1400)

§ 114. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska.

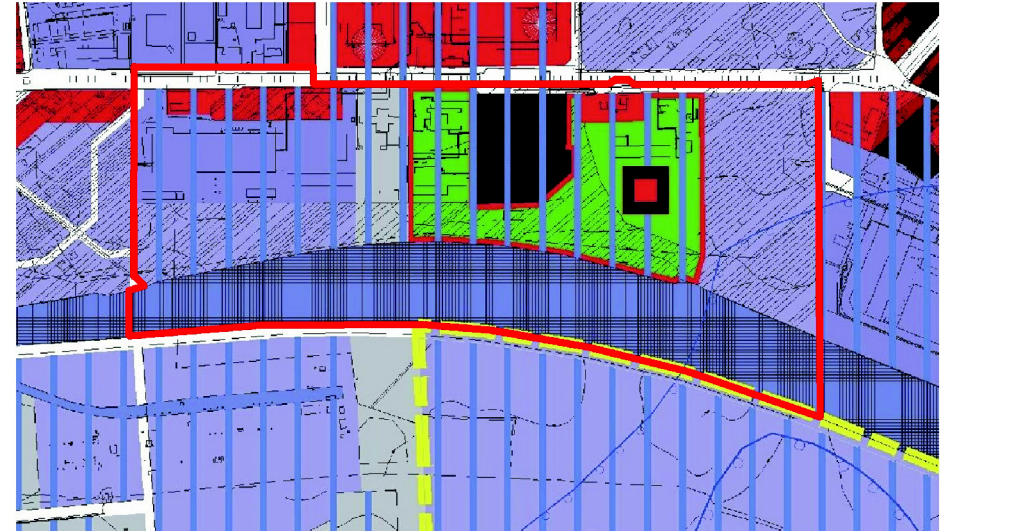
§ 115. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Dariusz Litwiniuk



- LEGENDA**
- USTALENIA PLANU:**
- GRANICA PLANU
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - LINE ZABUDOWY NIETRZECZALNE
 - CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
 - OBIEKTY KULTURY RELIGIJNEGO DO ZACHOWANIA
 - OBIEKTY KULTURY RELIGIJNEGO DO ZACHOWANIA Z DOPUSZCZENIEM RELOKACJI
 - OSZAR O CHARAKTERZE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
 - ZESPÓŁY ZIELENI O CHARAKTERZE ZIELENI IZOLACYJNEJ LUB FUNKCJI KRAJOBRAZOWEJ
 - DOMINANTY PRZESTRZENNE PROJEKTOWANE WRAZ ZE STREFĄ DOPUSZCZALNYCH LOKALIZACJI
 - LOKALIZACJA USŁUG NA TERENACH PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWYCH
 - STREFA POTENCJALNYCH UCIĄŻLIWOŚCI AKUSTYCZNYCH OD LINII KOLEJOWEJ
 - STREFA OGRANICZEN W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW PRZYŁĘGŁYCH DO OBSZARU KOLEJOWEGO
 - STREFA PROGNOZOWANEGO ZASIĘGU HAŁASU LOTNICZEGO S08B DLA PORY NOCNEJ
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELODROZDNIWEJ
 - TERENY USŁUG NAUKI
 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUG NAUKI
 - TERENY USŁUG CELU PUBLICZNEGO
 - TERENY USŁUG
 - TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
 - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
 - TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWY ORAZ USŁUG
 - TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWY ORAZ USŁUG NAUKI
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO ORAZ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO ORAZ USŁUG
 - TERENY PARKINGÓW I GARAŻY W ZIELENI
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO ORAZ PLACU
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI ZBIORCZEJ
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
 - TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:**
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
 - NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
 - BUDYNKI ISTNIEJĄCE
 - OBZAR LOKALIZACJI PERONU KOLEJOWEGO
 - GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
 - WYMAROWANIE WYBRANYCH ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH



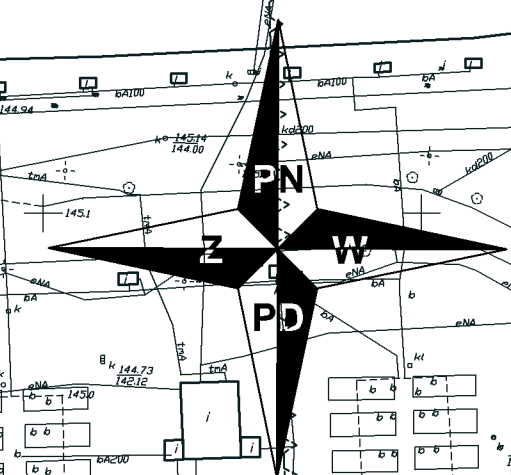
- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBLIECZEGO PLANU
 - LEGENDA: STREFA OGRANICZEN W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW PRZYŁĘGŁYCH DO OBSZARU KOLEJOWEGO
 - TERENY ZABUDOWY WIELODROZDNIWEJ
 - TERENY USŁUG NAUKI
 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUG NAUKI
 - TERENY USŁUG CELU PUBLICZNEGO
 - TERENY USŁUG
 - TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
 - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
 - TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWY ORAZ USŁUG
 - TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWY ORAZ USŁUG NAUKI
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO ORAZ PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO ORAZ USŁUG
 - TERENY PARKINGÓW I GARAŻY W ZIELENI
 - TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO ORAZ PLACU
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI ZBIORCZEJ
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
 - TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/16/10 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA Z DNIA 21 KWIEŚNIA 2010 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/13 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA Z DNIA 15 LIPCA 2015 R. UCHWAŁĄ NR XXXIV/2014 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA Z DNIA 11 BERNIA 2014 R. UCHWAŁĄ NR XXXIV/15 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA Z DNIA 21 LUTYCH 2015 R.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ "SIDORSKA/KAMPUS"**

SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA NR XXIV/100/16 Z DNIA 16 GRUDNIA 2016 R.



Tytuł opracowania:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ "SIDORSKA/KAMPUS"
sporządził:	PREZYDENT MIASTA BIAŁA PODLASKA UL. MARSKA 42A ZA WZGLĘDNEGO 21-000 BIAŁA PODLASKA
opracował:	BIURO PROJEKTOWE UL. INDRZEJKA 16 20-000 TULSKI

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIV/100/16
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 16 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ „SIDORSKA-KAMPUS”

Na podstawie art. 17 ust. 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1.	15.07.2016r.	Osoba Fizyczna P. D.	1.1 dotyczy planowanej drogi między halą sportową położoną na działce 2053/4 a działkami 2072/2, 2073/2 i 2074/2 - w jakim celu jest planowana i do czego ma służyć	Dotyczy części działek, które znalazły się w liniach rozgraniczających KDD-3: 2067/2, 2068/2, 2069/2, 2070/2, 2071/2, 2072/2, 2073/2, 2074/2, 2075/2 2076/2, 2077/2, 2078/2, 2079/2, 2080/2, 2081/2, 2082/2, 2084/2, 2085/2,	KDD-3	Nie uwzględniono	Projektowana ulica KDD-3 ma na celu powiązanie komunikacyjne rejonu ul. Sidorskiej z nowoprojektowaną wzdłuż terenów kolejowych ulicą KDL-3. Jej parametry (szerokość) wynikają ze sposobu zagospodarowania obejmującego urządzenie ulicy w formie np. jednej jezdni o 2 pasach ruchu wraz z chodnikami obustronnymi, dwukierunkową ścieżką rowerową zlokalizowaną poza jezdnią oraz zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających ulicy. Planowana droga stanowi

				2086/2, 2087/2, 2088/2, 2089/2, 2090/1, 2091, 2092, 2093, 2094			istotną część projektowanego układu ulicznego tego fragmentu miasta, uwzględniającego jego przyszłe potrzeby komunikacyjne. Planowana droga jest zasadniczą częścią sieci drogowej, która obsługiwać ma przeznaczone w planie wielofunkcyjne tereny rozwojowe.
			1.2 dotyczy planowanego poszerzenia ulicy Sidorskiej - na czym ma polegać i do czego służyć	Dotyczy części działek, które znalazły się w liniach rozgraniczających KDZ-2: 2067/2, 2068/2, 2069/2, 2070/2, 2071/2, 2072/2, 2073/2, 2074/2, 2075/2, 2076/2, 2077/2, 2078/2, 2079/2, 2080/5, 2080/4	KDZ-2	Nie uwzględniono	Planowane poszerzenie ulicy Sidorskiej (KDZ-2) zapewnia prawidłową szerokość określoną według wytycznych Ministerstwa Transportu przyjmowaną dla ulic zbiorczych.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIV/100/16
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 16 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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 ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,

3) realizacja zadań określonych w ppkt 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.