



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 19 września 2014 r.

Poz. 3002

### UCHWAŁA NR XXXVII/365/14 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 11 sierpnia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZA SZPITALEM”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594, z późn. zm.), art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), oraz uchwały Nr XI/109/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującej teren „ZA SZPITALEM”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

##### **Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania planu miejscowego**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZA SZPITALEM” zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zmienionego uchwałą Nr XXIX/269/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013r. oraz uchwałą Nr XXXVII/364/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014r.

§ 2. 1. Granice planu miejscowego wyznaczone zostały na rysunku planu miejscowego, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1. Plan miejscowy obejmuje teren położony w Białej Podlaskiej między ulicami: Jana III Sobieskiego, Janowską, Jana II Kazimierza i Terebelską.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem planu miejscowego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji planowej polityki na terenach położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w Białej Podlaskiej, mającej doprowadzić do racjonalnego wykorzystania terenu i poprawy warunków zamieszkania, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Celem regulacji zawartych w planie miejscowym jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

§ 4. W planie miejscowym ustala 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone w rysunku planu linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m; linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% elewacji budynku;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość nowych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i ogrodzeniami od ulicy, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punkt u zbiegu połaci dachowych z uwzględnieniem urządzeń lokalizowanych na dachu;

- 5) nowej zabudowie do szczególnego zaprojektowania – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, które w sposób znaczący będą odróżniały się od zabudowy sąsiedniej, w celu podkreślenia narożników ulic, zamknięcia osi widokowych lub kompozycyjnych, poprzez zastosowanie indywidualnej formy architektonicznej;
- 6) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty;
- 7) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej zorganizowanego według zasad określonych w przepisach odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej a teren o określonym przeznaczeniu, zajmuje nie mniej niż 55% powierzchni tej jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 12) reklamach – należy przez to rozumieć grafikę, umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną, niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy;
- 13) szyldach – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 14) nośnikach informacyjnych - należy przez to rozumieć urządzenie informacyjne, które jest obiektem, zarówno będącym informacją, jak i stanowiącym jej nośnik, a nie będącym reklamą;
- 15) terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w przepisach z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 16) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZA SZPITALEM”;
- 17) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) usługach – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektu budowlanego służące działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności;
- 19) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektu budowlanego służące rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej;
- 20) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni tej działki;
- 21) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZA SZPITALEM”, o której mowa w §1.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu miejscowego do terenu objętego granicami planu miejscowego.

2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu miejscowego, przy użyciu oznaczeń przeznaczenia terenu stosowanych w rysunku planu miejscowego (legenda);
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 5) obszar nowej zabudowy do szczególnego zaprojektowania;
- 6) klasyfikacja funkcjonalna ulic.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego mają charakter informacji lub zaleceń, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu.

§ 7. Decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaleń szczegółowych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (DZIAŁ II niniejszej uchwały) z uwzględnieniem wszystkich ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym zawartych w DZIALE I niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

§ 8. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem (MN/U);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem (MW);
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem (U);
- 4) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem (U/MN);
- 5) tereny dróg publicznych: ulice główne – symbol KDG, ulice zbiorcze – symbol KDZ, ulice dojazdowe – symbol KDD.

§ 9. 1. Dla terenów, o których mowa w § 8 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

2. Tereny, o których mowa w § 8 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w § 8 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w DZIALE II, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 10. Ustala się, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym poprzez:

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu miejscowego obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) indywidualizację przestrzeni poprzez wprowadzenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego nowej zabudowy do szczególnego zaprojektowania, ze względu na ekspozycję wymagającej zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów, harmonijnego wkomponowania w istniejące otoczenie z uwzględnieniem ustalonych dla niej parametrów i tradycji lokalnej.

**§ 11.** Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w granicach planu miejscowego.

**§ 12.** W zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam i szyldów na drzewach;
- 2) zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem nośników informacyjnych przygotowanych przez Urząd Miasta;
- 3) umieszczanie nośników informacyjnych w pasie drogowym następuje wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi wydanym w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam na ogrodzeniach, a także na budynkach i obiektach budowlanych przy jednoczesnym dostosowaniu kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów i reklam umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku;
- 5) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklam do 3 m<sup>2</sup> na budynkach usługowych i usługowo-mieszkalnych oraz do 1,5 m<sup>2</sup> na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych;
- 6) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 7) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują;
- 8) zakazuje się umieszczania szyldów: mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również dla użytkowników drogi.

**§ 13.** Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 2) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w prześle lub żywoplotów;
- 3) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek i wjazdów;
- 4) w przypadku ogrodzeń sąsiadujących z przestrzeniami publicznymi, nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 14.** Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy krajobrazu kulturowego objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 15.** Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie planu, to znaczy:

- 1) istniejącego drzewostanu;
- 2) flory i fauny;
- 3) stosunków wodnych;
- 4) ukształtowania terenu;
- 5) powietrza.

**§ 16. 1.** Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się pod warunkiem ograniczenia oddziaływania w granicach terenu, dla którego inwestor ma tytuł prawny oraz dotrzymaniem standardów jakości środowiska na granicy terenu wyznaczonego w planie miejscowym.

**§ 17.** W zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami:

- 1) wprowadza się nakaz wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno – kanalizacyjne, zgodnie z § 40, § 41, § 42;
- 2) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) wprowadza się nakaz składowania odpadów stałych na utwardzonych placach przystosowanych do gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu zbiórki selektywnej;
- 4) zakazuje się naruszania naturalnych stosunków spływu powierzchniowego.

**§ 18. 1.** Wprowadza się obowiązek ochrony terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej wskazanej w rysunku planu miejscowego.

2. W granicach strefy o której mowa w ust. 1, zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą powodować zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności ustala się:

1) zakaz:

- a) wprowadzania ścieków do gruntu,
- b) rolniczego wykorzystania ścieków,
- c) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
- d) wykonywania robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
- e) lokalizowania zakładów przemysłowych, ferm chowu lub hodowli zwierząt, magazynów produktów ropopochodnych i rurociągów do ich transportu,
- f) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- g) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
- h) lokalizowania nowych ujęć wody;

2) nakaz:

- a) realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z § 40 i § 41,
- b) odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z § 42,
- c) ograniczenia wprowadzania powierzchni utwardzonych, zgodnie z ustaleniami § 32.

**§ 19.** W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasem do granic własnej działki;
- 2) dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania uciążliwości ruchu drogowego związanego z drogami, dopuszcza się lokalizację i przebudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu pokreślonego w przepisach odrębnych.

**§ 20.** W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne na budynkach mieszkalnych i budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, określonej w przepisach odrębnych;
- 3) realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się:

- 1) wykorzystanie niskoemisyjnego czynnika grzewczego w indywidualnych źródłach energii cieplnej;
- 2) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych; zalecane są gatunki liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych.

**§ 22.** 1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej roślinności – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów, obsadzeń ulic na terenach prywatnych i publicznych na całym terenie objętym planem miejscowym.

2. Powyższy zakaz nie dotyczy zabiegów pielęgnacyjnych oraz drzew zniszczonych lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej nakazuje się zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

**§ 23.** Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 32 i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 24.** Na obszarze planu miejscowego brak obiektów zabytkowych objętych ochroną.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 25.** Na terenie objętym planem miejscowym

- 1) nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wyznacza się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne, które stanowią tereny położone w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego (KDG, KDZ, KDD).

**§ 26.** Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne, ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej roślinności oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska;
- 2) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach budowy i urządzania ulic miejskich;
- 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania z terenów przeznaczonych na cele publiczne przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń – na terenach położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 27.** 1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Główną elewację budynku należy sytuować równoległe do obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego od strony dróg publicznych z dopuszczeniem tolerancji do 15° dla terenu 1 MN/U, 1U i 4 U.

§ 28. 1. Zachowuje się istniejącą zabudowę działek usługowych i mieszkaniowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki dotyczące zabudowy, ustalone w planie miejscowym.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę poza liniami zabudowy, bez prawa do rozbudowy i nadbudowy. Dopuszcza się jedynie remonty i przebudowę.

§ 29. Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy dla wszystkich terenów objętych planem miejscowym od 0,4 do 1,3 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 30. Ustala się wysokość nowej zabudowy:

- 1) tereny zabudowy usługowej U – od 5,0 do 12,0m - zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/ U – od 5,0 do 12,0m - zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN od 8,0 do 12,0m;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – od 8,0 do 16,0 m.

§ 31. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 42°.

§ 32. 1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 1) na terenach U – od 10% - do 20%, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) na terenach U/MN – 20%;
- 3) na terenach MN/U – 30%;
- 4) na terenach MW – 30%.

2. Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojeżdż i dojazdów.

### **Rozdział 8.**

#### **Zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 33. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 34. 1. Na terenie objętym planem miejscowym nie przewiduje się scaleń nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych uzyskanych w wyniku łączenia i nowych podziałów:

- 1) na terenach U – min. 3.000 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach U/MN – min. 1.000m<sup>2</sup>.

3. Ustala się kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w granicach od 85° do 95°.

### **Rozdział 10.**

#### **Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 35. Nakaz ochrony strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, zgodnie z ustaleniami § 18 niniejszej uchwały.



**Rozdział 11.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 36. Zachowuje się istniejąca sieć dróg zapewniająca powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą sieć dróg głównych, zbiorczych i dojazdowych.

§ 37. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych:

- 1) główna (G) oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDG – od 40m do 46m;
- 2) zbiorcze (Z) oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDZ i 2KDZ – od 20 do 25m;
- 3) dojazdowe (D) oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – 12 m.

§ 38. W zakresie obsługi parkingowej w obszarze objętym planem miejscowym ustala się:

- 1) realizację programu parkingowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w formie parkingów niepublicznych na terenach własnych działek;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
  - a) parkowanie przyjezdnych: 30 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej 1 mp/ 1mieszkanie.

§ 39. 1. Dopuszcza się realizację zjazdów na działki z każdej drogi publicznej klasy D (dojazdowe), do której przylega działka, a w przypadku braku takiej możliwości również z ulic klasy Z (zbiorcze).

2. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

**Rozdział 12.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 40. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) podłączenie nowych odbiorców do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) rozbudowę sieci wodociągowej, z dopuszczeniem prowadzenia w pasach drogowych ulic publicznych, zgodnie z warunkami i za zgodą zarządcy drogi;
- 4) przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 41. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków z całego terenu objętego planem miejscowym w systemie grawitacyjno-pompowym do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem prowadzenia w pasach drogowych ulic publicznych, zgodnie z warunkami i za zgodą zarządcy drogi;
- 3) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej.

§ 42. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków bezpośrednio do gruntu w obrębie działki objętej inwestycją, z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, o której mowa w § 18;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych oraz terenów usług komercyjnych do kanalizacji deszczowej;
- 3) stosowanie rozwiązań umożliwiających redukcję ilości zawiesin w wodach opadowych, odprowadzanych z powierzchni dróg, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych;

- 4) obowiązek stosowania dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością, sposobu oczyszczenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych;
- 5) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych ulic publicznych, zgodnie z warunkami i za zgodą zarządcy drogi.

**§ 43.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem miejscowym w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową;
- 2) prowadzenie nowych sieci gazowych w pasach drogowych dróg z zachowaniem odległości ogrodzeń od gazociągu min. 0,5m (w rzucie poziomym);
- 3) montowanie szafek gazowych (otwieranych od strony ulicy) w linii ogrodzeń dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 4) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami i za zgodą zarządcy drogi.

**§ 44.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaopatrzenie w ciepło poprzez wykorzystanie sieci elektroenergetycznej, gazowej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
- 3) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami i za zgodą zarządcy drogi.

**§ 45.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej i projektowanej sieci z użyciem kabli;
- 2) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wewnątrzowych lub obudowywanych, w obrębie działek własnych inwestycji, z dopuszczeniem sytuowania stacji ścianą pozbawioną otworów drzwiowych i wentylacyjnych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;
- 3) realizację wewnątrzowych stacji transformatorowych, zgodnie z wymogami technicznymi, z dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej i możliwością dojazdu ciężkiego sprzętu;
- 4) oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i w razie potrzeby nowo realizowanych stacji transformatorowych;
- 5) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 6) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami i za zgodą zarządcy drogi.

**§ 46.** W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

- 1) przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
- 2) zakaz budowy napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) możliwość sytuowania wolno stojących masztów telefonii cyfrowej wyłącznie na terenach, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U;
- 4) zakaz sytuowania, wolno stojących konstrukcji masztowych na terenach oznaczonych w planie miejscowym symbolem MN/U, MW, U/MN;
- 5) możliwość sytuowania masztów telefonii cyfrowej na istniejących i projektowanych budynkach lub w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) możliwość realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z warunkami zarządcy drogi.

§ 47. 1. Ustala się objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego terenu planu miejscowego.

2. Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie planu miejscowego będą zgodne z „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Biała Podlaska”.

§ 48. 1. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się użytkowanie terenów i remont obiektów zgodnie z ich obecnym zagospodarowaniem lub użytkowaniem.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej (U)**

§ 49. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U, 2U, 3U o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod rozwój funkcji usług komercyjnych, w szczególności z zakresu: handlu, usług, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki i turystyki;
- 2) ustala się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 20%;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 42°;
- 4) ustala się wysokość nowej zabudowy:
  - a) na terenach 1U i 2U do dwóch kondygnacji od 5,0 m - do 9,0 m;
  - b) na terenie 3U do trzech kondygnacji od 8,0 m - do 12,0m;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,2;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych zgodnie z § 38 niniejszej uchwały;
- 7) ustala się linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - a) 15 metrów od drogi 1 KDZ,
  - b) 11 metrów od ulicy Jana III Sobieskiego,
  - c) 7 i 8 metrów od drogi 1 KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 7 i 8 metrów od drogi 2 KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się obowiązek szczególnego zaprojektowania i utrzymania elewacji o wysokim standardzie od strony ulicy Jana III Sobieskiego, w obszarze wskazanym w rysunku planu miejscowego;
- 9) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z §40 – §47 niniejszej uchwały.

§ 50. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 4 U o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod rozwój funkcji usług, w tym usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne w szczególności z zakresu: handlu i usług, rzemiosła nieprodukcyjnego, które będzie stanowić nie więcej niż 45% całości terenu inwestycyjnego;
- 3) ustala się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 10%;
- 4) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 42°;
- 5) ustala się wysokość nowej zabudowy od 5,0 do 12,0m;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,2;

- 7) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych zgodnie z § 38 niniejszej uchwały;
- 8) ustala się linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - a) 15 metrów od drogi 1 KDZ,
  - b) 3,8-4 metrów od ulicy Jana II Kazimierza - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 40 – 47 niniejszej uchwały.

**§ 51.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 5 U o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod rozwój funkcji usług komercyjnych w szczególności z zakresu: handlu, usług, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki;
- 2) ustala się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 20%;
- 3) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 42°;
- 4) ustala się wysokość nowej zabudowy na terenach 5U - od 5,0 m do 9,0 m;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,0;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych zgodnie z § 38 niniejszej uchwały;
- 7) ustala się linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - a) 15 metrów od ul. Janowskiej,
  - b) 12 metrów od ulicy Okopowej – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 40 – 47 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN)**

**§ 52.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U/MN i 2 U/MN o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren przeznaczony pod rozwój komercyjnych funkcji usługowych w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa, która będzie stanowić nie więcej niż 45% całości terenu inwestycyjnego;
- 3) ustala się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 20%;
- 4) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 42°;
- 5) ustala się wysokość nowej zabudowy od 8,0 m do 12,0m;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie od 0,4 do 1,2;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych zgodnie z § 38 niniejszej uchwały;
- 8) ustala się linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - a) 4 - 4,5 metra od ulicy Jana II Kazimierza – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 8 metrów od drogi 3 KDD,
  - c) 11 metrów od drogi 2 KDZ;
- 9) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z §40 – §47 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U)**

§ 53. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U, 4 MN/U:

- 1) tereny MN/U przeznacza się na utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) na terenach MN/U dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz w formie budynków wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
  - b) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy;
- 3) ustala się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30%;
- 4) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 42°;
- 5) ustala się wysokość nowej zabudowy:
  - a) dla terenu: 1 MN/U, 2 MN/U od 5,0 m do 9 m,
  - b) dla terenu: 3 MN/U, 4MN/U od 8,0 m do 12 m;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie:
  - a) dla terenu: 1 MN/U, 2 MN/U od 0,4 do 0,8,
  - b) dla terenu: 3 MN/U, 4MN/U od 0,4 do 1,0;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych zgodnie z § 38 niniejszej uchwały;
- 8) ustala się linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - a) 15 metrów od drogi 1 KDZ,
  - b) 11 metrów od drogi 2KDZ,
  - c) 7-8 metrów od dróg 1KDD, 2KDD i 3KDD - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z §40 – §47 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**

§ 54. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) tereny MW przeznacza się na utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- 2) na terenach MW dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz w formie budynków wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy;
- 3) ustala się udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30%;
- 4) dopuszcza stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 42°;
- 5) ustala się wysokość nowej zabudowy od 8,0 m do 16 m;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie:
  - a) dla terenu: 1MW od 0,8 do 1,3,
  - b) dla terenu: 2MW i 4MW od 0,5 do 1,0,

- c) dla terenu: 3MW od 0,5 do 0,9;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych zgodnie z § 38 niniejszej uchwały;
- 8) ustala się linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
- a) 12 metrów od drogi 1 KDD,
  - b) 7 metrów od drogi 2 KDD,
  - c) 4 -11 metrów od drogi 2 KDZ - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 4 - 11 metrów od drogi 4KDD - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 15 -25 metrów od ulicy Janowskiej - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z §40 – §47 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji (KD)**

§ 55. 1. Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami publicznymi:

Symbol terenu	Nazwa obiektu	Klasa funkcjonalno-techniczna ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających drogi [m]	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5
1KDG	ul. Janowska	Główna	40-46 (6-10 m w granicach planu)	Przekrój 1x4, jezdnia i pobocza bitumiczne (w części poza granicą planu)
1KDZ	ul. Terebelska	Zbiorcza	25 (12,5 m w granicach planu)	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki. (w części poza granicą planu)
2KDZ	ul. Sobieskiego	Zbiorcza	20	Przekrój 2x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
1KDD	ul. Stefana Batorego	Dojazdowa	12	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik.
2KDD	projektowana	Dojazdowa	12	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
3KDD	projektowana	Dojazdowa	12	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik.
4KDD	ul. Sapieżyńska	Dojazdowa	12	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik.

2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych.

### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1.**

##### **Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości**

§ 56. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego wartość terenów nim objętych wzrośnie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30%.

#### **Rozdział 2.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 57. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego, w obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującej teren „Za szpitalem”, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/74/01 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 25 października 2001r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 17, poz. 468 z dnia 8 marca 2002r.), zmienionego uchwałą Nr XII/127/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przy ul. Jana II Kazimierza oraz uchwałą Nr XIII/134/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „SOBIESKIEGO”.

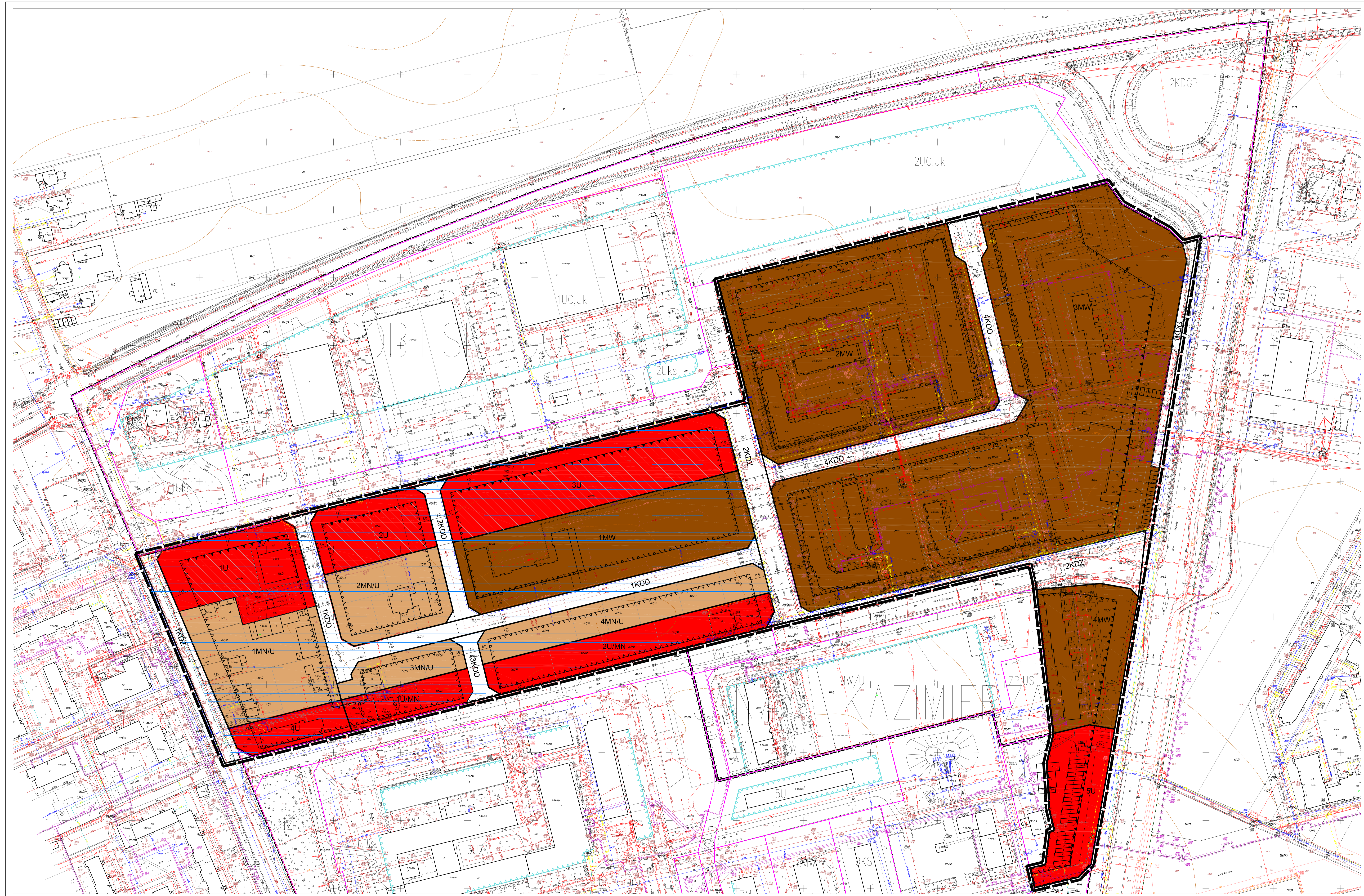
§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miasta

**Adam Wilczewski**



**MIEJSKOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA BIAŁA PODLASKA  
POD NAZWA  
"ZA SZPITALEM"**

**LEGENDA:**

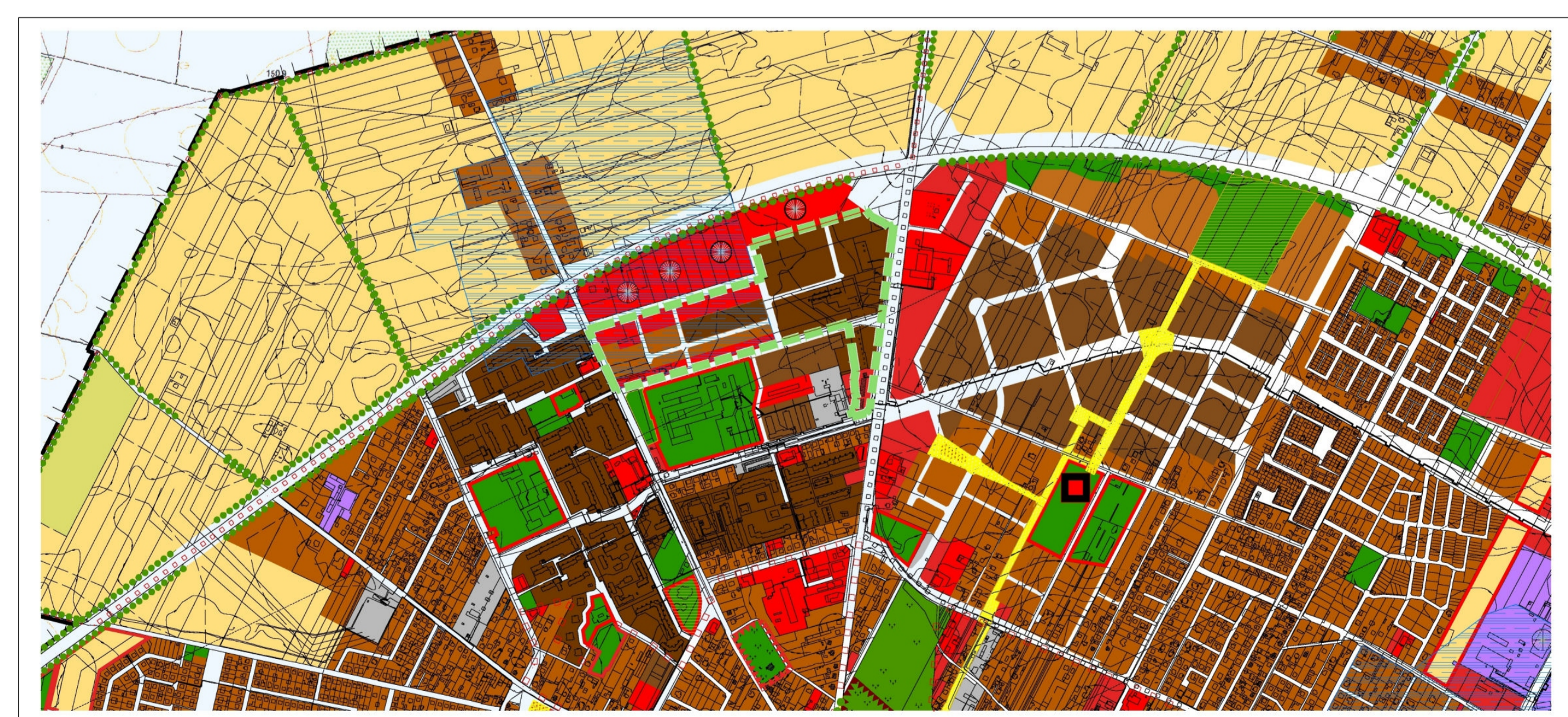
- USTALENIA PLANISTYCZNE:**
- GRANICA PLANU MIEJSKOWEGO
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
  - OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
  - GRANICE STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UŁĘCIA WODY
  - OBSZAR ZABUDOWY DO SZCZEGÓLNEGO ZAPROJEKTOWANIA

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- 1MU/2MU/3MU/4MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- 1U/2U/3U/4U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MW/2MW/3MW/4MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 1U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA ULIC**

- KDG ULICA GŁÓWNA
- KDZ ULICA ZBÓRCZA
- KDD ULICA DOŁAZDOWA



- LEGENDA:**
- TERENY STRUKTURALNO-PRZESTRZENNE MIASTA
  - TERENY ŚRODKOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI POŚTAWIOWYMI
  - TERENY JEDNORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (2-pięt. + 1 piętro) z doposażeniem wnętrz
  - TERENY PRODUKCYJNE, BRALOWE ORAZ HANDELNO-HANDLOWE (STYLAJĄCOPROJEKTOWANE)
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ USŁUG KOMUNALNYCH
  - TERENY KOLEJOWE
  - TERENY URLOWNE (STYLAJĄCOPROJEKTOWANE)
  - TERENY REKREACYJNO - WYPoczynkowe
  - TERENY URLOW W ZIELENI NA DOŁAZKACH WYDZIELONYCH
  - TERENY OGRÓDOWO OSZKARNICZONYCH
  - TERENY ROLNE I STYLAJĄCOPROJEKTOWANE ZABUDOWA ZAGRODOWA, TERENY ŁĄK
  - TERENY CIEŚNIZBY
  - TERENY ZIELINY PUBLICZNEJ
  - TERENY ZASÓBOWE (STYLAJĄCOPROJEKTOWANE)
  - WODY STANISZE
  - BLASKI IŁAZE - ELEMENTY SYSTEMU PRZESTRZENNEGO PUBLICTWÓW
  - TERENY DRÓG I ULIC
  - SCENARIUSZ ROZWOJOWY
  - POZIOMY WYKŁAD WYKŁADU PRZEWIDUJĄCY ZIELONĄ WYKŁAD I ZAGRODOWE ŚRODKOWE WIELORODZINNE OBIĘTY WANGLOWE STYLAJĄCOPROJEKTOWANE
  - OCHRONA WARTOŚCI
  - DOBRA KULTURY
  - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - GRANICA STREFY OCHRONY ARCHIROLICZNEJ
  - GRANICA PARKU KULTUROWEJ
  - STREFA OCHRONY DZIKOZEMNY
  - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - OBIEKT WPISANE DO OBIĘTY KONSERWATORSKIE ZABYTKÓW
  - GRUNTY ROLNE I LESNE WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
  - ULITY ROLNE
  - TERENY ŁĄK
  - TERENY LESNE
  - ELEMENTY SYSTEMU PRZESTRZENNEGO MIASTA
  - OBIEKTOWE FORMY OCHRONY PRZESTRZENNEGO
  - FRAGMENT MIASTA W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO
  - SKALOPROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONIONEGO
  - POZIOMY PRZESTRZENNY
  - ZIELON PUBLICZNA
  - INNE STREFY OCHRONIONE
  - TERENY ZABUDOWY
  - GRANICA OCHRONY POŚREDNIEJ UŁĘCIA WODY
  - GRANICE TERENÓW ZABUDOWY O - wg "Szeregu
  - przeznaczonych dla miasta Biał Podlaska"
  - GRANICE TERENÓW ZABUDOWY O - wg "Szeregu
  - przeznaczonych dla miasta Biał Podlaska"
  - GRANICE TERENÓW ZABUDOWY O - wg "Szeregu
  - przeznaczonych dla miasta Biał Podlaska"
  - GRANICE TERENÓW POTENCJALNEGO ZABUDOWA
  - POWODZA
  - GRANICE STREFY POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA
  - OBIEKTÓW UCZĄSZYCH
  - PROJEKTOWANY DZIEDZI IŁAZARU LOTNICKA 808
  - DLA PORY NOCNEJ
  - PROJEKTOWANY DZIEDZI IŁAZARU LOTNICKA 808
  - DLA PORY DZIEŃNEJ
  - STREFA PODLEJCAWIZJENNA LOTNICKA
  - REALIZACJA STUDIUM
  - GRANICE TERENÓW W OBIĘTY MIEJSKOWY
  - PLANARZ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - NIELIOWE INWESTYCJE CELU PUBLICTWEGO
  - GRANICE STREFY OGRANICZENIA WYKŁADU
  - ZABUDOWY
  - OBIEKTOWE WYMAGAJĄCE PRZEKształCEN
  - TERENY DO OBIĘTY PROGRAMOWANIE REKONSTRUKCJA
  - TERENY DO OBIĘTY REKONSTRUKCJA
  - ZALĘŻNE
  - Granica zmiany studium z dnia 28 lipca 2015r.
  - Granica zmiany studium z dnia 11 sierpnia 2016r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA**

MIEJSKOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA BIAŁA PODLASKA  
FOD NAZWA  
"ZA SZPITALEM"

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/365/2014  
Rady Miasta Biał Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014r.

SKALA 1:1000

URZĄD MIASTA BIAŁA PODLASKA  
01-100 Biał Podlaska, ul. Wolności 20, 21-100 Biał Podlaska, tel. 81 734 10 00

Wydział Urbanistyki, Architektury i Budownictwa

mgr inż. arch. Dorota Antkowiak  
Opracowała: mgr inż. arch. Marcin Majewski

opracowanie graficzne:  
inż. arch. Marcin Majewski



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXVII/365/14  
Rady Miasta Biała Podlaska  
z dnia 11 sierpnia 2014r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ „ZA SZPITALEM”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

L p.	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1.	30.09.2013r.	Stanisław Gala Maria Gala-Walocha Paulina Gala Jakub Gala	Wniosek o zmianę przeznaczenie działek nr 356/3, 356/4, 356/4, 356/7 pod funkcję usługowo-handlowe z dopuszczeniem mieszkaniowych, dopuszczenie podziału działki nr 356/7.	działki nr 356/3, 356/4, 356/4, 356/11 ul. Jana III Sobieskiego	<b>2U, 3U</b> – tereny zabudowy usługowej.	Nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia w planie na terenach 2U, 3U zabudowy mieszkaniowej	Ze względu na istniejące sąsiedztwo, funkcją podstawową wskazaną w studium są usługi. Stanowią one kontynuację zabudowy usługowej po przeciwnej stronie ul. Jana III Sobieskiego. Są więc strefą przejściową od usług o pow. sprzedaży pow. 2000 m <sup>2</sup> do zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej byłoby niezgodne ze studium.
2.	02.10.2013r.	Wojciech Filipek	Wniosek o zmianę przeznaczenie działki 256/11 na cele usługowe oraz mieszkaniowe, dopuszczenie zabudowy o wysokości do 12 m, i 3 kondygnacji oraz intensywności 2,0. Ustalenie linii zabudowy od ul. Jana II Sobieskiego 11m i od ul. Terebelskiej 19m.	356/11 ul. Terebelska	<b>1U</b> – teren zabudowy usługowej.	Nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia w planie na terenie 1U zabudowy mieszkaniowej i wnioskowanej wysokości i intensywności zabudowy.	Ze względu na istniejące sąsiedztwo, funkcją podstawową wskazaną w studium są usługi. Stanowią one kontynuację zabudowy usługowej po przeciwnej stronie ul. Jana III Sobieskiego. Są więc strefą przejściową od usług o pow. sprzedaży pow. 2000 m <sup>2</sup> do zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej byłoby niezgodne ze studium. Nie dopuszczono 3 kondygnacji oraz intensywności 2,0 ze względu na istniejące bezpośrednie sąsiedztwo maksymalnie 2 kondygnacji na tym terenie. Linia zabudowy od ul. Terebelskiej została wyznaczona jako przedłużenie istniejącej zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej, co stanowi 19 m od obecnej granicy działki.
3.	21.05.2014r.	Waldemar Jezior	1) Uwaga dotycząca zmiany definicji przeznaczenia podstawowego, 2) dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na terenach 1U/MN i 3 U/MN, 3) usunięcie ograniczenia dla lokalizacji wolnostojących reklam i ograniczeń dla lokalizacji	Działki przy ul. Jana II Kazimierza	<b>1U/MN, 2U/MN</b> – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszar w granicach planu.	Nie uwzględniono	1) Przez przeznaczenie podstawowe należy rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu, przeznaczenie dopuszczalne to dodatkowe przeznaczenie terenu, nie kolidujące z jego funkcją podstawową i taka definicja została określona w planie. 2) Dopuszczenie tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 1U/MN wynika z sąsiedztwa w jednym kwartale z zabudową jednorodziną

		<p>sztyldów, dopuszczenie powierzchni jednej reklamy do 6 m<sup>2</sup>,</p> <p>4) zlikwidowanie zapisów dotyczących ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, ograniczenie zapisów dotyczących promieniowania elektromagnetycznego, usunięcie ustaleń w zakresie ochrony istniejącej roślinności,</p> <p>5) dopuszczenie minimalnej wysokości zabudowy 5 m,</p> <p>6) zmianę udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów na 10%,</p> <p>7) likwidacja drogi 3KDD i linii zabudowy od tej drogi,</p> <p>8) zmniejszenie ilości miejsc do parkowania,</p> <p>9) usunięcie zakazu lokalizowania wolno stojących konstrukcji masztowych na terenach U/MN,</p> <p>10) wątpliwości w zakresie dopuszczenia do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, użytkowania terenów i remont obiektów zgodnie z ich obecnym zagospodarowaniem lub użytkowaniem,</p> <p>11) dopuszczenie lokalizowania stałych budynków i garaży na terenach 1U/MN i 2U/MN,</p> <p>12) nie dopuszczanie parkingów w liniach rozgraniczających ulic.</p>				<p>(w sąsiedztwie 3MN/U). Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej byłoby niezgodne ze studium.</p> <p>3) Ograniczenia lokalizacji reklam i sztyldów wprowadzono ze względu na sąsiedztwo i wnikają z wprowadzenia planowej polityki przestrzennej i zachowania zasad ład przestrzennego w tym zakresie. Teren naprzeciw szpitala jest terenem wyeksponowanym - ograniczenia reklam są uzasadnione.</p> <p>4) Zapisy dotyczące ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, promieniowania elektromagnetycznego, ochrony istniejącej roślinności wynikają z ustawowych zasad ochrony środowiska i zasad zrównoważonego rozwoju.</p> <p>5), 11) Ograniczenie minimalnej wysokości wynika z istniejącej w sąsiedztwie zabudowy co najmniej dwukondygnacyjnej, ograniczenie zabudowy gospodarczej wynika z bardzo płytkich i małych działek na których ledwo mieści się wolnostojąca zabudowa, zabudowa po granicy z sąsiadem ogranicza możliwości zagospodarowania działek sąsiednich.</p> <p>6) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%, wynika z położenia w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i konieczności stworzenia zieleni izolacyjnej od usług.</p> <p>7) Droga 3KDD jest niezbędna dla układu komunikacyjnego tej części miasta, łączy teren pomiędzy ul. Jana III Sobieskiego z ul. Jana II Kazimierza bez konieczności wyjazdu na drogę zbiorczą.</p> <p>8) Wobec zwiększającej się ilości samochodów w mieście minimalny współczynnik parkingowy określony w planie jest niezbędny dla prawidłowej obsługi terenu objętego planem.</p> <p>9) Zakaz lokalizacji wolno stojących konstrukcji masztowych na terenach U/MN wynika z niewielkich powierzchniowo działek na tych terenach.</p> <p>10) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, użytkowania terenów i remont obiektów zgodnie z ich obecnym zagospodarowaniem lub użytkowaniem jest konieczne, chociażby ze względu na przeznaczenie terenu 5U obecnie garaży na usługi.</p> <p>12) Lokalizacja parkingów w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych jest uzasadniona ze względu na zapewnienie wymaganej ilości miejsc parkingowych. Parkingi są dopuszczone tylko w przy drogach dojazdowych, gdzie jest niewielki ruch.</p>
--	--	---	--	--	--	--

4.	26.06.2014r.	Wojciech Filipek	Uwaga dotycząca zmiany obowiązującej linii zabudowy od ul. Jana III Sobieskiego na nieprzekraczalną linię zabudowy, zmianę udziału min. powierzchni biologicznie czynnej na 10%, zmianę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0,3, minimalnej wysokości zabudowy na 3 m i dachów spadzistych o kacie nachylenia poniżej 30°.	356/11 ul. Terebelska	<b>1U</b> – teren zabudowy usługowej.	Nie uwzględniono	Linia zabudowy od ul. Jana III Sobieskiego została wyznaczona jako obowiązująca w celu kształtowania pierzei ulicy i jest zgodna z zaleceniami opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Na tym terenie wskazano nową zabudowę do szczególnego zaprojektowania, która w sposób znaczący będzie odróżniała się od zabudowy sąsiedniej, w celu podkreślenia narożników ulic, zamknięcia osi widokowych lub kompozycyjnych, poprzez zastosowanie indywidualnej formy architektonicznej. Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%, wynika z położenia w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i konieczności stworzenia zieleni izolacyjnej od usług. Nie dopuszczono minimalnej intensywności zabudowy 0,3 i minimalnej wysokości zabudowy 3 m ze względu na istniejące bezpośrednie sąsiedztwo 2 kondygnacji na tym terenie. Dopuszczono dachy płaskie a dachy poniżej 30° nie są dachami spadzistymi i nie odpowiadają zasadom lokalnej architektury w zakresie kształtowania formy dachów.
----	--------------	------------------	--	--------------------------	---------------------------------------	------------------	---

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXXVII/365/14  
Rady Miasta Biała Podlaska  
z dnia 11 sierpnia 2014r.

## **Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

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. Zdania 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 postępowaniem 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,