



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 11 kwietnia 2014 r.

Poz. 1626

### UCHWAŁA NR XXXIV/311/14 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 24 lutego 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz art. 40 ust. ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1, art. 14 ust.8, art.15, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 a późn. zm.), uchwały Nr XIII/64/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI”(z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXII/209/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 października 2012 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr XIII/64/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 listopada 2007r. (z późn. zm.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

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

##### **Rozdział 1.**

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

**§ 1.** Stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 z dnia 21 kwietnia 2010r. Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska z późn. zm. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II” zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”.

**§ 2. 1.** Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym: Rysunek planu stanowi integralną część planu miejscowego (Załącznik nr 1, części B, C, D do niniejszej uchwały).

- 1) w skali 1:1000 dla odcinka śródmiejskiego Doliny Krzny – część C,
- 2) w skali 1:2000 dla pozostałych terenów – części B i D.

2. Do planu miejscowego dołącza się:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem planu miejscowego jest ochrona i odtworzenie najcenniejszych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych Białej Podlaskiej – dolin rzecznych i historycznego śródmieścia wraz z Zespołem Pałacowo-Parkowym Radziwiłłów oraz powiązanie dolin z systemem przestrzeni publicznych miasta, poprzez dostosowanie ich do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych oraz stworzenie relacji widokowych i funkcjonalnych doliny rzeczne – miasto. Celem regulacji zawartych w planie jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z konieczności stosowania reżimów ochronnych, 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 przyrodniczego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział terenów biologicznie czynnych,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

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

- 1) bezwzględnej ochronie grup roślinności, drzew i krzewów – należy przez to rozumieć zakaz uszczuplania powierzchni, usuwania, niszczenia i uszkodzania wskazanych na rysunku planu miejscowego grup zadrzewień i krzewów oraz pojedynczych drzew bądź krzewów, tworzących te grupy, z wyjątkiem niezbędnych prac pielęgnacyjnych,
- 2) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – wiaty piknikowe, ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie i inne urządzenia zabawowe dla dzieci, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne,
- 3) garażach – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 50 m<sup>2</sup>,
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) liniach zabudowy umiejscowionych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m,
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej najwyższej krawędzi dachu,

- 8) maksymalnym 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,
- 9) małym obiekcie handlowym (kiosku) – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup>,
- 10) modernizacji zabudowy – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie jej do potrzeb obecnych użytkowników,
- 11) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej,
- 12) obiektach lub usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i usługi, które wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska oraz takie, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 13) osiach widokowych i kompozycyjnych – należy przez to rozumieć linie wskazane na rysunku planu miejscowego, które wyznaczają uzasadnione kompozycyjnie relacje widokowe dolina – miasto,
- 14) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, o którym mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 15) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 16) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 17) przeznaczeniu podstawowym terenu lub podstawowej funkcji obiektu – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej,
- 18) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu lub dopuszczalnej funkcji obiektu – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono co najwyżej 40% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najwyżej 40% jego powierzchni całkowitej,
- 19) punktach charakterystycznych – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się elementy zagospodarowania przestrzeni otwartych lub części budynku, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby, fontanny, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej,
- 20) reklamach – należy przez to rozumieć grafikę, umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną, niosącą wizualny przekaz informacyjno-reklamowy,
- 21) roślinności niskiej – należy przez to rozumieć grupy krzewów o wysokości nie przekraczającej 1,5 m,
- 22) roślinności naturalnej – należy przez to rozumieć gatunki roślinności rodzimej wprowadzane zgodnie z warunkami siedliskowymi (rzeczywistymi i potencjalnymi) określonymi w planie,
- 23) szyldach – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 24) terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- 25) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”,
- 26) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnia, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności,
- 27) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.
- 28) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi i usługi komercyjne, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu,
- 29) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 30) wykluczeniu możliwości dogęszczania zadrzewień – należy przez to rozumieć zakaz wprowadzania nasadzeń roślinności wysokiej, w granicach ustalonych na rysunku planu miejscowego,
- 31) zadrzewieniach lub zakrzewieniach kurtynowych – należy przez to rozumieć ażurowe grupy drzew lub krzewów.

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

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

- 1) granica planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione i nieprzekraczalne,
- 4) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV,
- 5) granica terenów zalewowych szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6) granica terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęć wody,
- 7) granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęć wody,
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 9) granica strefy ochrony ekspozycji,
- 10) obiekty zabytkowe, objęte gminną ewidencją zabytków,
- 11) punkty charakterystyczne,
- 12) strefy nasadzeń zadrzewień lub zakrzewień kurtynowych,
- 13) projektowane szpalery drzew na terenach prywatnych,
- 14) klasyfikacja funkcjonalna ulic.

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

- 1) osie widokowe i kompozycyjne,
- 2) granica obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków,
- 3) przebieg ścieżek na terenach ZP,
- 4) krawężniki jezdni,
- 5) linia elektroenergetyczna 110kV.



§ 7. Decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustań 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. 1. Poszczególne tereny ustalone planem oznaczone zostały symbolami, w których:

- 1) Wielka litera B,C,D- oznacza obszar, tożsamy z częścią planu,
- 2) Liczba złożona z cyfr arabskich po literach B,C,D oznacza kolejny numer wyróżniający teren ustalony planem,
- 3) Symbol literowy po liczbie oznacza przeznaczenie terenu.

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

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MC**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/U**,
- 4) tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **U/MN**,
- 5) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **U**,
- 6) tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **U/P**,
- 7) tereny usług z zakresu oświaty i wychowania, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **UO**,
- 8) tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług z zakresu kultury, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP/UK**,
- 9) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC**,
- 10) tereny łąk, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZŁ**,
- 11) tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **IE**,
- 12) tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **Pt**,
- 13) tereny dróg publicznych: ulice lokalne – symbol **KDL**, ulice dojazdowe – symbol **KDD**, ciągi pieszo-rowerowe – symbol **KDPR**.

§ 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 liniami zabudowy,
- 2) indywidualizację przestrzeni poprzez wprowadzenie zgodnie z rysunkiem planu: punktów charakterystycznych, dominant przestrzennych, osi i punktów widokowych,
- 3) wprowadzenie nasadzeń roślinności niskiej, grup szpalerów i zadrzewień kurtynowych wzdłuż krawędzi doliny,
- 4) pozostawienie dotychczasowej ażurowej struktury zadrzewień wnętrza doliny Krzny na jej śródmiejskim odcinku, w obrębie wyznaczonych na rysunku planu stref widokowych, w których obowiązuje zakaz nasadzeń roślinności wysokiej.

§ 11. 1. Dla terenów wyłączonych z zabudowy ustala się utrzymanie i wzmocnienie funkcji przyrodniczej, wprowadzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów kubaturowych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub służących ochronie środowiska.

2. Dla terenów zabudowanych i przeznaczanych pod zabudowę ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy istniejących oraz budowę nowych obiektów, zgodnie z dalszymi ustaleniami planu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

§ 12. Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

- 1) istniejącego drzewostanu,
- 2) flory i fauny,
- 3) stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych,
- 4) ukształtowania terenu,
- 5) powietrza.

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

2. Powyższy zakaz nie dotyczy:

- 1) wskazanych na rysunku planu stref widokowych, w których dopuszcza się usunięcie roślinności ze względów kompozycyjnych, po przeprowadzeniu waloryzacji drzewostanu, służącej zachowaniu najcenniejszych okazów;
- 2) zabiegów pielęgnacyjnych oraz drzew zniszczonych lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej nakazuje się zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

§ 14. W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w Urzędzie Miasta Biała Podlaska w odrębnym postępowaniu (nie dotyczy drzew owocowych).

§ 15. Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

§ 16. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z §42.

§ 17. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i gruntowych oraz podejmowanie działań, mających na celu przywrócenie równowagi układu hydrograficznego.

§ 18. Zakazuje się podwyższania istniejącego poziomu terenu (rzędnej terenu) z wyłączeniem realizacji inwestycji infrastrukturalnych i liniowych ustalonych w planie oraz krajobrazowych na terenach ZP/UK, przy zachowaniu naturalnych warunków spływu powierzchniowego.

**§ 19.** Zakazuje się:

- 1) naruszania naturalnych stosunków spływu powierzchniowego,
- 2) sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych,
- 3) odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

**§ 20.** Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:

- 1) obowiązek ochrony terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęć wody podziemnej (w liniach rozgraniczających ujęć), zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,
- 2) obowiązek ochrony terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęć wody podziemnej, w granicach ww. strefy wskazanych na rysunku planu miejscowego poprzez zakaz:
  - a) wprowadzania ścieków do wód i ziemi,
  - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - c) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
  - d) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin,
  - e) wykonywania robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych,
  - f) lokalizowania zakładów przemysłowych, ferm chowu lub hodowli zwierząt, magazynów produktów ropopochodnych i rurociągów do ich transportu,
  - g) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
  - h) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych,
  - i) lokalizowania nowych ujęć wody,
  - j) mycia pojazdów mechanicznych,
- 3) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §51, §52 niniejszej uchwały,
- 4) zakaz kopania studni na terenach zalewowych,
- 5) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z §53,
- 6) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z §42.

**§ 21.** Ze względu na szczególne zagrożenie powodzią terenów zalewowych, wyznaczonych granicami wskazanymi na rysunku planu miejscowego, ustala się zakaz wprowadzania nowej i rozbudowy zabudowy istniejącej oraz obowiązek przestrzegania przepisów ustawy prawo wodne, dotyczących terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 22. 1.** Na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

2. Lokalizację obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U/P. Na pozostałych terenach objętych planem miejscowym zakazuje się ich lokalizacji, z wyłączeniem tych obiektów i urządzeń, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 23. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem istniejącej i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej, poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym tereny MN i MN/U kwalifikuje się w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie wartości progowych poziomów hałasu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny MC i U/MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego a tereny UO jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 24. W granicach obszaru, objętego wpisem do rejestru zabytków, w obrębie którego położone są tereny: C-52U, C-53U, C-65MC, C-66MC, C-74MN, C-97PT ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie prace wymienione w art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 25. 1. Wskazuje się granice strefy ochrony ekspozycji, obejmującej dolinę rzeki Krzny, między projektowanymi przeprawami mostowymi (ul. Kąpielowa i ul. Daleka), w której obowiązują szczególne zasady inwestowania i zagospodarowania terenu, podporządkowane potrzebom ochrony i ekspozycji wartości kulturowych.

2. W strefie ochrony ekspozycji ustala się:

- 1) ukształtowanie osi widokowych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, poprzez zakaz wprowadzania nasadzeń roślinności wysokiej oraz dopuszczenie wycinki drzew i krzewów w odległości 10 m od osi,
- 2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych oraz obowiązek nasadzeń roślinności w obrębie terenów publicznych i prywatnych, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. W razie stwierdzenia reliktywów archeologicznych, na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się obowiązek przerwania wszelkich prac budowlanych i udostępnienia terenu do badań archeologicznych, których wyniki zdecydują o możliwości kontynuowania prac lub o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

§ 27. 1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie opracowania obiekty zabytkowe, objęte gminną ewidencją zabytków, wg aktualnie obowiązującego wykazu: **OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ** cmentarz wojenny z II wojny światowej, ul. Przemysłowa, **OBIEKTY MIESZKALNE** Ul. Brzeska Dom nr 83, drewn., pocz. XX w. Dom nr 85, mur., pocz. XX w. Dom nr 89, drewn., pocz. XX w. Ul. Narutowicza Dom nr 67, drewn., pocz. XX w. Dom nr 85, drewn., pocz. XX w.

2. W odniesieniu do obiektów objętych gminną ewidencją zabytków oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej cmentarz wojenny z II wojny światowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem D-19ZC, ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- 2) robót budowlanych w otoczeniu obiektu objętego ewidencją,
- 3) badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych,
- 4) zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z obiektu objętego ewidencją,
- 5) umieszczania urządzeń technicznych, tablic, szyldów itp.,
- 6) podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu objętego ewidencją.

3. Dopuszcza się wyburzenie obiektu objętego gminną ewidencją zabytków, znajdującego się w beзуytecznym stanie technicznym, pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zgodnie z ustalonymi przez niego warunkami, po opracowaniu stosownej dokumentacji obiektu.

**Rozdział 6.****Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 28.** 1. Ustala się, że elementy układu głównych przestrzeni publicznych miasta na terenie objętym planem miejscowym, stanowią:

- 1) tereny parkowe w Dolinie Krzyny, powiązane bulwarem spacerowym,
- 2) bulwar spacerowy przebiegający Doliną Krzyny i Klukówki,
- 3) przedłużenie ul. Prostej w kierunku Doliny Krzyny.

2. Wyznacza się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) tereny położone w liniach rozgraniczających ulic publicznych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego (KD),
- 2) teren cmentarza (ZC),
- 3) tereny parkingów publicznych (Pt),
- 4) tereny usług z zakresu oświaty i wychowania (UO),
- 5) tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (IE).

**§ 29.** Na terenach, obejmujących główne przestrzenie publiczne ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu
- 2) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania ulic miejskich,
- 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.

**§ 30.** Ustala się zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków):

- 1) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w odległości do 20 m od przystanków komunikacji zbiorowej,
- 2) nakazuje się ograniczenie maksymalnej powierzchni użytkowej kiosku do 35m<sup>2</sup>, a w granicach wpisu do rejestru zabytków do 20m<sup>2</sup> i całkowitej maksymalnej wysokości na całym obszarze objętym planem miejscowym do 3,5m,
- 3) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych lub drewna, nie dopuszcza się stosowania okładzin z blachy falistej i trapezowej,
- 4) nakazuje się aby suma przeszklenia elewacji wynosiła min. 40% powierzchni wszystkich ścian, elewacji frontowej – min. 70% powierzchni tej elewacji.

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

- 1) zakaz umieszczania reklam i szyldów na drzewach, a także na pomnikach i w odległości mniejszej niż 50m od pomników,
- 2) zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem nośników reklamowych przygotowanych przez Urząd Miasta,
- 3) zakaz umieszczania reklam w granicach wpisu do rejestru zabytków, tj. na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: C-52U, C-53U, C-65MC, C-66MC, C-74MN, C-97PT, w obrębie których dopuszcza się wyłącznie umieszczanie szyldów, na zasadach określonych w § 31, ust. 4, 5, 6, 7, 8, 9,
- 4) umieszczanie reklam i szyldów w pasie drogowym następuje wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi wydanym w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 5) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>,

- 6) obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów i reklam umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy,
- 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) w przypadku terenów MC, U/MN, MN/U i MN dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
- 9) zakaz 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 użytkowników drogi.

**§ 32. 1.** Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie terenów przeznaczonych na cele publiczne – na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i placów, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny.

2. Nakazuje się uzgodnienie z Urzędem Miasta projektów ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności terenów zieleni oraz ulic i placów miejskich.

## **Rozdział 7.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

**§ 33. 1.** Ustala się umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy.

3. W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równolegle do tych linii.

4. O ile na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy zachowaniu szerokości ulicy dojazdowej i uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. W przypadku, gdy na rysunku planu miejscowego nie wskazuje się linii zabudowy umiejscowionych i nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, jednak nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

**§ 34.** Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, która nie stanowi samowoli budowlanej i nie jest w kolizji z ustaleniami planu, dotyczącymi realizacji układu drogowego, traktuje się jako adaptowaną, 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.

**§ 35.** Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej – 1,2,
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,4 do 0,6, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych – od 0,6 do 0,8, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 4) usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,6 do 1,0, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 5) usług komercyjnych – od 1,2 do 1,6, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 6) usług z zakresu oświaty i wychowania – 0,6,
- 7) usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych – 1,2,

**§ 36.** Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy:

- 1) mieszkaniowej śródmiejskiej – do trzech kondygnacji (dwie pełne kondygnacje z poddaszem użytkowym), nie więcej jednak niż 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 2) mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej jej zabudowie usługowej – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 4,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 3) usługowej – od 10 do 12 m od poziomu terenu do poziomu najwyższej krawędzi dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 4) produkcyjnej – do 10,0 m od poziomu terenu do poziomu najwyższej krawędzi dachu.

**§ 37.** Ustala się zasady kształtowania architektury budynków mieszkalnych i usługowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:

- 1) dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachów spadzistych o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 40°. Nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladujących w gamie czerwieni i brązów.
- 2) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin.

**§ 38.** Ustala się, że projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcja nośna), sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granicy terenów zalewowych, winny być opracowywane z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego i poprzedzone wykonaniem stosownych badań gruntowo-wodnych.

**§ 39.** Ustala się usytuowanie punktów charakterystycznych, wskazanych na rysunku planu miejscowego.

**§ 40.** 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 przęśle lub żywopłotów,
- 3) ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
- 4) w przypadku ogrodzeń sąsiadujących z przestrzeniami publicznymi, nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu**

**§ 41. 1.** Na terenie objętym planem miejscowym nie przewiduje się scaleń nieruchomości.

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

- 1) dla terenów zabudowy śródmiejskiej MC – 600 m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych MN/U oraz terenów usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN:

- a) dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów zabudowy śródmiejskiej MC – 15 m,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych MN/U oraz terenów usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),

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

§ 42. Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych: Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojazdów i dojazdów.

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej MC – 20%, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 9,
- 2) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych MN/U – 50%, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 10,
- 3) na terenach usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN – od 50% do 30%, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 4) na terenach usług UO – 50%,
- 5) na terenach ZP/UK – 70%,
- 6) na terenach ZŁ – 80%,
- 7) na terenach U – od 10% do 20%, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów i z zastrzeżeniem ustaleń ust. 9,
- 8) na terenach U/P, – 20%, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 9,
- 9) w przypadku niemożności uzyskania wskaźnika 20% terenu biologicznie czynnego na działkach zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej MC oraz na terenach U i U/P ze względu na ich istniejące zagospodarowanie, ustala się obowiązek posadzenia i utrzymania w obrębie działki drzew, przy założeniu, że 1 drzewo liściaste stanowi ekwiwalent 200 m<sup>2</sup> powierzchni terenu biologicznie czynnego,
- 10) wskaźnik ustalony w ust. 2 nie dotyczy już zagospodarowanych działek na terenach C-81MN i C-82MN w przypadku inwestycji polegających na modernizacji lub remoncie istniejącej zabudowy, dla których minimalny udział terenów biologicznie czynnych ustala się na 30%.

§ 43. Ustala się zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>.

§ 44. Na całym terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację usług podstawowych, wbudowanych w budynki mieszkalne, nieuciążliwych i nie wymagających codziennych dostaw towarów, pod warunkiem, że nie wymaga to wznoszenia dodatkowych budynków w obrębie działki.

§ 45. Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m<sup>2</sup>), pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 46. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z innymi obszarami miasta Biała Podlaska i z zewnętrznym układem drogowym w następujący sposób:

- 1) w kierunku północ-południe – ulicami klasy zbiorczej (Z): ciągiem ulic Zamkowa – Łomaska, Al. Tysiąclecia, Al. Jana Pawła II oraz ul. Północna ul. Kąpielowa wraz z projektowaną przeprawą mostową;
- 2) w kierunku wschód-zachód – ulicami klasy zbiorczej (Z): ul. Brzeską, ul. Narutowicza.

§ 47. Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą i projektowaną sieć ulic lokalnych L1/2 i dojazdowych D 1/2.

§ 48. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających ulic publicznych:

- 1) **lokalne (L)** oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 12KDL, 15KDL, 16KDL, 18KDL, 44KDL – min. 10m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) **dojazdowe (D)** oznaczone na rysunku planu symbolami: 19KDD, 35KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 46KDD, 47KDD, 49KDD – min. 8m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;



- 3) **ciągi pieszo-rowerowe (KDPR)** oznaczone na rysunku planu symbolami: 76KDPR, 81KDPR, 82KDPR, 85KDPR – min. 2,5m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) realizację programu parkingowego w formie parkingów niepublicznych na terenach posesji prywatnych oraz parkingów publicznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3
- 2) realizację potrzeb parkingowych wg następujących wskaźników:
  - a) parkowanie mieszkańców: 300 miejsc parkingowych (mp)/1000 mieszkańców,
  - b) parkowanie przyjezdnych (gości): 20 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług,
  - c) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji pełnego programu parkingowego w obrębie działek własnych na terenach zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej MC dopuszcza się częściową realizację potrzeb parkingowych dla usług, w obrębie parkingów przyulicznych lub publicznych.

**§ 50.** 1. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic publicznych klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 12 m.

2. Dopuszcza się realizację zjazdów na działki z każdej drogi publicznej klasy L (lokalne) i D (dojazdowe), do której przylega działka, a w przypadku braku takiej możliwości również z ulic klasy Z (zbiorcze). Zjazdy do zespołów zabudowy (na drogę wewnętrzną) mogą być realizowane z każdej drogi publicznej klasy L (lokalne) i D (dojazdowe).

3. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury**

**§ 51.** W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem miejscowym w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) podłączenie nowych odbiorców do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, prowadzonej w pasach drogowych ulic publicznych;
- 3) przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

**§ 52.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków z całego terenu objętego planem miejscowym w systemie grawitacyjno-pompowym do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacyjnej, prowadzonej w pasach drogowych ulic publicznych, z dopuszczeniem prowadzenia sieci pod jezdnią ulic klasy L i D;
- 2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej.

**§ 53.** W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na terenach mieszkaniowych MC, MN i MN/U w całości bezpośrednio do gruntu, za pomocą infiltracji powierzchniowej (trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne);
- 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do rowów melioracyjnych i do rzeki Krzny;
- 3) stosowanie rozwiązań umożliwiających redukcję ilości zawiesin w wodach opadowych, odprowadzanych z powierzchni dróg, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych,
- 4) stosowanie w zbiornikach i rowach infiltracyjnych oraz chłonnych warstw filtracyjnych, zapewniających wystarczający stopień oczyszczenia wód opadowych przed ich odprowadzeniem do ziemi,

- 5) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na działkach na terenach usług komercyjnych i terenach produkcyjno-magazynowych: U, U/MN i U/P po oczyszczeniu w obrębie działki własnej do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne lub do gruntu,
- 6) obowiązek stosowania dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością, sposobu oczyszczenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych na terenach U, U/MN i U/P,
- 7) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych ulic publicznych.

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

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem miejscowym w gaz średnioprężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu II<sup>o</sup>, w oparciu o istniejącą sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w pasach drogowych dróg gminnych i dróg wewnętrznych, z zachowaniem odległości ogrodzeń od gazociągu minimum 0,5m (w rzucie poziomym);
- 4) wykonanie montażu szafek gazowych, umiejscowionych w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii jako źródła zaopatrzenia w ciepło,
- 3) zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne i energię wiatru.

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

- 1) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV, z docelowym ich skablowaniem,
- 2) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach, położonych w zasięgu tzw. pasa technologicznego linii 110 kV, z dopuszczeniem odstąpienia od tego zakazu na tych fragmentach pasa, dla którego rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu,
- 3) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci, rozbudowywanej z użyciem kabli,
- 4) zachowanie istniejących napowietrznych sieci niskich i średnich napięć z ich stopniowym kablowaniem, wraz z postępowaniem zagospodarowywania obszaru,
- 5) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wewnętrznych 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;
- 6) realizację wewnętrznych stacji transformatorowych wyłącznie na działkach o uregulowanym stosunku prawnym, zgodnie z wymogami technicznymi, z dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej i możliwością dojazdu ciężkiego sprzętu;
- 7) przebudowę, w miarę możliwości terenowych, istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w pasach drogowych;
- 8) oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i w razie potrzeby nowo realizowanych stacji transformatorowych;
- 9) szerokość pasów technologicznych, w których obowiązuje uzgodnienie lokalizacji wszelkich nowych inwestycji z właścicielem sieci:
  - a) dla sieci średnich napięć – 15 m (po 7,5 m od osi linii)
  - b) dla sieci wysokich napięć – 40 m (po 20 m od osi linii).

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

- 1) przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz obowiązek stopniowej wymiany sieci napowietrznej na kablową,
- 3) zakaz sytuowania masztów telefonii cyfrowej w obrębie jednostki C,
- 4) możliwość sytuowania masztów telefonii cyfrowej wyłącznie na terenach usług, usług z dopuszczeniem funkcji produkcyjno- magazynowych i terenach produkcyjno-magazynowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U i U/P jedynie na istniejących i projektowanych budynkach lub w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3.

**§ 58.** 1. Plan ustala objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego terenu opracowania (wszystkich wytwórców odpadów).

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

## **Rozdział 11.**

### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów**

**§ 59.** 1. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, związanych z organizacją wystaw i imprez plenerowych na terenach zieleni parkowej w dolinie rzeki Krzny.

2. Zabrania się lokalizowania innych niż wymienione w ust. 1 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.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

#### **Rozdział 1.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy śródmiejskiej (MC)**

**§ 60.** Wyznacza się tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: C-65MC, C-66MC.

**§ 61.** 1. Na terenach MC ustala się utrzymanie funkcji mieszkaniowo-usługowych, z możliwością remontów i modernizacji i uzupełniania istniejącej zabudowy. Zabudowa nowo realizowana, powinna nawiązywać formą do historycznej zabudowy śródmieścia Białej Podlaskiej, tj. kamienic, sytuowanych kalenicowo w stosunku do głównych ciągów ulicznych.

2. Na terenach MC dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług komercyjnych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz w odrębnych obiektach, o charakterze i gabarytach typowych dla historycznej zabudowy śródmiejskiej Białej Podlaskiej, tj. w formie kamienic sytuowanych kalenicowo w stosunku do głównych ciągów ulicznych;
- 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3. Na terenach MC wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000m<sup>2</sup>;
- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

3) lokalizowanie 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.

**§ 62.** Na terenie MC nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 49 niniejszej uchwały.

**§ 63.** Dla terenów MC ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%, z zastrzeżeniem ustaleń § 42 ust. 9,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z §36 niniejszej uchwały,
- 4) minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu nowo tworzonych działek budowlanych – zgodnie z §41 niniejszej uchwały,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Dziale I, Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 6) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z §37 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**

**§ 64.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: B-14MN, C-74MN, C-75MN, C-76MN, C-77MN, C-78MN, C-80MN, C-81MN, C-82MN, C-83MN, D-20MN, D-21MN, D-23MN, D-24MN.

**§ 65. 1.** Na terenach MN ustala się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych.

2. Na terenach MN dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w pierzei ulicy Jana Pawła i pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej od strony ulic dojazdowych,
- 3) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3. Na terenach MN wyklucza się:

- 1) lokalizowanie: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem ustaleń § 65 ust. 2 pkt. 3,
- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 3) lokalizowanie 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.

**§ 66.** Na terenach MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami §49 niniejszej uchwały.

**§ 67.** Dla terenów MN ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu: C-83MN – 0,4,
  - b) dla terenów: B-14MN, C-74MN, C-75MN, C-76MN, C-77MN, C-80MN, C-81MN, C-82MN, D-20MN, D-21MN, D-23MN, D-24MN – 0,6,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z §36 niniejszej uchwały, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%, z zastrzeżeniem ustaleń § 42 ust. 9 niniejszej uchwały,
- 3) minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu nowo tworzonych działek budowlanych – zgodnie z §41 niniejszej uchwały,
- 4) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z ustaleniami §37 niniejszej uchwały,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Dziale I, Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

**Rozdział 3.****Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MN/U)**

**§ 68.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: C-69MN/U, D-25MN/U.

**§ 69.** 1. Na terenach MN/U ustala się utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych.

2. Na terenach MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz w formie budynków wolno stojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3. Na terenach MN/U wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) lokalizowanie 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.

**§ 70.** Na terenach MN/U nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami §49 niniejszej uchwały.

**§ 71.** Dla terenów MN/U ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu: C-69MN/U – 0,6,
  - b) dla terenu: D-25MN/U – 0,8,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z §36 niniejszej uchwały,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

- 4) minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu nowo tworzonych działek budowlanych – zgodnie z §41 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z ustaleniami §37 niniejszej uchwały,
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Dziale I, Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN)**

§ 72. Wyznacza się tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: C-47U/MN, C-56U/MN.

§ 73. 1. Na terenach U/MN ustala się utrzymanie i rozwój komercyjnych funkcji usługowych, w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki.

2. Na terenach U/MN dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub funkcji mieszkalnych jako pomieszczeń w budynkach usługowych, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita mieszkań nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynków usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
- 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3. Na terenach U/MN wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) lokalizowanie 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.

§ 74. Na terenach U/MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami §49 niniejszej uchwały.

§ 75. Dla terenów U/MN ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu: C-47U/MN – 0,6,
  - b) dla terenu: C-56U/MN – 1,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z §36 niniejszej uchwały,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu: C-47U/MN – 50%,
  - b) dla terenu: C-56U/MN – 30%,
- 4) minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu nowo tworzonych działek budowlanych – zgodnie z §41 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z ustaleniami §37 niniejszej uchwały,

- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Dziale I, Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U) oraz terenu usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych (U/P)**

§ 76. Wyznacza się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: C-46U, C-47U, C-52U, C-53U, C-54U, C-55U, C-57U, D-11U, D-12U, D-13U oraz teren usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami D-15U/P.

§ 77. 1. Na terenach U ustala się utrzymanie i rozwój komercyjnych funkcji usługowych w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki.

2. Na terenach U dopuszcza się:

- 1) adaptację lub wymianę istniejącej zabudowy, pod warunkiem przestrzegania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy,
- 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy,
- 3) rozwój funkcji produkcyjno-magazynowych na terenie D-15U/P.

3. Na terenach U wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej,
- 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>,
- 4) lokalizowanie 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.

4. Na terenie U/P wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>,
- 4) lokalizowanie 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.

§ 78. Na terenach U i U/P nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działce własnej, zgodnie z przepisami §49 niniejszej uchwały.

§ 79. Dla terenów U i U/P ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu C-52U – 1,4,
  - b) dla terenu C-53U – 1,6,
  - c) dla pozostałych terenów U i U/P – 1,2,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20%
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów C-52U i C-53U – 12 m,
  - b) dla pozostałych terenów U i U/P – 10 m.
- 4) zasady kształtowania architektury budynków usługowych i produkcyjnych:
  - a) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30o do 40o oraz dachów płaskich, z wyłączeniem terenów C-52U i C-53U, w obrębie których dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie wewnątrz kwartałów – od strony Doliny Krzyny, ulicy Narutowicza i ulic równoległych do niej należy stosować wyłącznie dachy spadziste, w układzie kalenicowym, zachowując nieprzekraczalną wysokość do gzymsu lub okapu – 8m. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladowujących w gamie czerwieni i brązów.
  - b) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; dopuszcza się stosowanie szkła jako materiału elewacyjnego oraz zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin.
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy i przepisami prawa budowlanego oraz z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Dziale I, Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 6) Ponadto ustala się:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C-46U – zakaz grodzenia od strony terenu C-42ZP/UK,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami C-52U i C-53U – w nowo realizowanej zabudowie obowiązek nawiązania formą do zabudowy historycznej śródmieścia Białej Podlaskiej, tj. kamienic, sytuowanych kalenicowo w stosunku do głównych ciągów ulicznych.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu usług z zakresu oświaty i wychowania (UO)**

**§ 80.** Wyznacza się teren usług z zakresu oświaty i wychowania, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami: D-14UO.

**§ 81. 1.** Na terenach UO ustala się utrzymanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu oświaty i wychowania.

2. Na terenach UO dopuszcza się adaptację lub wymianę istniejącej zabudowy, pod warunkiem przestrzegania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy,

3. Na terenach UO wyklucza się:

- 1) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej,
- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 3) lokalizowanie komercyjnych obiektów usługowych,



4) lokalizowanie 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

**§ 82.** Na terenach UO nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działce własnej, zgodnie z przepisami §49 niniejszej uchwały.

**§ 83.** Dla terenów UO ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 10m,
- 4) zasady kształtowania architektury budynków:
  - a) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połąci od 30° do 40° oraz dachów płaskich. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów ją naśladujących w gamie czerwieni i brązów.
  - b) kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów; dopuszcza się stosowanie szkła jako materiału elewacyjnego oraz zakazuje się stosowania blachy trapezowej, jaskrawej ceramiki i okładzin.
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy i przepisami prawa budowlanego oraz z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Dziale I, Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów cmentarzy (ZC)**

**§ 84.** Wskazuje się teren zabytkowego cmentarza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem D-19ZC.

**§ 85.** Dla terenu D-19ZC ustala się:

- 1) ochronę istniejącego zagospodarowania – cmentarza wojennego z II Wojny Światowej, zgodnie z przepisami § 27 niniejszej uchwały,
- 2) pozostawienie cmentarza w stanie niezabudowanym, uporządkowanie i trwałe upamiętnienie.

#### **Rozdział 8.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów łąk (ZŁ)**

**§ 86.** Wyznacza się tereny łąk, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: B-8ZŁ, D-3ZŁ.

**§ 87.** Wszystkie tereny ZŁ należy traktować jako wyłączone z zabudowy.

**§ 88.** 1. Na terenach ZŁ ustala się:

- 1) adaptację istniejącego zagospodarowania – upraw łąkowych,
- 2) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami §42 niniejszej uchwały,
  2. Na terenach ZŁ dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
  3. Na terenach ZŁ wyklucza się:
    - 1) lokalizowanie wszelkiej zabudowy, nie związanej z ich prawidłowym funkcjonowaniem,
    - 2) realizację ogrodzeń,
    - 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych.

#### **Rozdział 9.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (IE)**

**§ 89.** Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: D-17IE, D-18IE.

§ 90. Dla terenów IE ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością jego modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu wszystkich ustaleń planu miejscowego, dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, zawartych w Dziale I, Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

### Rozdział 10.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji (KD, Pt)

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

Arkusze	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Klasa funkcjonalno-techniczna ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6
D	12KDL	Przemysłowa	Lokalna	12	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielony chodnik po północnej stronie drogi, od strony południowej – zakrząszczenia kurtynowe.
D	15KDL	Nowoprojektowana	Lokalna	10	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
C	16KDL	Nowoprojektowana	Lokalna	10-12	Przekrój 1x2, jezdnia od strony północnej, od strony południowej – zazielenienie, rowy odwadniające lub inne zabezpieczenia przed zalewaniem działek na terenie C-80MN, wydzielony chodnik od strony północnej, na fragmencie przy terenie C-57U obustronny.
C	18KDL	Nowoprojektowana	Lokalna	12	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
D	44KDL	Nowoprojektowana	Lokalna	12-14	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
C	19KDD	Nowoprojektowana	Dojazdowa	10	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
C	35KDD	Nowoprojektowana	Dojazdowa	8,5-10	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki lub jednoprzestrzenna.
C	39KDD	Ogrodowa	Dojazdowa	7-8	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki lub jednoprzestrzenna.
C	40KDD	Średnia	Dojazdowa	7-8	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki lub jednoprzestrzenna.
C	41KDD	Rzeczna	Dojazdowa	5-7,5	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki lub jednoprzestrzenna.
D	46KDD	Nowoprojektowana	Dojazdowa	10	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki lub jednoprzestrzenna, bez połączenia z ulicą 12KDL.
D	47KDD	Nowoprojektowana	Dojazdowa	10	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki lub jednoprzestrzenna, bez połączenia z ulicą 6KDL.
D	49KDD	Kosmonautów	Dojazdowa	8	Przekrój 1x2, jezdnia, wydzielone chodniki lub jednoprzestrzenna.
D	76KDPR	Nowoprojektowana	Ciąg pieszo-rowerowy	6	Bulwar całoroczny, z wydzieloną ścieżką rowerową; nawierzchnia przepuszczalna
D	81KDPR	Nowoprojektowana	Ciąg pieszo-rowerowy	ok.8	Jednoprzestrzenny
C	82KDPR	Rolnicza	Ciąg pieszo-rowerowy	Wg stanu istniejącego	Jednoprzestrzenny
C	85KDPR	Nowoprojektowana	Ciąg pieszo-rowerowy	5,5	Jednoprzestrzenny

2. Ustala się, że minimalna szerokość dróg wewnętrznych, nie mających charakteru dróg publicznych, w obrębie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wynosić będzie 8 m.

3. Wskazuje się teren parkingu publicznego, służący obsłudze terenów parkowych i rekreacyjnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: C-97Pt.

**DZIAŁ III.****Rozdział 1.****Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości**

§ 92. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu 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**

§ 93. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 94. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 95. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego, w obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „ŁĄKOWA”, zatwierdzonej uchwałą Nr IV/24/03 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 25 czerwca 2003r. (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 124, poz. 2849 z dnia 14 sierpnia 2003r.),
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska terenu „Kraszewski”, zatwierdzonej uchwałą Nr III/30/2001 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 26 kwietnia 2001r. (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 69, poz. 1052 z dnia 30 sierpnia 2001r.),
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PRZEMYSŁOWA” zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/79/05 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 3 października 2005 r. (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 235, poz. 3687 z dnia 16 grudnia 2005r.),
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”, uchwalonego uchwałą Nr XII/53/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 września 2007r. ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 172, poz. 3055 z dnia 27 listopada 2007r.).

§ 96. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska

§ 97. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta

**Adam Wilczewski**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA



LEGENDA:

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ MIASTA

- TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TERENY JEDNORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TERENY EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (o pow. > 1500m<sup>2</sup> działki) Z DOPUSZCZENIEM INNYCH, NIEUCIĄŻLIWYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA
- TERENY ZABUDOWY SIEDLISKOWEJ
- TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADOWE ORAZ HANDLU HURTOWEGO (ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE)
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ USŁUG KOMUNALNYCH
- TERENY KOLEJOWE
- TERENY USŁUGOWE (ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE)
- TERENY REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWE
- TERENY USŁUG W ZIELENI NA DZIAŁKACH WYDZIELONYCH
- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY ROLNE Z ISTNIEJĄCĄ ROZPROSZONĄ ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- TERENY ŁĄK
- TERENY CMENTARZY
- TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ
- TERENY LASÓW (ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE)
- WODY OTWARTE
- ULICE I PLACE - ELEMENTY SYSTEMU PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- TERENY DRÓG I ULIC
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- PODSTAWOWY UKŁAD CIĄGÓW PRZYLIČNEJ ZIELENI WYSOKIEJ I ZADRZEWIEN ŚRÓDPOLNYCH
- WIELKOPOWIERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE ISTNIEJĄCE/PROJEKTOWANE

OCHRONA WARTOŚCI

- DOBRA KULTURY
- GRANICA STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA PARKU KULTUROWEGO
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI KONSERWATORA ZABYTKÓW

GRUNTY ROLNE I LEŚNE WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

- UŻYTKI ROLNE
- TERENY ŁĄK
- TERENY LEŚNE
- ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA
- OBSZAROWE FORMY OCHRONY PRZYRODY
- FRAGMENT MIASTA W ZASIĘGU PROJEKTOWANEGO BIAŁSKOPODLASKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POMNIKI PRZYRODY
- ZIELEŃ PUBLICZNA
- INNE STREFY OCHRONNE
- TERENY ZAMKNIĘTE
- GRANICA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- GRANICE TERENÓW ZALEWOWYCH Q<sub>100</sub> wg "Operatu przeciwpowodziowego dla miasta Białą Podlaską"
- GRANICE TERENÓW ZALEWOWYCH Q<sub>10</sub> wg "Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - rzeka Krzna"
- GRANICE TERENÓW ZALEWOWYCH Q<sub>5</sub> wg "Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - rzeka Krzna"
- GRANICE TERENÓW POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICE STREF POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW UCIAŻLIWYCH
- PROGNOZOWANY ZASIĘG HAŁASU LOTNISKA 80dB DLA PORY NOCNEJ
- PROGNOZOWANY ZASIĘG HAŁASU LOTNISKA 60dB DLA PORY DZiennej
- STREFA PODEJŚCIA/WZNOŚZENIA LOTNISKA

REALIZACJA STUDIUM

- GRANICE TERENÓW DO OBJĘCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIELINIOWE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO
- GRANICE STREF OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN
- TERENY DO OBJĘCIA PROGRAMAMI REWITALIZACJI
- TERENY DO OBJĘCIA REKULTYWACJĄ POPRZECZ ZALESIENIE



# DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II

LEGENDA:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB SPOSOBACH UŻYTKOWANIA
- GRANICA TERENÓW ZALEWOWYCH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- UMIEJSCOWIONE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII 110 kV
- STREFY NASADZEŃ ZADRZEWIEN LUB ZAKRZEWIEN KURTYNOWYCH
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW NA TERENACH PRYWATNYCH
- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA ULIC
- KD<sub>PR</sub>** CIĄGI PIESZO-ROWEROWE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZŁ** TERENY ŁĄK
- INFORMACJE I ZALECENIA PLANISTYCZNE
- OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”

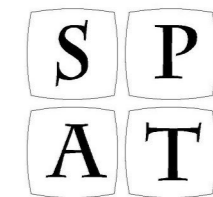
Załącznik nr 1 do uchwały XXXIV/311/14 Rady Miasta Białą Podlaską z dnia 24 lutego 2014r.

SKALA 1:2000

CZĘŚĆ B

## SPAT

BIURO PROJEKTOWANIA URBANISTYCZNEGO I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
05-502 Piaseczno ul. Pod Bateriami 16 tel. 022 756 84 75 e-mail: spat@majda.com.pl



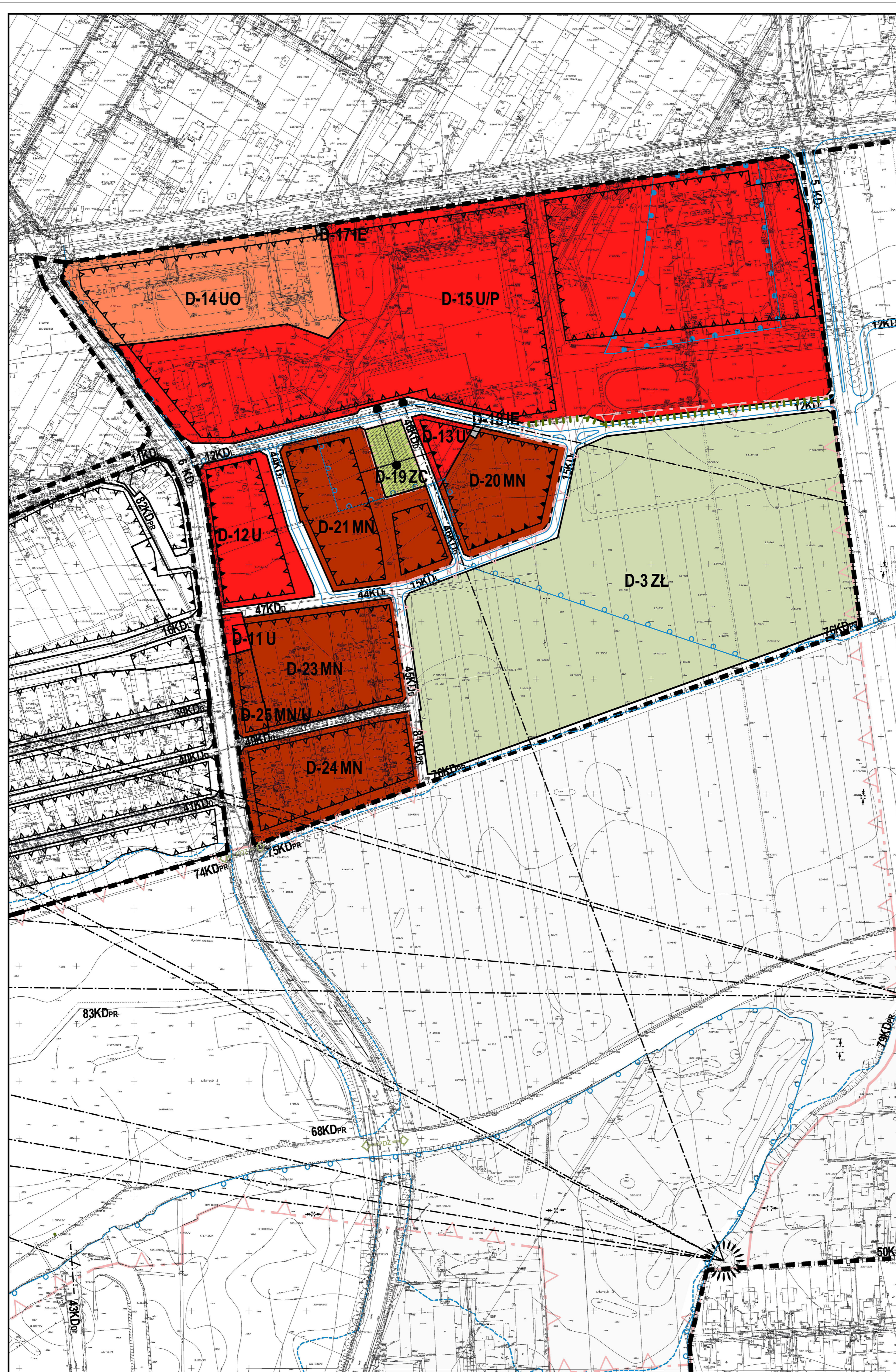
Autorzy:  
Dr inż. arch. Małgorzata Mirecka  
członek Izby Urbanistów Nr WA-339  
Dr inż. arch. Tomasz Majda  
Dr inż. arch. kraj. Gabriela Maksymiuk

0 20 40 60 80 100 200m









# DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II

## LEGENDA:

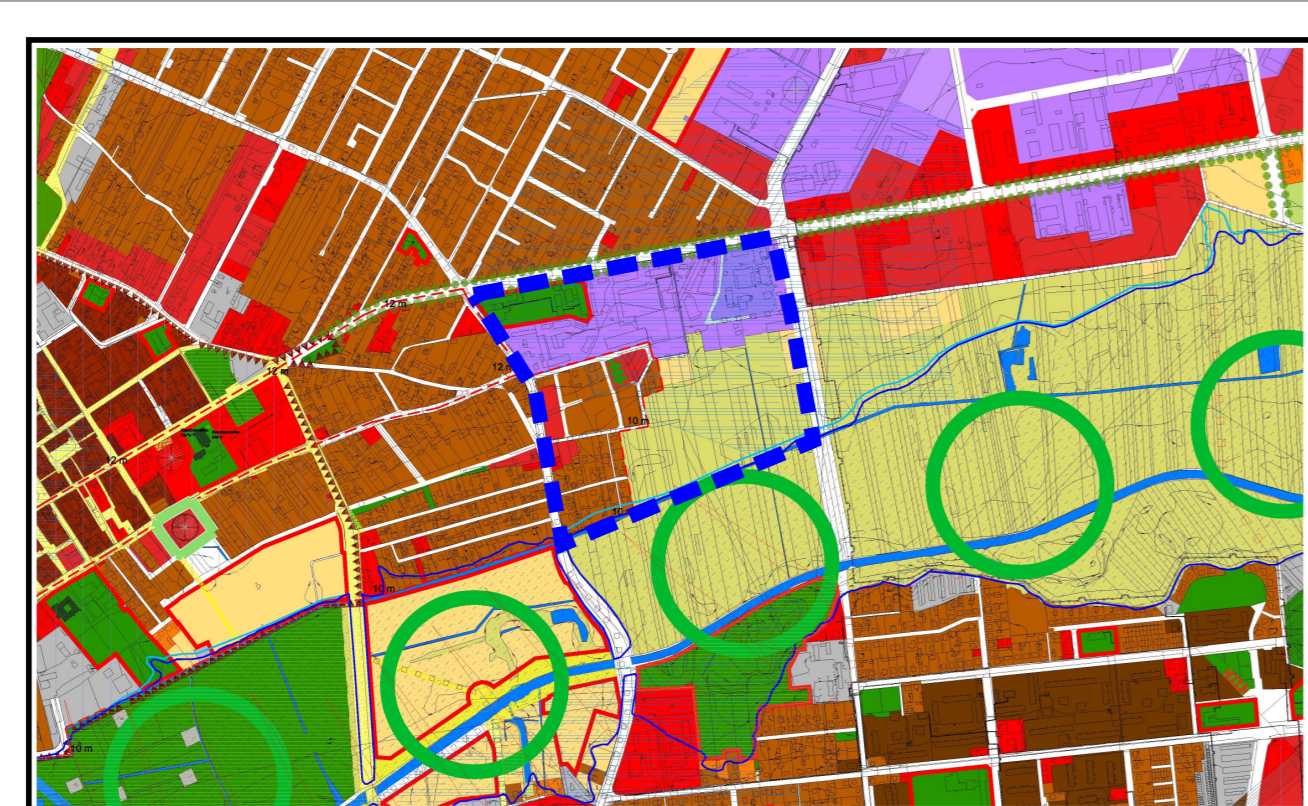
- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB SPOSOBACH UŻYTKOWANIA
- GRANICA TERENÓW ZALEWOWYCH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- UMIEJSCOWIONE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE GMINNĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW
- STREFY NASADZEŃ ZADRZEWIEN LUB ZAKRZEWIEN KURTYNOWYCH
- PUNKTY CHARAKTERYSTYCZNE
- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA ULIC**
- ULICE KLASY LOKALNEJ
- ULICE KLASY DOJAZDOWEJ
- CIĄGI PIESZO-ROWEROWE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PODSTAWOWYCH
- U TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- U/P TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH
- UO TERENY USŁUG Z ZAKRESU OŚWIATY I WYCHOWANIA
- ZC TERENY CMENTARZY
- ZŁ TERENY ŁĄK
- IE TERENY INFRASTR. TECHN. Z ZAKRESU ELEKTROENERGETYKI
- INFORMACJE I ZALECENIA PLANISTYCZNE**
- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY
- OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”  
Załącznik nr 1 do uchwały XXXIV/311/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 lutego 2014r.  
SKALA 1:2000  
**CZĘŚĆ D**

**SPAT**  
BIURO PROJEKTOWANIA URBANISTYCZNEGO I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ  
05-502 Piaseczno ul. Pod Bateriałami 16 tel. 022 750 04 75 e-mail: spat@miasta.com.pl

Autorzy:  
Dr inż. arch. Małgorzata Mirecka  
członek Izby Urbanistów Nr WA-339  
Dr inż. arch. Tomasz Majda  
Dr inż. arch. kraj. Gabriela Maksymiuk

0 20 40 60 80 100 200m



### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA

- LEGENDA:**
- STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNIA MIASTA**
- TERENY BUDOWLANE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (MIESZKANIA I USŁUGI PODSTAWOWE)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI I USŁUGAMI KOMERCYJNYMI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZKANIA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (MAGAZYNOWE)
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (MAGAZYNOWE) I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (MAGAZYNOWE) I USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH
- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH
- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY USŁUG Z ZAKRESU OŚWIATY I WYCHOWANIA
- TERENY CMENTARZY
- TERENY ŁĄK
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (MAGAZYNOWE)
- WYKONANIE I ZALECENIA PLANISTYCZNE**
- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY
- OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE
- INFORMACJE I ZALECENIA PLANISTYCZNE**
- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘĆ WODY
- OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXIV/311/14  
Rady Miasta Biała Podlaska  
z dnia 24 lutego 2014r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”

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

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię/nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	03.09.2013r.	Barbara Luszyk	Wniosek o: 1) „uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy działki nr ewid. 2532/7 do 6 m od krawędzi jezdni Al. Jana Pawła II” 2) „zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową na zabudowę mieszkaniowo-usługową” 3) „wyprostowanie” linii zabudowy na działce nr ewid. 2532/2 od strony rowu 74KDPR do pozostałej części działki oraz „poprawienie do stanu faktycznego granicy terenów zalewowych” Odszkodowanie, w przypadku nieuwzględnienia wniosku, „za poniesioną rzeczywistą stratę na wartości działki”	C-83 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr ewid.: 2532/7, 2532/6, 2532/2 Aleja Jana Pawła II	1)Uwzględniono w części  2)Uwzględniono	1) Nie uwzględniono w części   3) Nie uwzględniono	1) Linia zabudowy została przesunięta na odległość 8m od linii rozgraniczającej ulicy zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych, ustalającym usytuowanie obiektów budowlanych względem drogi powiatowej;  3) Linia zabudowy jest zgodna z granicą terenów zalewowych szczególnego zagrożenia powodzią wg RZGW.

2.	04.09.2013r.	Marianna Sawczuk	Wniosek o: 1) zmianę przeznaczenia terenu z MN na MN/U; 2) lokalizacja linii zabudowy „zgodnie z prawem budowlanym” do 6 m od krawędzi Al. Jana Pawła II	C-82 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr ewid. 2515 ul. Średnia	1)Uwzględniono 2)Uwzględniono w części	2) Nie uwzględniono w części	1) Dopuszczono usługi w pierzei Alei Jana Pawła II; 2) Linia zabudowy została przesunięta na odległość 8m od linii rozgraniczającej ulicy zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych, ustalającym usytuowanie obiektów budowlanych względem drogi powiatowej
3.	04.09.2013r.	Adam Skwierczyński Marta Skwierczyńska	Wniosek o: – „pozostawienie linii zabudowy według dotychczas obowiązujących warunków zabudowy; – odszkodowanie, w przypadku nieuwzględnienia wniosku, „za poniesioną rzeczywistą szkodę w myśl art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn 27.03.2003r”	C-83 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr ewid. 2532/1 ul. Rzeczna		Nie uwzględniono	Linia zabudowy jest zgodna z granicą terenów zalewowych szczególnego zagrożenia powodzią wg RZGW
4.	10.09.2013r.	Lidia Zielińska	Sprzeciw dot. drogi 16KDL	16KDL- ulica lokalna 10- 12m w liniach rozgraniczających	dz. nr ewid. 2441 Aleja. Jana Pawła II		Nie uwzględniono	Droga jest niezbędna dla obsługi działek przy niej położonych
5.	12.09.2013r.	Józef i Maria Gurynowicz	1) Sprzeciw dot. drogi 38 KDD – znajduje się zbyt blisko aktualnie budowanego budynku mieszkalnego. „Ulica nie musi być przelotowa” 2) Propozycja powrotu do pierwszego wariantu	-	dz. nr ewid. 2434/2 ul. Narutowicza	1)Uwzględniono	2) Nie uwzględniono	2) Pierwszy wariant był oprotestowany przez właścicieli innych nieruchomości
6.	12.09.2013r.	Kazimiera Parczewska	„Ulica nie musi być przelotowa” Propozycja powrotu do pierwszego wariantu	-	dz. nr ewid. 2435/2 ul. Narutowicza		Nie uwzględniono	Pierwszy wariant był oprotestowany przez właścicieli innych nieruchomości



7.	12.09.2013r.	Józef i Maria Gurynowicz Kazimiera Parczewska	Wniosek o ulicę do posesji	C-76 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr ewid.: 2434/2 i 2435/2 ul. Narutowicza		Nie uwzględniono	Nie ma możliwości uwzględnienia sprzecznych wniosków. Uwzględniono liczniejsze, w tym i Państwa Gurynowicz, wnioski o likwidację drogi 38 KDD.
8.	12.09.2013r.	Zbigniew Marczuk	Wniosek o: 1) zmianę przeznaczenia terenu z MN na MNU; 2) zmianę linii zabudowy i ustalenie jej na 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni Al. Jana Pawła II; 3) „zrównanie nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu C-82MN z linią zabudowy terenu C-77MN	C-82 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr ewid.: 2516 róg ul. Rzecznej i Al. Jana Pawła II	1) Uwzględniono  2) 3) Uwzględniono w części	2) 3) Nie uwzględniono w części	2), 3) Linia zabudowy została przesunięta na odległość 8m od linii rozgraniczającej ulicy zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych, ustalającym usytuowanie obiektów budowlanych względem drogi powiatowej
9.	04.07.2012r.	Irena Kirczuk	Wniosek o rozszerzenie zabudowy obszaru B14 MN o 25 m w kierunku doliny	B- 14 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr ewid.1997/1 ul. Żurawia	Uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Działka pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej, pomimo przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy, nie może być zabudowana
10.	16.07.2012r.	Mrian Kowaleńko	Wniosek o rozszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz korektę układu komunikacyjnego	D-20 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, D-3ZŁ- zieleń łąkowa, 12KDL, 15KDL- ulice klasy lokalnej	dz. nr ewid. 928/4	Uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Uwaga została uwzględniona, jednak w mniejszym zakresie niż wynika to ze szkicu do niej dołączonego
11.	17.07.2012r.	Adam Skwierzyński  Marta Skwierczyńska	Wniosek o dostosowanie linii zabudowy do decyzji o warunkach zabudowy	C- 83 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr ewid. 2532/1 ul. Rzeczna		Nie uwzględniono	Linie zabudowy wyznaczono jako nieprzekraczalne w odległości 3m od linii rozgraniczającej ulicy Rzecznej i po granicy terenów szczególnego zagrożenia powodzią wg RZGW

12 .	18.07. 2012r.	Jan Żuk Kamil Żuk Krzysztof Żuk Patryk Żuk	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę usług komercyjnych	C-46U- tereny usług komercyjnych, C- 69MN/U- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług podstawowych,	dz. nr ewid. 173 ul. Łomaska		Nie uwzględniono	Uwzględnienie uwagi spowodowałoby sprzeczność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska.
13 .	20.07. 2012r.	Mieszkańcy ul. Ogrodowej	Wnoszą o: 1) likwidację ulicy 42 KDD, 2) odblokowanie ul. Ogrodowej i pozostawienie dotychczasowej formy komunikacyjnej, 3)likwidacja ulicy 16 KDL i 38 KDD lub zmiana kategorii 16 KDL na KDD z jednokierunkowym przejazdem/utworzenie 38KDD i dalej 16KDL z wyłączeniem odcinka przez Kółko Rolnicze lub połączenie 16KDL do ul. Narutowicza przez drogę 19KDL bez połączenia z Alejami Tysiąclecia i Aleją Jana Pawła II/ przesunięcie osi ulicy maksymalnie na północ do granicy działek dla których będzie to droga dojazdowa.	16KDL- ulica lokalna 10- 12m w liniach rozgraniczających		1) Uwzględniono 2) Uwzględniono 3) Uwzględniono w części	3) Nie uwzględniono w części	3) Zostaną dodatkowo zapisane szczegółowe ustalenia dotyczące przekroju ulicy 16KDL: jezdnia od strony północnej, od strony południowej- zazieleniony rów odwadniający lub inne zabezpieczenie przed zalewaniem działek na terenie 80MN

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXXIV/311/14  
Rady Miasta Biała Podlaska  
z dnia 24 lutego 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 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 równolegle 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,