

UCHWAŁA Nr I/5/06
Rady Miasta
Biała Podlaska
z dnia 10 lutego 2006 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
pod nazwą „OKOPOWA”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt. 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 187, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457), art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz uchwały Nr II/80/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 18 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”. Rada Miasta uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska na obszarze obejmującym teren miasta Biała Podlaska zawarty pomiędzy ulicami Janowską, Okopową, Terebelską i północną granicą terenu szpitala – zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”.
2. Integralne części planu miejscowego stanowią:
 - 1) ustalenia planu, będące treścią niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek planu sporządzony w skali 1 :1 000 (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały),
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” (załącznik nr 2),
 - 4) rozstrzygnięcia Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 3).

§ 2.

Celem planu miejscowego jest stworzenie warunków do realizacji planowej polityki inwestycyjnej na terenach rozwojowych miasta Biała Podlaska, mającej doprowadzić do powstania działalności inwestycyjnej na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i usługową, przy jednoczesnej ochronie przyrodniczych i krajobrazowych.

Celem regulacji zawartych w planie jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

§ 3.

Plan określa:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i współczesnego krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27. 03. 2003 r.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście do terenu objętego granicami planu (granicami opracowania).
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku :
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu,
 - 2) linie rozgraniczające dróg,
 - 3) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne lub (w szczególnych przypadkach) jako obowiązujące,
 - 4) granice obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obrębie działek budowlanych,
 - 5) klasyfikacja funkcjonalna dróg,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej obszarów (ulice wewnętrzne, rozmieszczenie parkingów),
 - 7) zasady kształtowania zieleni w obrębie poszczególnych terenów.

§ 5.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać według „Ustaleń realizacyjnych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Rozdział 3 niniejszej

Uchwały) z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w Rozdziale 2, w zakresie: ustaleń przestrzennych, ochrony i kształtowania środowiska, programu i sposobu kształtowania zabudowy, komunikacji, inżynierii miejskiej, warunków realizacji planu.

§ 6.

W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.

Ilekcroć w planie jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, a także pasy drogowe,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają,
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy,
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której plan nakazuje sytuowanie zabudowy,
- 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki – wyraża się wskaźnikiem stanowiącym ułamek dziesiętny oznaczony symbolem „i”,
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne i uprawy rolne. Udział powierzchni biologicznie czynnej wyraża się procentowo w proporcji do powierzchni terenu działki,
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednimi symbolami użytkowania,
- 12) **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, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp.,

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE – DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. USTALENIA PRZESTRZENNE

§ 7.

Plan ustala przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Na obszarze objętym planem wyróżnia się:

- 1) **UZ** tereny usług ochrony zdrowia (z urządzeniami towarzyszącymi);
- 2) **UH** tereny usług komercyjnych z zakresu handlu;
- 3) **MW/U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami komercyjnymi z zakresu handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych
- 4) **M/U** tereny mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług z zakresu nauki;
- 5) **MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **C,W/U** tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa oraz zaopatrzenia w wodę;
- 6) **KS** tereny urządzeń komunikacji (parkingi otwarte, garaże)
- 7) **ZP** tereny zieleni publicznej urządzonej – park, skwer
- 8) **KD** tereny komunikacji drogowej oznaczono symbolami:
 - a) **KD-Z** tereny ulic układu miejskiego – drogi zbiorcze,
 - b) **KD-L** tereny ulic układu miejskiego – drogi lokalne,
 - c) **KD-D** tereny ulic układu podstawowego – drogi dojazdowe,
 - d) **KD-W** tereny dróg wewnętrznych,

Rozmieszczenie tych funkcji oznaczono na rysunku planu symbolami literowymi j. w.

§ 8.

1. Dla terenów o których mowa w § 7 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny o których mowa w § 7 mogą być w całości wykorzystane 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 § 7 ustala się ponadto zasady zagospodarowania, które określają przepisy zawarte w paragrafach rozdziału 3 w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

2. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

§ 9.

1. Plan nakazuje ochronę wód podziemnych poprzez:

- 1) wyposażenie obszarów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- 2) składowanie odpadów stałych wyłącznie na urządzonych terenach gromadzenia odpadów, stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,

2. Plan zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,

§ 10.

1. Dla minimalizacji uciążliwości akustycznej i wzbogacenia krajobrazowego terenu wprowadza się obowiązek realizacji różnych form zieleni ozdobnej wzdłuż pasów dróg – wprowadzenie żywopłotów z krzewów i drzew – zwłaszcza liściastych (należy preferować gatunki rodzime).
2. Obowiązują nasadzenia zielenią wysoką wzdłuż granic działek poszczególnych wydzielonych funkcji w pasach o szerokościach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 11.

1. Plan ustala pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynieryjne, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej) i zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej z dopuszczeniem innych źródeł o małej uciążliwości.
2. Plan nakazuje wyprzedzającą w stosunku do inwestycji budowlanych realizację wszystkich przewidzianych w projekcie planu sieci infrastruktury technicznej.

§ 12.

Plan nakazuje dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny. Wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zawierać się w granicach władania działki.

3. OCHRONA WSPÓŁCZESNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 13.

Plan wprowadza zasady kształtowania i ochronę nowej jakości współczesnego krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej poprzez zachowanie skali zabudowy, stosowanie materiałów elewacyjnych i ich kolorystykę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) urządzenie nawierzchni ciągów komunikacyjnych (kołowych i pieszych),
- 3) urządzenie zieleni towarzyszącej obiektom kubaturowym, terenom użytkowanim jako otwarte oraz ciągom komunikacyjnym (kołowym i pieszym),
- 4) urządzenie terenu elementami detalu urbanistycznego

4. KOMUNIKACJA

§ 14.

Plan ustala powiązanie terenu z układem zewnętrznym dróg zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska:

- 1) istniejącą ulicą Terebelską klasy Z (droga powiatowa nr P 001020 066)
- 2) istniejącą ulicą Janowską klasy G (droga wojewódzka nr W0812 066).

Drogi te nie są objęte opracowaniem planu.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych – KD z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg – oznaczone wg kategorii i klas:
 - 1) **KD-Z** ulice zbiorcze,
 - 2) **KD-L** ulice lokalne,
 - 3) **KD-D** ulice dojazdowe,
 - 4) **KD-W** drogi wewnętrzne.
2. Na terenach wyznaczonych tras komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) terenów zieleni,
 - 2) urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności ścieżek rowerowych i pasów postojowych,
 - 3) urządzeń związanych z eksploatacją dróg,
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
4. Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują niżej podane szerokości w liniach rozgraniczających (wrysowane na rysunku planu):
 - 1) KD-Z – ul. Okopowa – droga gminna (nr G 100548 066) klasy Z – 30,0 m
 - 2) KD-L – proj. droga gminna klasy L – 20,0 m (zgodnie z m.p.z.p. obszaru „Za szpitalem”)
 - 3) KD-D – proj. droga gminna klasy D – 10,0 m
 - 4) KD-W – proj. drogi wewnętrzne– 10,0 m, 12,0 m i 15,0 m (12,0 i 15,0 m dla dróg z miejscami postojowymi, parkingami)
5. Dla nowych inwestycji podejmowanych na obszarze opracowania ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych klas dróg:
 - 1) zbiorczych – **KD-Z**:

a) dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych	40,0 m
b) budynków szpitali i innych wymagających szczególnej ochrony	130,0 m
c) dla pozostałych obiektów w terenie zabudowanym	8,0 m
 - 2) lokalnych – **KD-L**:

a) dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych	20,0 m
b) budynków szpitali i innych wymagających szczególnej ochrony	40,0 m
c) dla pozostałych obiektów w terenie zabudowanym	10,0 m
 - 3) dojazdowych – **KD-D**:

a) dla budynków mieszkalnych	15,0 m
b) dla pozostałych obiektów w terenie zabudowanym	10,0 m
 - 4) wewnętrznych **KD-W**

a) dla budynków mieszkalnych	10,0 m
b) dla pozostałych obiektów w terenie zabudowanym	10,0 m i 7,0 m

- 5) Dopuszcza się zmniejszenie podanych powyżej odległości sytuowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni pod warunkiem udokumentowania przez inwestora na etapie projektu budowlanego realizacji zabezpieczeń akustycznych przed rozprzestrzenianiem się hałasu i możliwości zachowania odpowiednich warunków do zamieszkania oraz uzyskania zgody odpowiedniego zarządu drogi.
- 6) Ustalenia zawarte w punkcie 4 nie obowiązują w obrębie skrzyżowań.

§ 16.

Plan nakazuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach lokalizacji w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:

- | | |
|--|--|
| 1) Biura, urzędy, administracja | – 30 mp / 1000 m ² p.u. |
| 2) Handel i usługi | – 100 mp / 1000 m ² p. uż. |
| 3) Gastronomia | – 30 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych, |
| 4) Biblioteka | – 30 mp / 100 użytkowników, |
| 5) Przychodnie zdrowia | – 30 mp / 100 zatrudnionych, |
| 6) Hotel | – 50 mp / 100 miejsc noclegowych, |
| 7) Szpital | – 30 mp/100 zatrudnionych i 20 mp/100 łóżek, |
| 8) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | – 300 mp / 1000 mieszkańców. |

Miejsca parkingowe należy lokalizować zgodnie z ustalonymi stosownymi przepisami odległościach od budynków i granic działek.

5. URZĄDZENIA I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17.

1. Plan ustala utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem możliwości przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu, położonych w obrębie terenów opisanych w niniejszej uchwale.
2. Plan ustala objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego terenu opracowania (wszystkich wytwórców odpadów).
 - 1) W celu wykorzystania surowcowych wartości odpadów plan wprowadza obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Plan nakłada obowiązek uwzględniania potrzeb terenowych dla selektywnego gromadzenia odpadów w projektach realizacyjnych inwestycji.
 - 2) Plan ustala, że odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na wysypisko śmieci.

Rozdział 3.

§ 18.

USTALENIA REALIZACYJNE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

1. Dla terenu istniejącej zieleni urządzonej – oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem

1 ZP plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
tereny zieleni publicznej urządzonej – park, skwer
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowanie istniejącego układu przestrzennego terenu;
 - b) utworzenie przestrzeni o charakterze parku ozdobnego i wypoczynkowego;
 - c) dopuszczenie ruchu pieszego;
 - d) dopuszczenie remontów, przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody a także współczesnego krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania i rozbudowy istniejących wartościowych elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu;
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 95% terenu.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy w obszarze;
 - b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni wzdłuż ciągów pieszych;
 - c) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczających wodę na ciągach komunikacyjnych pieszych;
 - d) nakaz zaprojektowania i stosowania detalu urbanistycznego (ławki i siedziska, murki, kwietniki, słupy ogłoszeniowe i inne elementy małej architektury);
 - e) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - f) zakaz sytuowania tablic reklamowych wolnostojących.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
na obszarze zieleni publicznej zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych.

2. Dla terenu istniejących usług handlu– oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem:

2 UH plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
tereny usług handlu.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dostępność komunikacyjna terenu – od istniejącej drogi KD-Z (ul. Terebelska);
 - b) adaptacja istniejących obiektów funkcji podstawowej;
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac remontowych polegających na dostosowaniu zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy warunków termoizolacji a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów;
 - d) dopuszczenie zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji;
 - e) dopuszczenie zmiany funkcji usług handlu na inne usługi (drobne rzemiosło nieuciążliwe, gastronomia);
 - f) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy usługowej (jako wymiana zabudowy istniejącej) z zachowaniem minimalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-Z (ul. Terebelska).

- g) dopuszczenie remontów i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepszy standard użytkowania obiektów;
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody a także współczesnego krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 2,0 m wzdłuż granic działki;
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 40% terenu działki;
 - d) nakaz urządzenie zieleni ozdobnej (wysokiej i niskiej) towarzyszącej obiektom kubaturowym, terenom użytkowanym jako otwarte oraz ciągom i placom komunikacyjnym;
 - e) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki ciepłej nakaz stosowania paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów dla eliminowania zanieczyszczeń powietrza.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz stosowania jednorodnego wystroju i materiałów elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych;
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów i placów komunikacyjnych;
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - e) zakaz sytuowania tablic reklamowych naściennych lub wolnostojących.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przy adaptacji zabudowy istniejącej obowiązują istniejące linie zabudowy od strony ul. Terebelskiej;
 - b) przy realizacji nowej zabudowy minimalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-Z (ul. Terebelska) – wrysowana na rysunku planu;
 - c) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,30;
 - d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%;
 - d) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji budynków – do I kondygnacji naziemnej;
 - wysokości elewacji do 4,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej.

3. Dla terenu istniejącego Szpitala Wojewódzkiego – oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem:

3 UZ plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:

tereny usług ochrony zdrowia z dopuszczeniem urządzeń komunikacji, zieleni.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dostępność komunikacyjna terenów – od istniejącej drogi KD-Z (ul. Terebelska) oraz częściowo istniejącej ulicy KD-L poprzez istniejące wjazdy;
 - b) adaptacja istniejących obiektów funkcji podstawowej;
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac remontowych polegających na dostosowaniu zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy warunków termoizolacji a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów;

- d) dopuszczenie zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji;
 - e) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i dobudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego i dostosowaniu formy architektonicznej części rozbudowywanej do istniejącej zabudowy;
 - f) przy nadbudowie istniejących obiektów obowiązują istniejące linie zabudowy od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg KD-Z (ul. Terebelska i ul. Okopowa) oraz ulicy KD-L;
 - g) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przy rozbudowie, nadbudowie obiektów istniejących lub budowie obiektów nowych – liczone od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg:
 - KD-Z – dla budynków szpitali 130,0 m; dla pozostałych usługowych i gospodarczych 25,0 m od ul. Okopowej i 35,0 m od ul. Terebelskiej;
 - KD-L – dla budynków usługowych (poza szpitalnymi) i gospodarczych 6,0 m ;
 - h) dopuszczenie wprowadzenia funkcji rozszerzających funkcję podstawową (np. rozbudowę o centrum powiadamiania ratunkowego, szpitalny oddział ratunkowy, zespół ratownictwa medycznego, przychodnie lekarskie) z wykluczeniem działalności uciążliwej;
 - i) dopuszczenie remontów, przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów;
 - j) dopuszczenie lokalizacji miejsca lądowania helikopterów pogotowia ratunkowego przy zachowaniu uwarunkowań:
 - obszar lądowiska – min. 35,0 x 35,0 m,
przy założeniu lądowań nocnych – 50,0 x 70,0 m;
 - płyta lądowiska – min. 10,0 x 10,0 m – 15,0 x 15,0 m;
 - przestrzeń wolna od zabudowy i zadrzewień na głównym kierunku podejścia (W-Z) od granicy obszaru lądowiska wzdłuż płaszczyzny o nachyleniu 1:6;
 - przestrzeń otwarta wolna od przeszkód (linie WN) w odległości 500,0 m od granicy obszaru lądowiska;
 - k) nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji I podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki (zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 16).
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz urządzenia pasa intensywnej (wysokiej) zieleni izolacyjnej od projektowanej drogi KD-Z (ul. Okopowa) z zachowaniem uwarunkowań dot. lokalizacji miejsca lądowania helikopterów pogotowia ratunkowego (p. 3.2.i);
 - c) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 2,0 m wzdłuż granic działki
 - d) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 40% terenu działki;
 - e) dopuszcza się lokalizację miejsca lądowania helikopterów pogotowia ratunkowego po opracowaniu raportu o wpływie realizacji na środowisko;
 - f) dopuszcza się realizację awaryjnego ujęcia wody w postaci studni głębinowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - g) nakaz urządzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej obiektom kubaturowym, terenom użytkowanym jako otwarte (np. parkingi powierzchniowe) oraz ciągom komunikacyjnym (samochodowym i pieszym);
 - h) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki ciepłej nakaz stosowanie paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów dla eliminowania zanieczyszczeń powietrza.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) nakaz stosowania jednorodnego wystroju i materiałów elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz towarzyszącej im zabudowy;
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz towarzyszącej im zabudowy;
 - d) nakaz zaprojektowania i stosowania detalu urbanistycznego (ławki i siedziska, murki, kwietniki, słupy ogłoszeniowe i inne elementy małej architektury) na terenach zieleni rekreacyjnej i przy ciągach pieszych;
 - e) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - f) zakaz sytuowania tablic reklamowych naściennych lub wolnostojących.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy (jak w p. 3.2.g) – wrysowane na rysunku planu i stanowiące adaptację linii istniejącej zabudowy;
 - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy (jak w p. 3.2.g) – wrysowane na rysunku planu;
 - c) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,45;
 - d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 50%;
 - e) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji budynków – do III kondygnacji naziemnych lub
 - wysokości elewacji do 12,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - w strefie miejsca lądowiska helikopterów pogotowia ratunkowego – nakaz kształtowania ewentualnej nowej zabudowy ściśle wg wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla poszczególnych wysokości (ilości kondygnacji) projektowanych budynków. Lokalizację tych budynków należy uzgodnić ze stosownymi służbami lotniczego pogotowia ratunkowego;
 - f) dopuszcza się urządzenie nowych miejsc parkingowych w lokalizacji wskazanej na rysunku planu oraz zgodnie z planem realizacyjnym;
 - g) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy i na placach rekreacyjnych.
4. Dla terenu istniejącej zieleni nieurządzonej – oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem:

4 MW/U plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami komercyjnymi.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dostępność komunikacyjna terenu – od projektowanych ulic KD-L oraz KD-D;
 - b) nakaz kształtowania układu zabudowy z zachowaniem wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - od krawędzi proj. jezdni ulicy KD-L w odległości 20,0 m (obowiązująca);
 - od krawędzi proj. jezdni ulicy KD-D w odległości 15,0 m (nieprzekracz.);
 - od krawędzi proj. jezdni ulicy KD-W w odległości 10,0 m (nieprzekracz.);
 - dla zabudowy usługowej – linie obowiązujące i nieprzekraczalne
 - od krawędzi proj. jezdni ulicy KD-L w odległości 7,0 m (obowiązująca);
 - od krawędzi proj. jezdni ulicy KD-D w odległości 10,0 m (nieprzekracz.);

- od krawędzi proj. jezdni ulicy KD-W w odległości 10,0 m oraz 7,0 m (zgodnie z rysunkiem planu);
 - c) dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych z zakresu: handel podstawowy, rzemiosło nieuciążliwe, urządzenia sportowo – rekreacyjne, usługi kultury np. biblioteka, czytelnia lub i.t.p.
 - d) ustala się budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów;
 - e) nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji 1 podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki (zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 16).
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 2,0 m wzdłuż granic działki;
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 35% terenu działki;
 - d) nakaz urządzenia zieleni na terenach użytkowanych jako otwarte (np. rekreacyjne wnętrza osiedlowe, place zabaw, parkingi powierzchniowe) oraz ciągom komunikacyjnym (samochodowym i pieszym),
 - e) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki ciepłej nakaz stosowanie paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów dla eliminowania zanieczyszczeń powietrza.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz opracowania koncepcji projektowej całego zespołu mieszkaniowo – usługowego celem utrzymania jednorodnego charakteru zabudowy, wystroju i materiałów elewacji oraz stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszych i dojeżdż do budynków;
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszych i dojeżdż do budynków;
 - d) nakaz zaprojektowania i stosowania detalu urbanistycznego (ławki i siedziska, murki, kwietniki, piaskownice, urządzenia do zabaw dla różnych kategorii wieku dzieci, słupy ogłoszeniowe i inne elementy małej architektury) na terenach wewnątrz osiedlowych, placach zabaw oraz wzdłuż ciągów pieszych;
 - e) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - f) dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych naściennych na wysokości nie przekraczającej poziom stropu pierwszej kondygnacji naziemnej budynków mieszkalnych.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych (jak w p. 4.2.b) – wrysowane na rysunku planu;
 - b) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0;35;
 - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 40%;
 - d) nakaz zagospodarowania terenu w otoczeniu zabudowy w sposób zapewniający możliwość rekreacji biernej i czynnej dla różnych grup wiekowych mieszkańców;
 - e) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna być zharmonizowana z zabudową otaczającą ponieważ zespoły są za małe, by stanowić odrębną przestrzennie enklawę;
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów – do IV kondygnacji;

- dopuszcza się zmienną ilość kondygnacji naziemnych obiektów:
dla zabudowy wzdłuż projektowanej ulicy KD-L – IV kondygnacje naziemne,
dla zabudowy od strony zieleńców osiedlowych – III – II kondygnacje naziemne
 - maksymalna wysokości elewacji do 13,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - maksymalna wysokość do kalenicy (przy zastosowaniu dachów dwu- lub czterospadowych) do 15,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich lub innych dostosowanych do przyjętej formy architektonicznej budynku;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich z powierzchnią zieloną (tzw. „dachy zielone”);
 - dopuszcza się urządzenie tarasów na dachach budynków mieszkalnych;
- f) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy obiektów usługowych:
- architektura obiektów usługowych powinna być zaprojektowana szczególnie starannie i tworzyć wyróżniki przestrzeni;
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów – do I kondygnacji lub
 - wysokości elewacji do 4,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - przy zastosowaniu dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych musi być identyczny z kątem nachylania dachów budynków mieszkalnych;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich lub innych dostosowanych do przyjętej formy architektonicznej budynku;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich z powierzchnią zieloną (tzw. „dachy zielone”);
 - dopuszcza się urządzenie tarasów na dachach budynków usługowych;
- g) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy i na placach rekreacyjnych.

5. Dla terenu istniejącej zabudowy gospodarczej szpitala wojewódzkiego – oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem:

5 U plan ustala:

1) Przeznaczenie terenu:

tereny funkcji obsługi komunikacji (garaże) i gospodarczej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dostępność komunikacyjna terenu – istniejącą wewnętrzną drogą dojazdową z projektowanej ulicy KD-D;
- b) dopuszczenie kształtowania nowego układu zabudowy z zachowaniem wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - od zewnętrznej krawędzi jezdni proj. ulicy KD-D 10,0 m
 - od istniejącej jezdni wewnętrznej 6,0 m;
 - od granicy działki 10,0 m;
- c) dopuszczenie wprowadzenia funkcji: usług handlu, rzemiosła nieuciążliwego oraz innych usług z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- d) dopuszczenie adaptacji obiektów istniejących;
- e) dopuszczenie możliwość remontów, rozbudowy, nadbudowy i dobudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego;
- f) dopuszczenie przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów.

- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody a także współczesnego krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 2,0 m wzdłuż granic działki;
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30%
 - d) nakaz urządzenie zieleni towarzyszącej obiektom kubaturowym oraz ciągom komunikacyjnym (kołowym i pieszym).
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz stosowania jednorodnego wystroju i materiałów elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz dojść i ciągów pieszych;
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojść pieszych;
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - e) dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych naściennych na wysokości nie przekraczającej poziom stropu I kondygnacji lub wolnostojących o wys. max 5,0m.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy (jak w p. 5.2.b) – wrysowane na rysunku zmiany planu;
 - b) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,60;
 - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%;
 - d) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów do II,
 - ograniczenie wysokości elewacji do 7,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich lub innych dostosowanych do przyjętej formy architektonicznej budynku;
 - e) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy.

6. Dla terenu istniejącego parkingu – oznaczonego w projekcie planu symbolem:

6 KS plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu :

teren parkingów ogólnodostępnych
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dostępność komunikacyjna – zgodnie ze stanem istniejącym od drogi KD-Z (przebudowywana ul. Okopowa)
 - b) adaptacja istniejących parkingów;
 - c) nakaz rozbudowy powierzchni parkingowej dla ok. 20 dodatkowych stanowisk w sposób stanowiący kontynuację sposobu urządzenia stanowisk istniejących.
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody a także współczesnego krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz urządzenia powierzchni parkingowych jako utwardzone ażurowo i „zazielenione”
 - c) nakaz utrzymania min. udziału pow. biologicznie czynnej na 10% terenu działki;

- d) nakaz urządzenie zieleni towarzyszącej terenom użytkowanym jako otwarte (parkingi powierzchniowe) oraz ciągom komunikacyjnym (samochodowym i pieszym).
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz powierzchni parkingowych;
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - c) dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych wolnostojących o wys. max 5,0 m.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
na terenie przeznaczonym pod urządzenie parkingów powierzchniowych obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.
7. Dla terenu istniejącego mieszkalnictwa zbiorowego, Medycznego Studium Zawodowego, przychodni lekarskiej i administracji szpitala – oznaczonego w projekcie planu symbolem:

7 M/U plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:

tereny mieszkalnictwa zbiorowego, usług nauki, usług ochrony zdrowia (przychodnia zdrowia), administracji szpitala

- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) dostępność komunikacyjna terenu – zgodnie ze stanem istniejącym z przebudowywanej drogi KD-L (ul. Okopowa);
- b) adaptacja istniejących obiektów funkcji podstawowej;
- c) dopuszczenie prowadzenia prac remontowych polegających na dostosowaniu zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy warunków termoizolacji a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów;
- d) dopuszczenie zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji;
- e) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i dobudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego i dostosowaniu formy architektonicznej części rozbudowywanej do istniejącej zabudowy;
- f) przy rozbudowie i dobudowie istniejących obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (będące kontynuacją przebiegu istniejących linii zabudowy) liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi:
 - KD-Z – 15,0 m i 18,0 m
 - KD-D – 10,0 m;
- g) dopuszczenie zmiany funkcji mieszkalnictwa zbiorowego lub usług istniejących na inne usługi (administracja, kultura, oświata, ochrona zdrowia);
- h) dopuszczenie wprowadzenia funkcji: usług handlu, gastronomii, działalności biurowej, rzemiosła oraz innych usług z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- i) dopuszczenie przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów;
- j) nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji 1 podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki (zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 16).

- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 2,0 m wzdłuż granic działki;
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 20% terenu działki;
 - d) nakaz urządzenie ozdobnej zieleni towarzyszącej obiektom kubaturowym, terenom użytkowanym jako otwarte (np. parkingi powierzchniowe) oraz ciągom komunikacyjnym (samochodowym i pieszym),
 - e) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki cieplnej nakaz stosowanie paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów dla eliminowania zanieczyszczeń powietrza.
 - 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz stosowania jednorodnego wystroju i materiałów elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojeżdżających pieszych;
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojeżdżających pieszych;
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - e) zakaz sytuowania tablic reklamowych lub wolnostojących.
 - 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy (jak w p. 7.2.f) – wrysowane na rysunku planu – stanowiące kontynuację linii istniejącej zabudowy;
 - c) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,50;
 - d) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 20%;
 - e) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów do IV, lub
 - ograniczenie wysokości elewacji do 14,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich lub innych dostosowanych do przyjętej formy architektonicznej budynku;
 - f) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy i na placach rekreacyjnych.
8. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonego w projekcie planu symbolem:

8 MW plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dostępność komunikacyjna terenu – zgodnie ze stanem istniejącym z przebudowywanej drogi KD-L (ul. Okopowa);
 - b) adaptacja istniejących obiektów funkcji podstawowej;
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac remontowych polegających na dostosowaniu zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy warunków termoizolacji a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów;

- d) dopuszczenie zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji;
 - e) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i dobudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego i dostosowaniu formy architektonicznej części rozbudowywanej do istniejącej zabudowy;
 - f) przy rozbudowie i dobudowie istniejących obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (będące kontynuacją przebiegu istniejącej linii zabudowy) liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-Z (ul. Okopowa) – 15,0 m
 - g) dopuszczenie zmiany funkcji mieszkaniowej na usługi (administracja, kultura, nauka, oświata, ochrona zdrowia);
 - h) dopuszczenie wprowadzenia funkcji: usług handlu, gastronomii, działalności biurowej, rzemiosła nieuciążliwego oraz innych usług z wykluczeniem działalności uciążliwej;
 - i) dopuszczenie przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów.
 - j) nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji 1 podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki (zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 16).
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody a także współczesnego krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 2,0 m wzdłuż granic działki;
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 25% terenu działki;
 - d) nakaz urządzenie ozdobnej zieleni towarzyszącej obiektom kubaturowym, terenom użytkowanym jako otwarte (np. parkingi powierzchniowe) oraz ciągom komunikacyjnym (samochodowym i pieszym),
 - e) w ramach prac inwestycyjnych gospodarki cieplnej nakaz stosowanie paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów dla eliminowania zanieczyszczeń powietrza.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz stosowania jednorodnego wystroju i materiałów elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojeżdżających pieszych;
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojeżdżających pieszych;
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - e) zakaz sytuowania tablic reklamowych lub wolnostojących.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania ew. nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy (jak w p.8.2.f) – wrysowane na rysunku planu – stanowiące kontynuację linii istniejącej zabudowy;
 - b) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,60;
 - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 25%;
 - d) nakaz zagospodarowania terenu w otoczeniu zabudowy w sposób zapewniający możliwość rekreacji biernej i czynnej dla różnych grup wiekowych mieszkańców;
 - e) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów do IV, lub
 - ograniczenie wysokości elewacji do 14,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich lub innych dostosowanych do przyjętej formy architektonicznej budynku;

- f) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy i na placach rekreacyjnych.
9. Dla terenu istniejących garaży – oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem:
- 9 KS** plan ustala:
- 1) Przeznaczenie terenu:
tereny funkcji urządzeń komunikacji (garaże).
 - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dostępność komunikacyjna terenu – zgodnie ze stanem istniejącym z modernizowanej drogi KD-L (ul. Okopowa);
 - b) dopuszczenie adaptacji istniejącej funkcji i zabudowy;
 - c) dopuszczenie wprowadzenia funkcji: usług handlu, rzemiosła nieuciążliwego oraz innych usług z wykluczeniem działalności uciążliwej;
 - d) dopuszczenie możliwość remontów, rozbudowy, nadbudowy i dobudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego;
 - e) przy rozbudowie i dobudowie istniejących obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (będące kontynuacją przebiegu istniejących linii zabudowy) liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-Z (ul. Okopowa) – 15,0 m;
 - f) dopuszczenie przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów i terenu;
 - 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - b) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 2,0 m wzdłuż granic działki;
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 20%
 - d) nakaz urządzenie zieleni towarzyszącej obiektom kubaturowym oraz ciągom komunikacyjnym (samochodowym i pieszym),
 - 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz dojazdów i ciągów pieszych;
 - c) nakaz stosowania ujednoliczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojazdów pieszych;
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - e) dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych wolnostojących o wys. max 5,0m.
 - 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy (jak w p. 9.2.e) – wrysowane na rysunku planu – stanowiące kontynuację linii istniejącej zabudowy;
 - b) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,60;
 - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 20%;
 - d) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów do II lub
 - ograniczenie wysokości elewacji do 7,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich lub innych dostosowanych do przyjętej formy architektonicznej budynku;

- e) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy.

10. Dla terenu istniejącej elektrociepłowni – oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem:

10 C,W/U plan ustala:

11) Przeznaczenie terenu:

tereny funkcji infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa oraz zaopatrzenia w wodę.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) dostępność komunikacyjna terenu – zgodnie ze stanem istniejącym z przebudowywanej drogi KD-L (ul. Okopowa) oraz drogą wewnętrzną;
 - b) dopuszczenie adaptacji istniejącej funkcji i zabudowy;
 - c) dopuszczenie zmiany funkcji na usług handlu, kultury, rzemiosła oraz innych usług z wykluczeniem działalności uciążliwej;
 - d) dopuszczenie możliwość remontów, rozbudowy, nadbudowy i dobudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego;
 - e) przy rozbudowie i dobudowie istniejących obiektów ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (będące kontynuacją przebiegu istniejących linii zabudowy) liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-Z (ul. Okopowa) – 35,0 m;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-Z (ul. Okopowa) może być wprowadzona w wypadku dopuszczonej zmiany funkcji na usługi handlu, kultury, rzemiosła lub inne z wykluczeniem działalności uciążliwej;
 - g) dopuszczenie przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów i terenu;
 - h) nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji 1 podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki (jak w § 16).
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz dotrzymania standardów jakości środowiska w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny - wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zawierać się w granicach działki;
 - b) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
 - c) nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 3,0 m wzdłuż granic działki;
 - d) nakaz obsadzeń zielenią wysoką wokół nasypów istniejących zbiorników;
 - e) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 30%;
 - f) nakaz urządzenie zieleni towarzyszącej obiektom kubaturowym oraz ciągom komunikacyjnym (kołowym i pieszym).
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji obiektów kubaturowych;
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz dojazdów i ciągów pieszych;
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojazdów pieszych;
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - e) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych naściennych na wysokości nie przekraczającej poziom stropu I kondygnacji lub wolnostojących o wys. max 5,0m.

- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania ew. nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (jak w p. 10.2.e) wyznaczone przez istniejące linie zabudowy, wrysowane na rysunku planu;
 - nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,30;
 - nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%;
 - zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów do II lub
 - ograniczenie wysokości elewacji do 7,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - dopuszcza się wprowadzenie dachów płaskich lub innych dostosowanych do przyjętej formy architektonicznej budynku.

11. Dla terenu istniejącej zabudowy gospodarczej szpitala – oznaczonego w projekcie zmiany planu symbolem:

11 U plan ustala:

1) Przeznaczenie terenu:

tereny funkcji obsługi gospodarczej szpitala

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- dostępność komunikacyjna terenu – istniejącą drogą wewnętrzną;
- dopuszczenie adaptacji zabudowy dla celów gospodarczych;
- dopuszczenie wprowadzenia funkcji innych usług z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- dopuszczenie możliwość remontów, rozbudowy, nadbudowy i dobudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego;
- dopuszczenie remontów, przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających lepsze warunki użytkowania obiektów i terenu;
- nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji I podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki (zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 16)

3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:

- nakaz dotrzymania standardów jakości środowiska w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny - wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zawierać się w granicach władania działki;
- nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
- nakaz obsadzeń zielenią wysoką pasów o szer. min. 3,0 m wzdłuż granic sąsiadujących z zabudową mieszkaniową (od strony północnej);
- nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 15%
- nakaz urządzania zieleni towarzyszącej obiektom kubaturowym oraz ciągom komunikacyjnym (samochodowym i pieszym),

4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nakaz stosowania jednorodnego wystroju i materiałów elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych;
- nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz dojeżdż i ciągów pieszych;

- c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz ciągów i dojść pieszych;
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - e) zakaz sytuowania tablic reklamowych naściennych lub wolnostojących.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w liniach istniejącej zabudowy;
 - b) nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,30;
 - c) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%;
 - d) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji naziemnych obiektów do II lub
 - ograniczenie wysokości elewacji do 7,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - e) nakaz urządzenia form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zabudowy.

Rozdział 5.

SKUTKI PRAWNE PLANU MIEJSCOWEGO W ZAKRESIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 19.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 % służącą naliczeniu wysokości opłaty na rzecz Gminy Miejskiej Biała Podlaska z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Rozdział 6.

PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 20.

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 21.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie planu miejscowego a nie zakończonych decyzją ostateczną – stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 22.

Od dnia wejścia w życie planu miejscowego wygasają wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

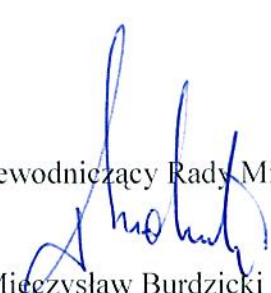
§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 27.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta



Mieczysław Burdzicki