PREZYDENT MIASTA
BIAŁA PODLASKA

UB.6727.358.2026.SR2

Biała Podlaska, dnia 10.07.2026 r.

Wydział Inwestycji
w/m

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska dla nieruchomości nr ewid. 782, położonej przy ul. Brzeskiej.

Zgodnie z ustaleniami **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"** zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/236/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2013 r.- ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 2961 z dnia 11 czerwca 2013 r., z późn. zm., działka nr ewid. **782**, położona przy ul. Brzeskiej, znajduje się odpowiednio – zgodnie z załączonym wyrysem na terenach **usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **E-2 U/P**.

„UCHWAŁA NR XXV/236/13
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
z dnia 25 lutego 2013 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I"

(...)

DZIAŁ I
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu miejscowego

(...)

§ 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 uszkadzania wskazanych na rysunku planu miejscowego grup zadrzewień i krzewów oraz pojedynczych drzew bądź krzewów, tworzących te grupy, z wyjątkiem niezbędnych prac pielęgnacyjnych,

2) **bulwarach** – należy przez to rozumieć drogi publiczne przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego, całoroczne lub sezonowe (okresowo zalewane),

3) **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, przeplotnie 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 itp.,

4) **ekoduktach** – należy przez to rozumieć przejścia dla zwierząt w miejscach przecięcia korytarzy ekologicznych z drogami, mające na celu zapewnienie ciągłości i swobody migracji, które zapobiegają powstawaniu efektu bariery ekologicznej i mogą być realizowane jako: **przejścia dolne małe** – o następujących parametrach: minimalna szerokość – 2,0 m, minimalna wysokość – 1,5 m, minimalny współczynnik względnej ciasnoty, wyrażony stosunkiem iloczynu szerokości i wysokości przejścia do jego długości – 0,07; **przejścia dolne średnie** o następujących parametrach: minimalna szerokość – 6,0 m, minimalna wysokość – 2,5 m, minimalny współczynnik względnej ciasnoty, wyrażony stosunkiem iloczynu szerokości i wysokości przejścia do jego długości – 0,70; **przejścia dolne zespolone** tj. zintegrowane z ciekiem wodnym,

5) **elementach uzupełniających system wodny** – należy przez to rozumieć sztuczne cieki i zbiorniki wodne, których realizacja jest pożądana ale nie niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania systemu wodnego oraz kompozycji terenów rekreacyjnych i parkowych i których lokalizacja oraz parametry geometryczne zostaną określone w szczegółowych projektach realizacyjnych,
6) **garażach** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 50 m^2,
7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
8) **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,
9) **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,
10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej najwyższej krawędzi dachu,
11) **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,
12) **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^2,
13) **modernizacji zabudowy** – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie jej do potrzeb obecnych użytkowników,
14) **obiektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej,
15) **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,
16) **osiach widokowych i kompozycyjnych** – należy przez to rozumieć linie wskazane na rysunku planu miejscowego, które wyznaczają uzasadnione kompozycyjnie relacje widokowe dolina – miasto,
17) **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,
18) **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, ok. 2 902 m^2
19) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
20) **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,
21) **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,
22) **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,
23) **reklamach** – należy przez to rozumieć grafikę, umieszczoną na materialnym podłożu lub forma przestrzenna, niosąca wizualny przekaz informacyjno-reklamowy,
24) **roślinności niskiej** – należy przez to rozumieć grupy krzewów o wysokości nie przekraczającej 1,5 m,

25) **roślinności naturalnej** – należy przez to rozumieć gatunki roślinności rodzimej wprowadzane zgodnie z warunkami siedliskowymi (rzeczywistymi i potencjalnymi) określonymi w planie,
26) **strefie relokacji zabudowy drewnianej** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu miejscowego obszar, przewidziany do lokalizacji obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, przenoszonych z innych terenów, na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wykorzystywanych do celów rekreacji i turystyki (drobna gastronomia, punkty handlowe, informacyjne, ekspozycyjne, wypożyczalnie sprzętu itp.),
27) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
28) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
29) **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 I",
30) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności,
31) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.,
32) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi i usługi komercyjne, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu,
33) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
34) **wykluczeniu możliwości dogęszczania zadrzewień** – należy przez to rozumieć zakaz wprowadzania nasadzeń roślinności wysokiej, w granicach ustalonych na rysunku planu miejscowego,
35) **zadrzewieniach lub zakrzewieniach kurtynowych** – należy przez to rozumieć ażurowe grupy drzew lub krzewów.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 8. 1. Poszczególne tereny ustalone planem oznaczone zostały symbolami, w których:
1) duża litera A - G oznacza obszar, tożsamy z częścią planu,
2) liczba złożona z cyfr arabskich po literze A - G 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:
(...)
7) tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **U/P**,
(...)
§ 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 podział terenu objętego planem miejscowym na:

1) strefę wyłączoną z zabudowy – obejmującą tereny zieleni naturalnej, upraw polowych, lasów i parków leśnych, łąk i łąk wykorzystywanych do celów rekreacyjnych, zieleni parkowej oraz zieleni parkowej z dopuszczeniem usług kultury,
2) strefy zabudowane:
a) zabudowy usługowej z zakresu kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki,
b) zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i jednorodzinnej oraz usługowej.

§ 11. 1. Dla strefy wyłączonej z zabudowy ustala się utrzymanie i wzmocnienie funkcji przyrodniczej oraz wprowadzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, sportowych i rozrywkowych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów kubaturowych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub służących ochronie środowiska.
2. Dla strefy zabudowanej ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy istniejących oraz budowę nowych obiektów, zgodnie z dalszymi ustaleniami planu.

§ 12. 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.

Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 13. 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.
(...)

§ 15. 1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej roślinności – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic itp. 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.

§ 16. 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).

§ 17. 1. Ustala się obowiązek realizacji wskazanych na rysunku planu miejscowego ekoduktów, służących zapewnieniu ciągłości i swobody migracji drobnej zwierzyny.
2. Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń pełnych.
(...)

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

§ 20. Zakazuje się niszczenia, zasypywania i zanieczyszczania rzeki Krzny i Klukówki oraz znajdujących się na terenie objętym planem miejscowym rowów melioracyjnych. Nakazuje się właścicielom gruntów, na których znajdują się rowy ich bieżącą konserwację.
§ 21. 1. Nakazuje się zachowanie systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren objęty planem miejscowym.
2. Ustala się realizację układu wodnego, związanego z Zespołem Pałacowo-Parkowym Radziwiłłów.
3. Ustala się dostosowanie wskazanych na rysunku planu miejscowego wód otwartych do pełnienia funkcji rekreacyjnych oraz budowę nowych kanałów i zbiorników wodnych, przy zachowaniu naturalnych warunków spływu powierzchniowego.
4. Ustala się przebudowę rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami: **C-4WS** i **C-6WS**, po wykonaniu stosownych, specjalistycznych opracowań projektowych i przeprowadzeniu niezbędnej procedury administracyjnej.
5. Zakazuje się podwyższania istniejącego poziomu terenu (rzędnej terenu) z wyłączeniem realizacji inwestycji infrastrukturalnych i liniowych ustalonych w planie oraz krajobrazowych na terenach wymienionych w **§ 111** niniejszej uchwały, przy zachowaniu naturalnych warunków spływu powierzchniowego.
§ 22. Zakazuje się:
1) naruszania naturalnych stosunków spływu powierzchniowego,
2) sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu. W przypadku ogrodzeń przecinających poprzecznie bieg rowu, warunki swobodnego przepływu winny być zachowane przez sprawnie funkcjonujący system przepustów,
3) odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.
§ 23. 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 **§56** i **§57** 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 **§58**,
6) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z **§47**.
§ 24. 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.
§ 25. 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** i **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.

§ 26. 1. 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** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego a tereny **UO** jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Ustala się zagospodarowanie terenów położonych w liniach rozgraniczających ulic klasy **GP** w sposób ograniczający uciążliwości, wynikające z hałasu i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych takich jak: ekrany akustyczne, nawierzchnie cichobieżne i zieleń izolacyjna.

Rozdział 5.
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 27. 1. Wskazuje się granice obszaru, objętego wpisem do rejestru zabytków układu urbanistycznego historycznego śródmieścia Białej Podlaskiej.

2. W granicach obszaru, objętego wpisem do rejestru zabytków ustala się:

1) zakaz podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe,

2) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

a) zmiany funkcji obiektów zabytkowych;

b) wszelkich inwestycji budowlanych, remontowych, modernizacji infrastruktury;

c) projektów kształtowania zieleni oraz umieszczania urządzeń technicznych, tablic informacyjnych, reklam itp.;

d) badań konserwatorskich oraz architektonicznych.

§ 28. Wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są: układ urbanistyczny i gabaryty zabudowy. Ustala się obowiązek opiniowania u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych planowanych w strefie w tym również polegających na realizacji detalu urbanistycznego i umieszczaniu reklam.

§ 29. 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.

§ 30. 1. Wskazuje się granice stref ochrony archeologicznej.

2. W granicach strefy ochrony archeologicznej ustala się:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,

2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,

3) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

3. W razie stwierdzenia reliktów 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.

§ 31. Poddaje się szczególnej ochronie prawnej, przewidzianej we właściwych przepisach, położone na terenie opracowania obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków wg aktualnie obowiązującego wykazu:

Lp.	Zespoły i obiekty	konstrukcja	lokalizacja	Data budowy i przebudów	Nr rejestru
1	**Zespół zamkowy Radziwiłłów**				A/134
1a	wieża wsch., tzw. wieżyczka	mur.		po 1622	
1b	wieża z oficyną zachodnią	mur.		w. po 1622, o.1699-1701	
1c	oficyna północno-zachodnia	mur.		1699-1701	
1d	oficyna północno-wschodnia	mur.		1699-1701	
1e	kaplica	mur.		2 ćw. XVII	
1f	kordegarda	mur.		XVIII/XIX	
1g	brama wjazdowa	mur.		1696-1701	
1h	wieża bramna	mur.		XVII	
1i	fortyfikacje ziemne			4ćw. XVII	
1j	obelisk z figurą Karola Boromeusza	kam.		XVIII, 1950	
1k	figura Matki Boskiej	kam.		XVIII	
2	**Zespół klasztorny reformatów**		ul. Narutowicza 37		A-23/60
2a	Kościół	mur.		1673-1682	
2b	Klasztor, poreformacki o.o. kapucynów	mur.		1673-1682	
2c	Cmentarz kościelny	mur.			
2d	Ogrodzenie dziedzińca przedkościelnego	mur.		1 poł. XVIII	
3	**Kamienica „Pod Wieszczami"**	mur.	ul. Narutowicza 8	1896	A/762
4	**Kamienica „Kijowskiego"**	mur.	ul. Narutowicza 19	1897-1901	A-72

§ 32. 1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie opracowania obiekty zabytkowe, objęte gminną ewidencją zabytków, wg aktualnie obowiązującego wykazu: OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ Kapliczka, ul. Powstańców 10c.
OBIEKTY MIESZKALNE
Ul. Narutowicza
Dom nr 3, mur., k. XIX w.
Dom nr 7,
Dom nr 13, drewn., pocz. XX w.
Dom nr 21, mur., XIX/XX w.
Dom nr 23, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 29, drewn., XIX/XX w.
Dom nr 31, drewn., 4 ćw. XIX w.
Dom nr 33, drewn., pocz. XX w.
Ul. Powstańców
Dwór nr 12, 12a.

2. W odniesieniu do obiektów objętych gminną ewidencją zabytków 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 bezużytecznym stanie technicznym, pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zgodnie z ustalonymi przez niego warunkami, po opracowaniu stosownej dokumentacji obiektu oraz uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków projektu nowego budynku.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 33. 1. Ustala się, że układ głównych przestrzeni publicznych na terenie objętym planem miejscowym, stanowią:
1) Park Radziwiłłów;
2) tereny parkowe oraz tereny sportowe w dolinie Krzny, powiązane bulwarem spacerowym;
3) bulwar spacerowy przebiegający doliną Krzny i Klukówki;
4) Aleja Tysiąclecia;
5) ul Zamkowa;
6) ul. Narutowicza między ul. Zamkową i Al. Tysiąclecia;
7) przedłużenie ul. Prostej i ul. Jatkowej w kierunku doliny Krzny;
8) ul. Podłączna wraz z placem, projektowanym na osi założenia parkowo-pałacowego Radziwiłłów;
9) ciąg pieszo-rowerowy prowadzący z rejonu parku Zofii Las do terenów parkowych w dolinie Krzny.
2. Wyznacza się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:
1) tereny położone w liniach rozgraniczających ulic publicznych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego (**KD**),
2) tereny parkingów publicznych (**Pt**),
3) tereny zieleni parkowej (**ZP**),
4) tereny usług kultury w zieleni parkowej (**UK/ZP**),
5) tereny usług z zakresu oświaty i wychowania (**UO**),
6) tereny usług sportu (**US**),
7) tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia wodę (**IW**),
8) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (**IK**),
9) tereny infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa (**IC**),
10) tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (**IE**),
11) tereny wód otwartych (**WS**).

§ 34. 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.

§ 35. 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^2 i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5m,
3) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych lub drewna, nie dopuszcza się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej itp.,
4) nakazuje się aby suma przeszklenia elewacji wynosiła min. 40% powierzchni wszystkich ścian, elewacji frontowej – min. 70% powierzchni tej elewacji.

§ 36. 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 oraz w pasie drogowym drogi krajowej nr 2 - **1KDGP**,
2) zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem nośników reklamowych przygotowanych przez Urząd Miasta,
3) 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,

4) zabrania się lokowania reklam, reklam świetlnych oraz pylonów w taki sposób aby były widoczne z drogi krajowej nr 2 - **1KDGP**,
5) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m^2,
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, MW, 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) zakazuje się umieszczania szyldów: mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi.

§ 37. 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. Zakaz lokalizacji elementów detalu urbanistycznego, o których mowa w ust. 1 w pasie drogi **1KDGP**.
3. Ogrodzenia od strony drogi krajowej nr 2 - **1KDGP** należy sytuować poza jej linią rozgraniczającą.
4. 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

§ 38. 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.

§ 39. 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.

§ 40. Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:
1) zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej – 1,0,
2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3,
3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,4 do 0,6, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych lub usług turystyki – od 0,4 do 1,2, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
5) upraw sadowniczych i ogrodniczych – 0,1,
6) usług komercyjnych – 1,2,
7) usług z zakresu oświaty i wychowania – 0,6,
8) usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego – od 0,4 do 0,6, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
9) usług wyznaniowych – 0,3,
10) usług z zakresu kultury – 0,3,
11) usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych – 1,2.

§ 41. Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy:
1) mieszkaniowej śródmiejskiej – do trzech kondygnacji (dwie pełne kondygnacje z poddaszem użytkowym), nie więcej jednak niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
2) mieszkaniowej wielorodzinnej – do trzech kondygnacji, nie więcej jednak niż 12 m od poziomu terenu do kalenicy,
3) mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej jej zabudowie usługowej – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 3,5 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
4) usługowej z zakresu obsługi ruchu turystycznego – do 6,0 m lub 8,0 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
5) usługowej – do 10,0 m od poziomu terenu do poziomu najwyższej krawędzi dachu,
6) produkcyjnej – do 10,0 m od poziomu terenu do poziomu najwyższej krawędzi dachu.
§ 42. 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.
§ 43. 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.
§ 44. Ustala się usytuowanie punktów charakterystycznych, wskazanych na rysunku planu miejscowego.
§ 45. 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

§ 46. 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 m²,
2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych lub usług turystyki **MN/U, MN/UT** :
a) dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 800 m²,
b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m² (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** i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych lub usług turystyki **MN/U, MN/UT** :
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°.
§ 47. 1. Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych:
1) na terenach zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej **MC** – 25%, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 10,
2) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN, MN/U, MN/UT** i wielorodzinnej **MW** – 50%,
3) na terenach usług **UK/ZP, UW** – 60%,
4) na terenach usług **UT** – od 30% do 60%, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
5) na terenach usług **UO, US** – 50%,

6) na terenach zabudowy związanej z uprawami sadowniczymi i ogrodniczymi **RO** – 60%,
7) na terenach **ZD, ZP/UK, ZŁ/RO, ZŁ/US** – 70%,
8) na terenach **ZP, ZL/ZP, ZŁ, ZŁ/R** – 80%,
9) na terenach **ZN, ZL** – 90%,
10) na terenach **U, U/P, U/UZ/UO, U/KS** – 20%,
11) w przypadku niemożliwości uzyskania wskaźnika 25% terenu biologicznie czynnego na działkach zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej **MC**, 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 m² powierzchni terenu biologicznie czynnego.
2. Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojść i dojazdów.
§ 48. Ustala się zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².
§ 49. 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.
§ 50. Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m²), 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

§ 51. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z innymi obszarami miasta Biała Podlaska i z zewnętrznym układem drogowym w następujący sposób:
1) terenów w dolinie rzeki Krzny:
a) 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;
b) w kierunku wschód-zachód – ulicami klasy zbiorczej (Z): ul. Brzeską, ul. Warszawską, ul. Narutowicza i przedłużeniem ul. Orzechowej, ciągiem ulic klasy lokalnej (L) Ks. Brzóski, ul. Przemysłowa wraz z projektowaną przeprawą mostową oraz ul. Sielczyk.
2) terenów w dolinie rzeki Klukówki: ul. Powstańców klasy lokalnej (L) i ul. Brzeska/Białka - droga krajowa nr 2 klasy GP.
§ 52. Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą i projektowaną sieć ulic lokalnych L1/2 i dojazdowych D 1/2.
§ 53. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających ulic publicznych:
1) główna ruchu przyspieszonego (**GP**) oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDGP** – od 40m do 50m,
2) zbiorcze (**Z**) oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **2KDZ – 6KDZ, 8KDZ, 9KDZ, 10KDZ** – min. 18m, z lokalnymi przewężeniami, wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
3) lokalne (**L**) oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: od **11KDL** do **14KDL , 16KDL, 17KDL** i **20KDL** do **28KDL** – min. 10m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
4) dojazdowe (**D**) oznaczone na rysunku planu symbolami: od **29KDD** do **34KDD, 36KDD , 37KDD, 43KDD, 51KDD** – min. 8m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
5) ciągi pieszo-jezdne (**KDPJ**) oznaczone na rysunku planu symbolami: od **52KDPJ** do **64KDPJ** – min. 4m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
6) ciągi pieszo-rowerowe (**KDPR**) oznaczone na rysunku planu symbolami: od **65KDPR** do **75KDPR, 77KDPR** do **80KDPR, 83KDPR, 84KDPR, 86KDPR** do **91KDPR** – min. 2,5m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
§ 54. 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 m² 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.

§ 55. 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. Zakazuje się realizacji zjazdów na działki z drogi krajowej nr 2, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDGP.**

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

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

§ 56. 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;

4) lokalizacja urządzeń i sieci wodociągowej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 57. 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;

3) lokalizacja urządzeń i sieci kanalizacyjnej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 58. 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 oraz terenów usług komercyjnych do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **A-2WS, A-3WS, A-15WS, B-2WS, B-3WS, C-4WS, C-6WS, C-7WS, D-2WS** i rzeki Krzny, a z północnej części obszaru objętego planem, również po podczyszczeniu, do rzeki Klukówki,

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 **U** 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** i **U/P**,

7) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych ulic publicznych,

8) lokalizacja urządzeń i sieci kanalizacyjnej w pasie drogowym drogi **1KDGP** następuje zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

§ 59. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie obszaru objętego planem miejscowym w gaz średnioprężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu II°, 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.

§ 60. 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.

§ 61. 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 postępem zagospodarowywania obszaru,
5) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wnętrzowych 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 wnętrzowych 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).

§ 62. 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, U/P** i **P** oraz na terenie **F-14UT**, jedynie na istniejących i projektowanych budynkach lub w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3,
5) zakaz sytuowania nowych, wolno stojących konstrukcji masztowych, z wyjątkiem terenów **E-1U** oraz **E-2P**, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego.

§ 63. 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, urządzanie i użytkowanie terenów

§ 64. 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 6.
Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U), terenu usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych (U/P), terenu usług komercyjnych z dopuszczeniem usług obsługi komunikacji samochodowej (U/KS) oraz terenu usług komercyjnych z dopuszczeniem usług z zakresu ochrony zdrowia oraz oświaty i wychowania (U/UZ/UO)

§ 85. Wyznacza się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **C-48U, C-49U, C-50U, C-51U, D-9U, D-10U, E-1U**, teren usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **E-2U/P**, teren usług komercyjnych z dopuszczeniem usług obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **C-60U/KS** a także teren usług komercyjnych z dopuszczeniem usług zakresu ochrony zdrowia oraz oświaty i wychowania, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **C-44U/UZ/UO**.

§ 86. 1. Na terenach **U** ustala się:

1) utrzymanie i rozwój komercyjnych funkcji usługowych w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, obsługi finansowej i biurowej, gastronomii, rozrywki, turystyki itp.

2) na terenie **C-44U/UZ/UO** dodatkowo funkcji usługowych z zakresu ochrony zdrowia, oświaty i wychowania.

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 a na terenie **E-2U/P** dodatkowo rozwój funkcji produkcyjno-magazynowych, usług obsługi komunikacji samochodowej na terenie **C-60U/KS** oraz usług z zakresu ochrony zdrowia i oświaty i wychowania na terenie **C-44U/UZ/UO**.

3. Na terenach **U** oraz **U/UZ/UO** 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^2,

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 terenach **U/P** oraz **U/KS** 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^2,

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.