

UCHWAŁA NR XXII/206/12

Rady Miasta Biała Podlaska

z dnia 19 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), 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. z 2012r. poz. 647) i art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz uchwały Nr VI/138/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP, zmienionej uchwałą Nr VI/58/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 18 kwietnia 2011r., zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

Dział I

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu miejscowego

§ 1 . Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”, stwierdzając jednocześnie zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Granice planu miejscowego wyznaczają:

- 1) od wschodu – ul. Handlowa,

- 2) od południa – południowa granica terenów kolejowej magistrali międzynarodowej E-20,
- 3) od zachodu – ul. Kolejowa, ul. Kościuszki i Al. Tysiąclecia,
- 4) od północy – ul. Sidorska.

§ 2.1. Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu miejscowego (Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

2. Do planu miejscowego dołącza się:

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

§ 3. Jako wiodące funkcje terenu objętego planem miejscowym ustala się:

- 1) obsługę transportową miasta – węzeł komunikacji zbiorowej autobusowej i kolejowej;
- 2) usługi ponadpodstawowe z zakresu: handlu, rzemiosła, obsługi komunikacyjnej oraz nieuciążliwą produkcję, składy i magazyny;
- 3) mieszkalnictwo, w formie zabudowy wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną.

§ 4. Celem planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji planowej polityki inwestycyjnej na terenach położonych w sąsiedztwie dworca PKP w Białej Podlaskiej, mającej doprowadzić do restrukturyzacji zagospodarowania, racjonalnego wykorzystania terenu i poprawy warunków zamieszkiwania, przy jednoczesnej ochronie wartości kulturowych, 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.

§ 5. W planie miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

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

- 1) **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 – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.
- 2) **garażach** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 50 m²,
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) **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. W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równoległe do tych linii,
- 5) **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,
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- 7) **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,
- 8) **małym obiekcie handlowym (kiosku)** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 35 m²,
- 9) **modernizacji zabudowy** – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie jej do potrzeb obecnych użytkowników,

- 10) **obiektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej, wiat magazynowo-składowych na terenach U/P i U/S/P oraz wiat na terenach KS i KK,
- 11) **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,
- 12) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaska, o którym mowa w §1,
- 13) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 14) **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,
- 15) **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,
- 16) **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,
- 17) **reklamach** – należy przez to rozumieć grafikę, umieszczoną na materialnym podłożu lub forma przestrzenna, niosąca wizualny przekaz informacyjno-reklamowy,
- 18) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 19) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 20) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Białą Podlaska, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaska rejonu dworca PKP,

- 21) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności,
- 22) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć rynkową działalność nieprodukcyjną z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, biur, obsługi finansowej itp.
- 23) **usługach stopnia ogólnomiejskiego** – należy przez to rozumieć usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności całego miasta, łącznie z mieszkańcami jego strefy wpływów,
- 24) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu miejscowego,
- 25) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 26) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony stosunkiem powierzchni terenu biologicznie czynnego znajdującego się na działce budowlanej do powierzchni tej działki, przy czym za powierzchnię terenu biologicznie czynnego uznaje się 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.

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

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

- 1) granica planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione i nieprzekraczalne,
- 4) linie zabudowy dla obiektów podziemnych, wyznaczone jako nieprzekraczalne,
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 6) obiekty zabytkowe, objęte gminną ewidencją zabytków,
- 7) miejsca obowiązkowej lokalizacji usług wbudowanych,
- 8) miejsca lokalizacji lokalnych dominant przestrzennych,
- 9) tereny prywatne, wymagające urządzenia dostosowanego do zagospodarowania sąsiednich terenów publicznych,
- 10) tereny placów i skwerów w obrębie ulic publicznych,
- 11) projektowane szpalery drzew na terenach publicznych,
- 12) lokalizacja ogrodzeń, wymagających całościowego opracowania,
- 13) lokalizacja głównych wejść na teren parku miejskiego,

- 14) miejsca lokalizacji wjazdów do obiektów i zespołów zabudowy,
- 15) strefa lokalizacji wiat nad peronami kolejowymi,
- 16) klasyfikacja funkcjonalna ulic.

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

- 1) obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków,
- 2) granica obszaru, objętego wpisem do rejestru zabytków,
- 3) granica terenów zamkniętych,
- 4) granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęć wody,
- 5) lokalizacja węzłowego przystanku autobusowego,
- 6) osie i krawężniki jezdni.

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

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 5) tereny usług komercyjnych – symbol **U**,
- 6) tereny usług komercyjnych, składów i magazynów – symbol **U/S**,
- 7) tereny usług komercyjnych, składów i magazynów oraz obiektów produkcyjnych – symbol **U/S/P**,
- 8) tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem usług – symbol **ZP/U**,
- 9) tereny usług z zakresu obsługi transportowej z dopuszczeniem usług – symbol **KS/U**,
- 10) tereny transportu kolejowego – symbol **KK**,

- 11) tereny transportu kolejowego z dopuszczeniem usług, składów i magazynów – symbol **KK/U/S**,
- 12) tereny dróg i parkingów publicznych: ulice zbiorcze – symbol **KDZ**, ulice lokalne – symbol **KDL**, ulice dojazdowe – symbol **KDD**.

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

2. Tereny, o których mowa w § 9 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 § 9 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 ład przestrzennego

§ 11. Ustala się podział terenu objętego planem miejscowym na:

- 1) strefę zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej;
- 2) strefę zabudowy usługowej i transportu publicznego;
- 3) strefę zabudowy usługowo-magazynowo-produkcyjnej.

§ 12.1. Dla strefy zabudowy mieszkaniowej ustala się opracowanie na podstawie planu miejscowego programu modernizacji urbanistycznej osiedli, mającego na celu ich dostosowanie do obecnie obowiązujących standardów i wymagań współczesnych użytkowników.

2. Dla strefy zabudowy usługowej i transportu publicznego ustala się modernizację istniejących i budowę nowych obiektów usługowych, w formie zwartych, czytelnie wyodrębnionych zespołów, które pozwalają na jednoznaczne wyznaczenie przestrzeni technicznych i parkingowych wewnątrz terenów inwestycyjnych oraz realizację nowego dworca dla komunikacji autobusowej (publicznej i prywatnej).

3. Dla strefy zabudowy usługowo-magazynowo-produkcyjnej ustala się restrukturyzację istniejących form zagospodarowania z dopuszczeniem adaptacji, modernizacji lub rozbudowy istniejących i budowę nowych obiektów usługowych, w formie zwartych, czytelnie wyodrębnionych zespołów, które pozwalają na jednoznaczne wyznaczenie przestrzeni technicznych i parkingowych wewnątrz terenów inwestycyjnych.

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.

§ 14 . 1 . Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni komponowanej – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic itp. na całym terenie objętym planem miejscowym.

2 . Ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

§ 15 . Poza obszarami, wskazanymi na rysunku planu jako możliwymi do zabudowania ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych. Nakaz nie dotyczy drzew owocowych.

§ 16 . W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnie 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 . Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z §42.

§ 18 . 1 . Zakazuje się naruszania naturalnych stosunków spływu wód powierzchniowych.

2 . Zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do wód gruntowych i do gruntu.

§ 19 . 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) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §51 i §52 niniejszej uchwały,

- 2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z §53,
- 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z §42.

§ 20 . 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.

§ 21 . 1 . Dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenach usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych, transportu publicznego z dopuszczeniem usług oraz terenach transportu kolejowego, oznaczonych na rysunku planu symbolami U/S, U/S/P, KS/U, KK, KK/U/S.

2 . Nakazuje się rekultywację terenów, na których prowadzona jest lub była działalność powodująca degradację środowiska, w trakcie jej prowadzenia, lub gdy jest to niemożliwe – bezpośrednio po zakończeniu tej działalności i na koszt podmiotu, który tę działalność prowadził.

§ 22 . 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 MW i MW/U jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 23 . Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, związaną z realizacją inwestycji infrastrukturalnych i liniowych ustalonych w planie, przy zachowaniu naturalnych warunków spływu powierzchniowego.

Rozdział 5

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

§ 24 . 1 . Poddaje się szczególnej ochronie prawnej, przewidzianej we właściwych przepisach, położony na terenie opracowania zespół dworca kolejowego, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/294, który obejmuje:

- 1) budynek dworca kolejowego, 2 poł. XIX w.
- 2) wieżę ciśnień, 1928r.
- 3) dawny Dom naczelnika stacji ul. Kościuszki 11B, ok. 1905 r.
- 4) budynek administracyjny ul. Kościuszki 13A, 1905 r.
- 5) dawny dom urzędniczy ul. Kościuszki 11B, 1921 r.
- 6) zespół dawnych koszar przy ul. Kościuszki 15, z pocz. XX w., obejmujący:
 - a) budynek główny,
 - b) wartownię,
 - c) budynek gospodarczy.

2. Wskazuje się granice obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków, w którym ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych;
- 4) przemieszczanie zabytku;
- 5) dokonywanie podziałów geodezyjnych,
- 6) zmianę przeznaczenia lub sposobu korzystania z obiektów zabytkowych;
- 7) umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, oraz napisów, z wyłączeniem znaków informujących o tym, że zabytek podlega ochronie;
- 8) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do zmiany substancji lub zmiany wyglądu obiektów zabytkowych.

§ 25. 1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie opracowania obiekty zabytkowe, objęte gminną ewidencją zabytków, wg aktualnie obowiązującego wykazu:

- 1) budynek dworca kolejki wąskotorowej przy ul. Kościuszki 23,
- 2) elewator zbożowy przy ul. Sidorskiej,
- 3) budynek administracyjny dawnych koszar, obecnie mieszkalny przy ul. Kościuszki 17,
- 4) miejsce pamięci z lat 1941-42.

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.

§ 26 . 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.

§ 27 . W razie stwierdzenia relikwów archeologicznych, plan nakłada 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.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 28 . 1 . Ustala się, że obszar głównych przestrzeni publicznych na terenie objętym planem miejscowym stanowią:

- 1) Al. Tysiąclecia, ul. Kolejowa, plac przed dworcem PKP, przejście piesze pod torami kolejowymi;
- 2) park miejski.

2 . Ustala się kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w formie wnętrz urbanistycznych, powiązanych z istniejącą strukturą przestrzenną miasta.

3 . Wyznacza się zasięg terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) tereny w obrębie pasów drogowych ulic publicznych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego (KD),
- 2) tereny z zakresu obsługi transportowej (KS),
- 3) tereny transportu kolejowego (KK),
- 4) tereny zieleni parkowej (ZP).

§ 29 . W przestrzeniach publicznych ustala się:

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

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

- 1) zakazuje się sytuowania kiosków na Rondzie Dmowskiego (skrzyżowanie ulic oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **4KDL, 5KDL, 8KDL**),
- 2) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w odległości do 20 m od przystanków komunikacji zbiorowej,
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa kiosku nie może przekraczać 35m², całkowita maksymalna wysokość 3,5m,
- 4) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych lub drewna, nie dopuszcza się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej itp.
- 5) suma przeszklenia elewacji nie może być mniejsza niż 40% powierzchni wszystkich ścian, elewacji frontowej – nie mniejsza niż 70% powierzchni tej elewacji.

§ 31 . W zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam i szyldów na drzewach, a także na pomnikach i w odległości mniejszej niż 50m od pomników,
- 2) zakaz umieszczania reklam w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem nośników reklamowych przygotowanych przez Urząd Miasta,
- 3) zakaz umieszczania szyldów: mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które może być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi,
- 4) na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków – zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych z wyłączeniem szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0m² oraz znaków informujących, że obiekty te podlegają ochronie.

§ 32 . 1 . Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych – na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.

2 . Nakazuje się uzgodnienie z Urzędem Miasta projektów ogrodzeń obiektów użyteczności publicznej i prywatnych posesji od strony przestrzeni publicznych – ulic, ciągów pieszych i placów miejskich oraz szczególne opracowanie ogrodzeń w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

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

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

3 . 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.

4 . 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 (granicy działki), jednak nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

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

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – od 0,8 do 1,3,
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – od 0,8 do 1,8,
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0,4 do 0,6,
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych:
 - a) dla działek usługowych – od 1,0 do 1,6,
 - b) dla działek mieszkaniowych – od 0,4 do 0,6,
- 5) usług komercyjnych – od 1,0 do 2,0,
- 6) usług komercyjnych, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych – od 0,8 do 1,8,
- 7) transport publiczny z dopuszczeniem usług – od 0,8 do 1,5,
- 8) transportu kolejowego i transportu kolejowego z dopuszczeniem usług, składów i magazynów – od 0,8 do 2,0.

§ 36 . Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy:

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej – do czterech kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 13,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu,
- 2) mieszkaniowej jednorodzinnej – do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 3) usługowej – do czterech kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 15,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, z zastrzeżeniem ustaleń § 37 oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych kwartałów,

- 4) magazynowej i produkcyjnej – do 15,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, z zastrzeżeniem ustaleń § 37 oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych kwartałów.

§ 37. Ustala się usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych o wysokości do 18m, wskazanych na rysunku planu miejscowego.

§ 38. Ustala się zasady kształtowania architektury budynków mieszkalnych i usługowych:

- 1) elewacje: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin; na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem U, U/S, U/S/P, KK/U/S i KS, dopuszcza się stosowanie szkła jako materiału elewacyjnego.
- 2) dachy: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°. W przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie kolorów od czerwonego do brązowego.

§ 39. 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.

§ 40. W zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem:
 - a) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m²,
 - b) reklam na terenach oznaczonych symbolami U i U/S, U/S/P.
- 2) obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów i reklam umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy,
- 3) 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,
- 4) w przypadku terenów MW, MW/U, MN i MN/U dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,

- 5) zakazuje się umieszczania szyldów: mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które może być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi.

Rozdział 8

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

§ 41 . Na terenie objętym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających scalania nieruchomości.

§ 42 . 1 . Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usługowej – 30%,
- 2) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%,
- 3) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych:
 - a) dla działek usługowych – 30%,
 - b) dla działek mieszkaniowych – 40%,
- 4) na terenach usług komercyjnych – 20 %,
- 5) na terenach usług komercyjnych, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych – 5%,
- 6) na terenach zieleni parkowej – 75%,
- 7) na terenach transportu publicznego - 5%
- 8) na terenach transportu kolejowego – 5%,
- 9) na terenach parkingów publicznych – 1%.

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

§ 43 . Na całym obszarze objętym planem miejscowym, z wyłączeniem terenu 7U, ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².

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

§ 45 . 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

§ 46. Ustala się powiązanie terenu z innymi obszarami miasta Biała Podlaska w następujący sposób:

- 1) ze wschodnią i zachodnią częścią miasta oraz z ciągiem dróg wojewódzkich nr 811, 812 Białystok-Parczew (główne) – ul. Sidorską klasy Z (zbiorcza), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ**,
- 2) ze śródmieściem i północną częścią miasta – Al. Jana Pawła II, klasy Z (zbiorcza) Al. Tysiąclecia, klasy L (lokalna), oznaczonymi na rysunku planu miejscowego odpowiednio symbolami **2KDZ** i **4KDL** oraz łącząca je ulicą poprowadzoną wzdłuż linii kolejowej klasy L (lokalna), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **5KDL**,
- 3) z południową częścią miasta – przedłużeniem Al. Jana Pawła II klasy Z (zbiorcza), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem **3KDZ**.

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

§ 48 . 1 . Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic publicznych:

- 1) zbiorcze (**Z**)
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDZ** do **3KDZ**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zgodnie z przepisami §102 niniejszej uchwały,
- 2) lokalne (**L**)
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **4KDL** do **10KDL** – od 12 m do 15m,
- 3) dojazdowe (**D**)
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **11KDD** do **16KDD** – 10m.

2. Ustala się następujące parametry i zasady prowadzenia dróg wewnętrznych:

- 1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
 - a) obsługującej od 1 do 6 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 6 m,
 - b) obsługującej powyżej 6 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 8 m,
 - c) obsługującej obiekty na terenach U, U/S, U/S/P – 10 m.
- 2) włączenia do dróg wewnętrznych z ulic publicznych winny być sytuowane w osi drogi wewnętrznej lub ulicy znajdującej się po przeciwnej stronie.

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

1 . Realizację programu parkingowego w formie:

- 1) parkingów publicznych placowych – jedno i wielopoziomowych, zatok parkingowych oraz pasów do parkowania wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych, z koniecznością zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) parkingów niepublicznych na terenach posesji prywatnych.

2 . Na terenach publicznych należy zapewnić parkowanie służb miejskich, technicznych i taxi według wskaźnika 3% miejsc parkingowych przeznaczonych dla przyjezdnych i zatrudnionych;

3 . Na terenach o funkcjach usługowych, produkcyjnych i magazynowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, U/S, U/S/P nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu następujących wskaźników:

- 1) 40 miejsc parkingowych/100 zatrudnionych oraz
- 2) 20 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni użytkowej usług, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

4 . Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźnika 300 miejsc parkingowych/1000 mieszkańców;

5 . Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu następujących wskaźników:

- 1) 2 miejsca parkingowe/1 budynek mieszkalny,
- 2) 40 miejsc parkingowych/100 zatrudnionych oraz
- 3) 20 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni użytkowej usług, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

6 . Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźnika 2 miejsca parkingowe/1 budynek mieszkalny.

§ 50 . Ustala się przebieg ścieżek rowerowych w pasach drogowych ulic **2KDZ** i **5KDL** na odcinku od dworca PKP do terenu **14KS/U** oraz wprowadzenie parkingów dla rowerów w sąsiedztwie tych terenów.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej w pasach drogowych publicznych ulic lokalnych i dojazdowych;
- 3) przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 52 . W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) skanalizowanie w systemie grawitacyjno-pompowym całego terenu objętego planem miejscowym;
- 2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej.

§ 53 . W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na terenach mieszkaniowych powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w § 39 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki oraz budowanie ścieżek i dojsć do budynków o nawierzchniach przepuszczalnych,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do rzeki Krzna,
- 3) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na działkach na terenach usług komercyjnych U, terenach U/S i U/S/P oraz KS po oczyszczeniu w obrębie działki własnej do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne lub do gruntu,
- 4) obowiązek stosowania dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością sposobu oczyszczenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych na terenach U, terenach U/S i U/S/P oraz KS,
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny transportu kolejowego (KK),
- 6) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 54 . W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem miejscowym w gaz średnioprężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu II^o, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 2) prowadzenie sieci gazowej w pasach drogowych publicznych ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem odległości 0,5 m pomiędzy gazociągiem a ogrodzeniem,
- 3) warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami,
- 4) wykonanie montażu szafek gazowych, umiejscowionych w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynku zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

§ 55. W zakresie systemu ciepłowniczego ustala się:

- 1) rozbudowę dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej, w ulicach lokalnych i dojazdowych, w miarę możliwości terenowych,
- 2) ogrzewanie nowobudowanych budynków, wznoszonych w obszarze, znajdującym się poza zasięgiem istniejącej sieci ciepłowniczej przez indywidualne lub lokalne systemy grzewcze, zasilane gazem sieciowym, na warunkach eksploatatora sieci,
- 3) dopuszcza się ogrzewanie gazem sieciowym z własnych źródeł ciepła indywidualnych lub lokalnych, na warunkach eksploatatora sieci,
- 4) dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne.

§ 56. W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem miejscowym w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenu w energię elektryczną 15kV poprzez istniejące stacje transformatorowe,
- 2) zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i nowo realizowanych stacji transformatorowych,
- 3) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wewnętrznych lub obudowanych, w obrębie działek własnych inwestycji,
- 4) oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
- 5) przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach.

§ 57. 1. Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów.

2. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz ustala się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową.

3. Zakazuje się sytuowania masztów telefonii cyfrowej w obrębie terenu objętego wpisem do rejestru zabytków.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii cyfrowej wyłącznie na istniejących i projektowanych budynkach, na istniejących konstrukcjach masztowych oraz w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem lokalizacji na nowych wolnostojących masztach i konstrukcjach wieżowych.

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

Rozdział 11

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

§ 59 . W odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych, do czasu, kiedy w drodze rozporządzenia Wojewoda Lubelski określi granice obszaru ograniczonego użytkowania dla magistrali kolejowej E20 oraz ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu, zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Ochrony Środowiska, ustala się zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i funkcji chronionych, w odległości mniejszej niż 50 m od skrajnego toru.

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

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)

§ 61 . Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **2MW, 3MW, 16MW**.

§ 62 . 1 . Na terenach **MW** ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego.

2 . Na terenach **MW** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, przy założeniu, że:
 - a) w parterach budynków udział usług może wynosić do 100% powierzchni całkowitej lokali, jednak pod warunkiem, że dostępne są one bezpośrednio z ulic zbiorczych i lokalnych,

- b) na pozostałych kondygnacjach udział usług nie będzie większy niż 30 % powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych,
- 2) przeprowadzenie programu modernizacji urbanistycznej zespołów zabudowy, w zakresie rehabilitacji terenów otwartych i budynków.
3. Na terenach MW wyklucza się:
- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,
- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

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

§ 64. Dla terenów MW ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 0,8 do 1,3,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z § 36 niniejszej uchwały,
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U)

§ 65 . Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MW/U, 12MW/U, 17MW/U, 19MW/U**.

§ 66 . 1 . Na terenach **MW/U** ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług komercyjnych.

2 . Na terenach **MW/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych,
 - a) w parterach budynków udział usług może wynosić do 100% powierzchni całkowitej lokali, jednak pod warunkiem, że dostępne są one bezpośrednio z ulic zbiorczych i lokalnych,
 - b) na pozostałych kondygnacjach udział usług nie będzie większy niż 30 % powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych,
- 2) lokalizowanie zabudowy usługowej w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,
- 3) przeprowadzenie programu modernizacji urbanistycznej zespołów zabudowy, w zakresie rehabilitacji terenów otwartych i budynków.

3 . Na terenach **MW/U** wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m²,
- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

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

§ 68 . Dla terenów **MW/U** ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny i maksymalny – od 0,8 do 1,8,
- 2) maksymalną wysokość nowej zabudowy – zgodnie z § 36 niniejszej uchwały,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%,
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

§ 69. Ustalenia § 66 – § 68 obowiązują dla wszystkich terenów MW/U, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto dla terenu 12MW/U ustala się obowiązek ochrony obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z ustaleniami § 25 niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia szczególne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

§ 70. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 5MN, 6MN.

§ 71. 1. Na terenach MN ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.

2. Na terenach MN dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3. Na terenach MN wyklucza się:

- 1) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,

- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

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

§ 73 . Dla terenów MN ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 0,4 do 0,6,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, nie więcej niż 10 m do kalenicy,
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych – zgodnie z **§ 36** niniejszej uchwały,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 40%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 6) kształtowania architektury budynków – zgodnie z **§ 38** niniejszej uchwały.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych (MN/U)

§ 74 . Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **20MN/U**.

§ 75 . 1 . Na terenach MN/U ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz utrzymanie i rozwój funkcji usługowych.

2. Na terenach MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 2) zmianę użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na usługowe oraz lokalizowanie nowych budynków usługowych,
- 3) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3. Na terenach MN/U wyklucza się:

- 1) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m²,
- 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.

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

§ 77. Dla terenów MN/U ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – dla działek usługowych – od 1,0 do 1,8, dla działek mieszkaniowych – od 0,4 do 0,6,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z § 36 niniejszej uchwały,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – dla działek usługowych – 30%, dla działek mieszkaniowych – 40%,
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U)

§ 78 . Wyznacza się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **4U, 7U, 11U, 13U, 15U**.

§ 79 . 1 . Na terenach **U** ustala się utrzymanie i rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu: handlu, administracji, obsługi finansowej, rozrywki, kultury, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, turystyki.

2 . Na terenach **U** dopuszcza się lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3 . Na terenach **U** wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m² z zastrzeżeniem § 43 niniejszej uchwały,
- 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.

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

§ 81 . Dla terenów **U** ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 1,0 do 2,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z § 36 i § 37 niniejszej uchwały,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%,

- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

§ 82. Ustalenia § 79 – § 81 obowiązują dla wszystkich terenów U, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto dla terenów 13U i 15U ustala się obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z ustaleniami § 24 niniejszej uchwały. Dla terenu 13U ustala się ponadto zakaz wprowadzania nowej zabudowy a na terenie 15U i ogranicza się maksymalną wysokość nowej zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych, składów i magazynów (U/S)

§ 83. Wyznacza się tereny usług komercyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 8U/S, 10U/S.

§ 84 . 1 . Na terenach U/S ustala się rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, obsługi motoryzacji oraz funkcji magazynowo-składowych.

2 . Na terenach U/S dopuszcza się:

- 1) lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,
- 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3 . Na terenach U/S 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 2000m²,

- 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.

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

§ 86 . Dla terenów U/S ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 1,0 do 2,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z § 36 i § 37 niniejszej uchwały,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 5%,
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

§ 87 . Ustalenia § 84– § 86 obowiązują dla wszystkich terenów U/S, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto dla terenu 10U/S ustala się obowiązek ochrony obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z ustaleniami § 25 niniejszej uchwały.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych (U/S/P)

§ 88 . Wyznacza się teren usług komercyjnych, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 9U/S/P.

§ 89 . 1 . Na terenie U/S/P ustala się utrzymanie i rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii, obsługi motoryzacji oraz funkcji magazynowo-składowych i produkcyjnych.

2 . Na terenach U/S/P dopuszcza się:

- 1) lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,

- 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

3. Na terenach U/S/P wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m²,
- 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.

§ 90. Na terenie U/S/P nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 49 niniejszej uchwały.

§ 91. Dla terenu U/S/P ustala się:

- 1) obowiązek ochrony obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, zgodnie z ustaleniami § 26 niniejszej uchwały,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 0,8 do 1,8,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z §36 niniejszej uchwały,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 5%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 6) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni parkowej z dopuszczeniem usług (ZP/U)

§ 92 . Wyznacza się teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **18ZP/U**.

§ 93 . 1 . Dla terenu zieleni parkowej z dopuszczeniem usług ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania i nakłada obowiązek uporządkowania terenu, usunięcia zabudowy tymczasowej i prowizorycznej oraz poddania roślinności niezbędnym zabiegom pielęgnacyjnym.

2 . Nakazuje się ochronę terenu zabytkowego parku i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z ustaleniami §24 niniejszej uchwały.

3 . Na terenie **ZP/U** dopuszcza się tymczasowe utrzymanie funkcji mieszkalnej w zabytkowym budynku, realizację elementów detalu urbanistycznego, urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania 75% powierzchni biologicznie czynnej.

4 . Na terenie **ZP/U** wyklucza się lokalizowanie wszelkiej nowej zabudowy, z wyłączeniem wskazanego na rysunku planu miejscowego obiektu usługowego (drobny handel, informacja turystyczna), zintegrowanego z ogrodzeniem parku, dla którego ustala się następujące parametry:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu,
- 2) zasady kształtowania architektury budynku – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla terenu transportu publicznego z dopuszczeniem usług (KS/U)

§ 94 . Wyznacza się teren transportu publicznego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami: **14KS/U**.

§ 95 . 1 . Na terenie **KS/U** ustala się rozwój funkcji transportu publicznego – lokalizację dworca autobusowego z terminalem dla pasażerów oraz parkingu wielopoziomowego.

2 . Na terenach **KS/U** dopuszcza się lokalizowanie komercyjnych funkcji usługowych z zakresu: handlu, obsługi finansowej, gastronomii.

3 . Na terenach **KS/U** wyklucza się:

- 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko 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 2000m²,
- 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.

§ 96. Dla terenów KS/U ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 0,8 do 1,5,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – do czterech kondygnacji, nie więcej jednak niż 15,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 5%,
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 5) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

Rozdział 10

Ustalenia szczególne dla terenów transportu kolejowego (KK) oraz transportu kolejowego z dopuszczeniem usług, składów i magazynów (KK/U/S)

§ 97. Wyznacza się tereny transportu kolejowego, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **22KK**, **23KK** oraz teren transportu kolejowego z dopuszczeniem usług, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **21KK/U/S**.

§ 98. 1. Na terenach **KK** i **KK/U/S** ustala się utrzymanie funkcji transportu kolejowego – dworca i linii kolejowej.

2. Obowiązek przestrzegania przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

3 . Na terenie **KK/U/S** dopuszcza się lokalizację budynków usługowych oraz magazynowo-składowych.

4 . Na terenach **KK** i **KK/U/S** 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 2000m²,
- 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.

§ 99 . Dla terenu **22KK** ustala się:

- 1) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z ustaleniami § 24 niniejszej uchwały,
- 2) możliwość wprowadzenia w istniejącym obiekcie, przy zastrzeżeniu ustaleń § 24 niniejszej uchwały, komercyjnych funkcji usługowych z zakresu: handlu, kultury, obsługi finansowej, gastronomii,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 1,0 do 1,6,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 5%,
- 5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem wskazanego na rysunku planu miejscowego obiektu, związanego z realizacją przejścia podziemnego na perony kolejowe o maksymalnej wysokości – 4,5 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu oraz zasadach kształtowania architektury budynku – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały.

§ 100 . Dla terenu **21KK/U/S** ustala się:

- 1) możliwość wprowadzenia komercyjnych funkcji usługowych z zakresu: handlu, kultury, obsługi finansowej, gastronomii oraz obiektów magazynowo-składowych,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny i maksymalny – od 0,8 do 2,0,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 4,5 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 5%,

- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,
- 6) zasady kształtowania architektury budynków – zgodnie z § 38 niniejszej uchwały,

§ 101 . Dla terenu **23KK** ustala się:

- 1) adaptację istniejącej linii kolejowej, z możliwością jej modernizacji i przebudowy, przy założeniu, że prace te nie spowodują zwiększenia uciążliwości linii kolejowej,
- 2) realizację wiat nad peronami w strefach wskazanych na rysunku planu miejscowego,
- 3) realizację przejścia podziemnego, łączącego teren dworca z peronami i terenami położonymi po południowej stronie linii kolejowej.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg (KD)

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

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1.	1KD _Z	Ul. Sidorska	Zbiorcza	16,0 – 31,6	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, szpaler drzew.
2.	2KD _Z	Al. Jana Pawła II	Zbiorcza	24,0 – 34,0	Przekrój 2x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, szpaler drzew, ścieżka rowerowa.
3.	3KD _Z	Projektowana (ponad torami kolejowymi)	Zbiorcza	25,0	Przekrój 2x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.
4.	4KD _L	Al. Tysiąclecia	Lokalna	25,0 – 25,5	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.
5.	5KD _L	Projektowana od Al. Jana Pawła II do dworca PKP	Lokalna	20,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, szpaler drzew, ścieżka rowerowa.
6.	6KD _L	Ul. Kościuszki	Lokalna	13,0 – 20,5	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, szpaler drzew.
7.	7KD _L	Ul. Kościuszki	Lokalna	9,5 – 13,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.
8.	8KD _L	Ul. Kolejowa	Lokalna	18,5	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, szpaler drzew.
9.	9KD _L	Projektowana	Lokalna	12,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.
10.	10KD _L	Projektowana	Lokalna	10,0 – 13,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.
11.	11KD _D	Ul. Lotnicza	Dojazdowa	5,0 – 9,0 (wg stanu istniejącego)	Przekrój 1x2, nawierzchnia utwardzona rozbiegająca z wydzieloną strefą dla pieszych.
12.	12KD _D	Ul. Reja	Dojazdowa	7,0 (wg stanu istniejącego)	Przekrój 1x2, nawierzchnia utwardzona rozbiegająca z wydzieloną strefą dla pieszych.
13.	13KD _D	Ul. Asnyka	Dojazdowa	5,0 – 6,0 (wg stanu istniejącego)	Przekrój 1x2, nawierzchnia utwardzona rozbiegająca z wydzieloną strefą dla pieszych.
14.	14KD _D	Ul. Torowa	Dojazdowa	8,5 – 8,9 (wg stanu istniejącego)	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielony chodnik po stronie zachodniej.
15.	15KD _D	Ul. Składowa	Dojazdowa	8,0 (wg stanu istniejącego)	Przekrój 1x2, nawierzchnia utwardzona rozbiegająca z wydzieloną strefą dla pieszych.
16.	16KD _D	Projektowana	Dojazdowa	14,0	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.

Dział III

USTALENIA KOŃCOWE

Rozdział 1

Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

§ 103 . Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów ulegnie zmianie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się:

- 1) dla terenów MN, MN/U, MW, MW/U na 1%,
- 2) dla pozostałych terenów na 30%.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

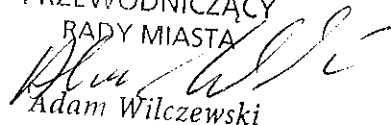
§ 104 . Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA


Adam Wilczewski

