

**UCHWAŁA NR XX/179/12**  
**Rady Miasta Biała Podlaska**

z dnia 22 czerwca 2012 r.

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

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. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z 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 XXXIII/94/09 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 grudnia 2009 r. zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „WITOSA”- Rada Miasta Biała Podlaska uchwala co następuje:

**§ 1 . 1 .** Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „WITOSA”, w granicach:

- 1 ) od północy - południowa linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 2 na wysokości od ul. Stanisława Miłkowskiego do Urzędu Celnego,
- 2 ) od wschodu – granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska - PÓŁNOCNA,
- 3 ) od południa - południowa linia rozgraniczająca ulicy Armii Krajowej,
- 4 ) od zachodu – wschodnia strona osiedla mieszkaniowego „Rataja”.

2 . Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1 ) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000,
- 2 ) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
- 3 ) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## Dział I

### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

§ 2 . 1 . Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „WITOSA” jest określenie sposobów kształtowania wizerunku wielofunkcyjnego zespołu usługowo - mieszkalnego, o profilu programowym właściwym dla ośrodków usług wyższego rzędu poprzez zapewnienie optymalnych warunków kształtowania i realizacji tego zespołu.

2 . Na plan składają się część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały oraz powiązana z nią część graficzna stanowiąca załącznik, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 .

3 . Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarze objętym planem składają się ustalenia ogólne i szczegółowe planu zawarte w dziale II.

4 . Ustalenia ogólne planu dotyczą ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1 ) funkcjonalno-przestrzennych,
- 2 ) kompozycyjno-estetycznych,
- 3 ) ochrony środowiska i przyrody,
- 4 ) kształtowania krajobrazu kulturowego,
- 5 ) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 6 ) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 7 ) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

5 . Ustalenia szczegółowe planu dotyczą szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym określających:

- 1 ) przeznaczenie terenów,
- 2 ) zasad zagospodarowania poszczególnych terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
- 3 ) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 4 ) zasad obsługi komunikacyjnej.

6 . Ilekroć w ustaleniach planu następuje odwołanie do rysunku planu, oznacza to konieczność uwzględnienia treści wynikających z użytych symboli literowych i cyfrowych oraz oznaczeń graficznych określonych w § 4 niniejszej uchwały, a także innych oznaczeń stanowiących treść rysunku planu.

§ 3 . 1 . Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan obejmujący teren o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu w postaci rysunku w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym,
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną w rysunku planu zgodnie ze sposobem oznaczenia w § 4 wyznaczającą granice terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oddzielającą ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie cel lub cele, którym ma służyć dany teren w związku z zaspokajaniem potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności w zakresie mieszkania, pracy i wypoczynku,
- 7) **podstawowej kategorii przeznaczenia** – należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana została danemu terenowi jako dominująca i obowiązująca, stanowiąca co najmniej 60% programu użytkowego,
- 8) **dopuszczonej kategorii przeznaczenia** – należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana danemu terenowi jako dodatkowa poza podstawową i nie dominująca, a także nie obowiązująca, stanowi maksymalnie 40% programu użytkowego,
- 9) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć inne kategorie przeznaczenia niż podstawowa i dopuszczona, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym,
- 10) **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzyszącą zielenią urządzoną oraz obiekty małej architektury,
- 11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, istniejący lub projektowany, zlokalizowany lub lokalizowany na danym terenie lub działce,
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni i elementów drugorzędnych, np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie określającą maksymalną granicę lokalizacji zabudowy wraz ze wskazaną stroną tej lokalizacji,
- 14) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektów związanych z działalnością jednostki samorządowej i państwa, obejmujące:
  - a) administrację publiczną i łączność,
  - b) działalność związaną z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

- 15) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcję terenu i obiektów związanych z działalnością gospodarczą, obejmującą:
- a) administrację, obsługę działalności gospodarczej (biura, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, wynajem nieruchomości),
  - b) handel detaliczny,
  - c) usługi organizacji politycznych i społecznych, w tym religijnych,
  - d) usługi nieprodukcyjne związane z konsumpcją indywidualną, w tym stacji obsługi samochodów i stacji paliw z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w przepisach niniejszej uchwały,
  - e) usługi turystyki,
  - f) gastronomię,
  - g) usługi informatyczne i łączności,
  - h) usługi badawczo-rozwojowe,
  - i) usługi edukacyjne,
  - j) usługi ochrony zdrowia,
  - k) usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki.
- 16) **usługach wyższego rzędu** – usługi nadające miejscu charakter centrum usługowego o wysokim stopniu atrakcyjności programowej i architektonicznej, ukierunkowanego na zaspakajanie stałych, ale nie codziennych potrzeb ludności w zakresie usługi w skali miasta,
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który – poza granicami działki, na której prowadzona jest dana działalność – nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
- 18) **zewnętrznym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe jako całość, na którą składają się elementy konstrukcyjne, przekazu treści (informacyjne, reklamowe i inne), oświetleniowe i dekoracyjne.
2. Ponadto ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **handlu** – należy przez to rozumieć działalność obejmującą sprzedaż z powiązaniem z nią typem zagospodarowania terenu w postaci budynków i lokali użytkowych handlu hurtowego i komisowego oraz detalicznego,
  - 2) **turystyce** – należy przez to rozumieć działalność hotelarską, przewodnicką i inne usługi świadczone turystom i zwiedzającym, z powiązanymi z nimi typami zagospodarowania terenu w postaci budynków i lokali użytkowych,
  - 3) **gastronomii** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjno-usługową obejmującą prowadzenie otwartych zakładów zbiorowego żywienia, z powiązanymi z nią typami zagospodarowania terenu w postaci budynków i lokali użytkowych,

- 4) **obsłudze biznesu** – należy przez to rozumieć działalności z zakresu pośrednictwa finansowego, ubezpieczeń i funduszy emerytalno-rentowych, obsługi nieruchomości, wynajmu maszyn urządzeń bez obsługi oraz wypożyczanie artykułów użytku osobistego i domowego, informatyki, pozostałej działalności gospodarczej, działalności organizacji członkowskich, pozostałej działalności usługowej, z powiązaniem z nimi typem zagospodarowania terenu w postaci budynków i lokali użytkowych,
- 5) **administracji publicznej** – należy przez to rozumieć działalność administracyjną w zakresie publicznym oraz działalność poczty i telekomunikacji z powiązanymi z nimi typami zagospodarowania terenu w postaci budynków i lokali użytkowych,
- 6) **ochronie zdrowia** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie ochrony zdrowia ludzkiego i działalność weterynaryjną, z powiązanymi z nimi typami zagospodarowania terenu w postaci budynków i lokali użytkowych,
- 7) **kulturze** – należy przez to rozumieć działalność związaną z kulturą i rozrywką, z powiązanymi z nimi typami zagospodarowania terenu w postaci ogólnodostępnych budynków i lokali użytkowych,
- 8) **rzemiośle usługowym** – należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, w tym obejmującą wykonywanie i naprawianie przedmiotów codziennego użytku i powiązane z nimi typy zagospodarowania w postaci budynków i lokali użytkowych.

§ 4 . 1 . objaśnienia dotyczące treści mapy zasadniczej należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

2 . Przebieg granic i linii regulacyjnych określa się przez odczyt przebiegu osi linii z rysunku planu.

3 . Poszczególne tereny ustalone planem oznaczone zostały symbolami, w których:

- 1) duża litera W oznacza obszar funkcjonalny, tożsamy z obszarem objętym planem,
- 2) liczba złożona z cyfr arabskich po literze W oznacza kolejny numer wyróżniający teren ustalony planem,
- 3) symbol literowy po liczbie:
  - a) np.: **UC, MN** itd. oznacza przeznaczenie terenu,
  - b) np.: **KDD-G**, oznacza klasę, kategorię drogi.

4 . Użyte w planie symbole literowe, cyfrowe i graficzne oznaczają:



- GRANICA OPRACOWANIA

### W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW:



- USŁUGI W OBIEKTACH HANDLOWYCH O POW. SPRZEDAŻY  
POWYŻEJ 2000m<sup>2</sup>



- USŁUGI KOMERCYJNE



- USŁUGI PUBLICZNE



- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ NA TERENACH O INNYM PRZEZNACZENIU



- STREFA PARKINGÓW I URZĄDZENIA  
KOMUNIKACJI NA TERENACH USŁUGOWYCH



- USŁUGI SPORTU



- TEREN USŁUG I MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO



- OGRODY DZIAŁKOWE

### W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY :



- NADRZĘDNE OSIE KOMPOZYCYJNE I  
WIDOKOWE W OBSZARZE



- SZPALERY ZIELENI KOMPONOWANEJ



- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



- SUGEROWANE LINIE PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE  
LUB LINIE WYDZIELAJĄCE CZĘŚCI DZIAŁEK BUDOWLANYCH O  
OBOWIĄZUJĄCYM PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM ( ZIELEŃ,  
PARKINGI, DROGI WEWNĘTRZNE)



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

### W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

#### DROGI:



- ULICA W KLASIE DROGI ZBIORCZEJ - GMINNA



- ULICA W KLASIE DROGI LOKALNEJ - GMINNA



- CIĄGI PIESZE



- CIĄGI ROWEROWE



- ZSIĘGI ODDZIAŁYWANIA RUCHU POJAZDÓW  
ODBYWAJĄCEGO SIĘ PO DRODZE KRAJOWEJ NR 2 W  
ZAKRESIE KLIMATU AKUSTYCZNEGO W PORZE  
NOCY - STAN ISTNIEJĄCY W ROKU 2011.

## Dział II

### Rozdział 1

#### Ustalenia ogólne planu

§ 5 . 1 . Ogólną zasadą jest kształtowanie funkcjonalno-przestrzenne wielofunkcyjnego zespołu usługowego zabudowy miejskiej, o profilu programowym właściwym dla koncentracji usług wyższego rzędu.

2 . W granicach poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym planem obowiązują nakazy:

- 1 ) zachowania hierarchii powiązań układu komunikacyjnego w postaci układu podstawowego: ul. Armii Krajowej i Celników Polskich z układem obsługującym,
- 2 ) segregacji ruchu pieszego i kołowego poprzez wydzielenie chodników dla pieszych w pasach drogowych oraz projektowanie placów i ciągów pieszych w ramach zagospodarowania kompleksów handlowych i usługowych,
- 3 ) wyposażenia programu funkcjonalno-przestrzennego wynikającego z uwzględnienia podstawowych i dopuszczonych kategorii przeznaczenia w odpowiednią ilość miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami planu,
- 4 ) wyposażenia programu funkcjonalno-przestrzennego wynikającego z uwzględnienia podstawowych i dopuszczonych kategorii przeznaczenia w rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 5 ) wyposażenia tych terenów w urządzenia i zagospodarowanie towarzyszące, z możliwością ich lokalizacji w obrębie stref zieleni i parkowania.

3 . W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące grupy usługowych kategorii przeznaczenia:

- 1 ) usługi nieuciążliwe położone na terenach mieszkaniowych oznaczone symbolem **U/MN**,
- 2 ) usługi komercyjne oznaczone symbolem **Uk**,
- 3 ) usługi publiczne oznaczone symbolem **Up**,
- 4 ) usługi handlu oznaczone symbolem **UC**, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 5 ) handel,
- 6 ) turystyka,
- 7 ) gastronomia, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych powiązanych z placówkami gastronomicznymi,
- 8 ) obsługa biznesu,
- 9 ) administracja publiczna,

- 10 ) ochrona zdrowia,
- 11 ) kultura,
- 12 ) rzemiosło usługowe,
- 13 ) usługi sportu.

§ 6 . 1 . Zasadami w zakresie uwarunkowań i wymogów kompozycyjno-estetycznych są:

- 1 ) uwzględnienie struktury kompozycyjnej obszaru, wskazanej w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu,
- 2 ) kształtowanie zabudowy jako zabudowy miejskiej,
- 3 ) wzbogacenie walorów krajobrazowych obszaru, poprzez stosowanie rozwiązań o wysokim standardzie techniczno-materiałowym, wysokich wartościach architektonicznych oraz estetycznych.

2 . Realizacja zasad określonych w ust. 1 następuje poprzez nakazy:

- 1 ) kształtowania wnętrza urbanistyczno-architektonicznego ul. Celników Polskich (wraz z jej projektowanym przedłużeniem) jako nadrzędnej osi kompozycyjnej i głównej przestrzeni publicznej obszaru,
- 2 ) kontynuacji i kreacji lokalnych osi kompozycyjnych, powiązanych z osią nadrzędną, współtworzących system przestrzeni publicznych poprzez kształtowanie wnętrza urbanistyczno-architektonicznych wyznaczonych ulic, terenów komunikacji pieszej i placów oraz dziedzińców wewnętrznych, jako kameralnych przestrzeni publicznych przy zastosowaniu wysokiej jakości rozwiązań techniczno-materiałowych oraz harmonijnej aranżacji form detalu, nawierzchni, obiektów małej architektury i zieleni, dopuszczonych zewnętrznych nośników reklamowych z zapewnieniem wysokich wartości estetycznych.

3 . Przy kształtowaniu brył budynków dopuszcza się odstępianie od nieprzekraczalnej linii zabudowy, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren, wyłącznie w odniesieniu do detalicznie traktowanych form ryzalitowych, wykuszowych i wnękowych z ograniczeniem wysunięcia form ryzalitowych i wykuszowych poza nieprzekraczalną linię zabudowy na głębokość nie większą niż 1,5 m.

§ 7 . 1 . Zasadą w zakresie ochrony środowiska i przyrody jest ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego jako przyjaznego, atrakcyjnego środowiska miejskiego.

2 . Realizacja powyższej zasady następuje poprzez nakazy:

- 1 ) zagospodarowania i przekształcania terenów objętych planem z uwzględnieniem uwarunkowań i wymogów środowiska przyrodniczego określonych w przepisach szczególnych,
- 2 ) kształtowania terenów zieleni urządzonej jako systemu terenów biologicznie czynnych, wspomagającego podstawowy układ ekologiczny miasta, wzbogacony o funkcje uzupełniające, jak rekreacja oraz terenowe urządzenia towarzyszące, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,



- 3) starannego kształtowania zieleni towarzyszącej zabudowie (ze względu na niewielki udział powierzchniowy), jako dekoracji wewnętrznych dziedzińców oraz terenów wypoczynku, a także towarzyszącej obszarom komunikacji pieszej i placom, realizowanej w formie skwerów, szpalerów, ciągów zieleni i tym podobnych, z wkomponowanymi obiektami małej architektury o funkcji estetycznej bądź rekreacyjnej,
  - 4) współudziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarach przeznaczonych pod zabudowę, a także w obszarach przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - 5) w związku z sąsiedztwem terenów mieszkaniowych, lokalizacji w granicach obszaru objętego planem wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - 6) zmianę ukształtowania terenu w obszarach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji inwestycji,
  - 7) powiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnych w stosunku do istniejącego możliwe jest zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - 8) bilansowanie zieleni lokalizowanej w granicach strefy parkowania i w strefie zieleni możliwe jest w ramach wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego dla danego terenu lub działki.
3. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez nakazy:

- 1) określenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
  - a) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami UC, Uk, Up i U/MN poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami ZD i US dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 2) w przypadku przekroczenia norm hałasu określonych w przepisach odrębnych właściciel, zarządca lub inwestor terenu na którym nastąpił wzrost poziomu uciążliwości zobowiązany jest zastosować środki techniczne zmniejszające zakres tych uciążliwości do poziomu określonego w wyżej wymienionych przepisach. Urządzenia te lokowane powinny być poza pasem drogowym drogi krajowej nr 2 staraniem i na koszt inwestora.

4. Budynek na terenie objętym planem powinny być wznoszone zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani obszary objęte prawnymi formami ochrony.

**§ 8 . 1 .** Zasadą w zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego jest kreacja wysokiej jakości przestrzeni zagospodarowywanego obszaru objętego planem, współtworzącego krajobraz kulturowy Białej Podlaskiej, będący materialnym wyrazem jego tożsamości kulturowej.

2. Realizacja powyższej zasady następuje poprzez nakazy:

- 1) uwzględnienia w zagospodarowaniu poszczególnych obszarów relacji sąsiedzkich zabudowy istniejącej i projektowanej,

- 2) podporządkowania indywidualnych rozwiązań inwestycyjnych i architektonicznych wyznaczonej w planie strukturze kompozycyjnej,
- 3) kształtowania zabudowy z uwzględnieniem współczesnych zdobyczy technicznych i artystycznych wartości formy.

3. W granicach poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym planem określa się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) na terenach usług komercyjnych i publicznych oznaczonych symbolami **UC, Uk i Up**:
  - a) nie wprowadza się ograniczeń wymiarów dotyczących zewnętrznych nośników reklamowych,
  - b) nośniki reklamowe w formie pylonu dozwolone są tylko w ilości jednego obiektu związanego z jednym obiektem wielkopowierzchniowym powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej.
- 2) Na terenach oznaczonych symbolami **U/MN, US** oraz **ZD**:
  - a) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 3 m<sup>2</sup>,
  - b) reklamy świetlne dopuszczone są pod warunkiem nie stwarzania uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich budynków,
- 3) umieszczanie nośników w pasie drogowym następuje wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi wydawanym w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

4. Zewnętrzne nośniki reklamowe w terenach wskazanych w ust. 3 winny być realizowane i lokalizowane:

- 1) w zbliżonej formie, kolorystyce i materiale,
- 2) jako harmonijnie komponowane, w tym z obiektami małej architektury, grupy elementów wyposażenia wnętrza przestrzeni publicznej.

5. W granicach poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację zewnętrznych nośników reklamowych wyłącznie przy uwzględnieniu poniższych zasad:

- 1) w granicach działki wyznaczonej zgodnie z planem, jako harmonijnie komponowanych elementów zagospodarowania terenu,
- 2) w obrębie elewacji budynków, w sposób zorganizowany, jako zintegrowanych elementów kształtowania poszczególnych elewacji, nie zacierając ich zasadniczej struktury kompozycyjnej, pod warunkami:
  - a) nieprzekraczania zasięgiem nośnika linii rozgraniczających teren,
  - b) nieprzekraczania zasięgiem nośnika ustalonych w planie linii zabudowy poza odległość 1,5m od tych linii,
  - c) lokalizacji wysuniętych poza lico elewacji nośników na wysokości nie niższej niż 2,5 m, licząc od najniższej usytuowanego elementu nośnika do poziomu terenu.
- 3) na dachu budynku w postaci znaku firmowego identyfikującego siedzibę firmy.

6. zabrania się lokowania reklam, reklam świetlnych oraz pylonów w taki sposób aby były widoczne z drogi krajowej nr 2.

7 . W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani obszary objęte prawnymi formami ochrony.

§ 9 . 1 . Zasadą w zakresie infrastruktury technicznej jest budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, jako integralnej części istniejącego i funkcjonującego systemu infrastruktury technicznej.

2 . Realizacja powyższej zasady następuje poprzez nakazy:

- 1 ) zaopatrzenia w wodę z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego miasta,
- 2 ) odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego, zgodnie z warunkami gestorów sieci,
- 3 ) odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy oraz układu ulicznego do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
- 4 ) zaopatrzenia w ciepło terenów przeznaczonych pod zabudowę z miejskiego systemu ciepłowniczego, przy założeniu ewentualnej adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego, lub z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem źródeł na paliwa stałe,
- 5 ) zaopatrzenia w gaz z miejskiego systemu gazowniczego, przy założeniu ewentualnej adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- 6 ) zaopatrzenia w energię elektryczną przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych miejskiego systemu elektroenergetycznego, poprzez stacje transformatorowe wolnostojące lub wbudowane w budynki, sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń elektroenergetycznych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego i obiektów stacji trafo,
- 7 ) obsługi telekomunikacyjnej przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- 8 ) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na projektowanych budynkach oraz w innych formach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9 ) w granicach obszaru objętego planem ustala się obowiązek lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji drogowej i pieszej,
- 10 ) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się prowadzenie sieci poza terenami wskazanymi w pkt 9, pod warunkiem, że jest to niezbędne dla obsługi ustalonych planem terenów i spełnia wymogi przepisów szczególnych.

§ 10 . 1 . Zasadą w zakresie systemu komunikacji jest budowa, rozbudowa i modernizacja systemu komunikacji, jako integralnej części istniejącego i funkcjonującego układu ulic systemu podstawowego.

2 . W granicach poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych zgodnie z przebiegiem określonym w rysunku planu, z możliwością przesunięcia granic przebiegu z tolerancją nie większą niż 2 m,
  - 2) określono przebieg głównych ścieżek rowerowych, natomiast zasady lokalizacji pozostałych określono w ustaleniach szczegółowych.
3. W granicach poszczególnych terenów dla działek wyznaczonych w obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej w zakresie parkowania:
- 1) ilość miejsc postojowych, odpowiednio:
    - a) dla kategorii przeznaczenia – handel: nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
    - b) dla kategorii przeznaczenia – administracja publiczna, obsługa biznesu, kultura: nie mniej niż 40 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
    - c) dla kategorii przeznaczenia – turystyka, gastronomia: nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
    - d) dla kategorii przeznaczenia – ochrona zdrowia, rzemiosło usługowe: nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
    - e) dla kategorii przeznaczenia – sport: program parkingowy określić należy indywidualnie przy uwzględnieniu specyfiki obiektu,
    - f) dla kategorii przeznaczenia – mieszkalnictwo jednorodzinne: co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
    - g) dla kategorii przeznaczenia usługi nieuciążliwe na terenach mieszkaniowych - 1 miejsce parkingowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowanej jako usługi.
  - 2) lokalizacja zbilansowanych miejsc postojowych w granicach działki wyznaczonej zgodnie z planem, stanowiącej obszar realizacji inwestycji o określonym w planie przeznaczeniu lub w formie parkowania podziemnego pod obiektem.

**§ 11 . 1 .** W granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się czasowy sposób zagospodarowania terenów jedynie w formie:

- 1) naziemnych parkingów o nawierzchni prowizorycznej nie pyłacej,
- 2) terenowych urządzeń sportowych i placów zabaw,
- 3) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń.

**§ 12 . 1 .** W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się obszarów do objęcia scaleniem nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

2. Szczegółowe warunki łączenia i podziału działek określają ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 13 . 1 . Wyznacza się tereny usług handlu w obiektach wielkopowierzchniowych, usług komercyjnych i publicznych oznaczonych symbolami W1UC/Uk/Up/K i W3UC/Uk/Up/K, określony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.**

2 . Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

1 ) podstawowe:

- a ) handel, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b ) usługi komercyjne i publiczne.

2 ) dopuszczone:

- a ) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi funkcji podstawowej,
- b ) urządzenia komunikacji,
- c ) urządzenia rekreacyjne.

3 . Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1 ) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2 ) w przypadku gdy nieprzekraczalne linie zabudowy nie są określone na rysunku planu zastosowanie mają przepisy ogólne Prawa Budowlanego,
- 3 ) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 40% i nie więcej niż 55%, (w przypadku realizacji miejsc parkingowych w parkingu podziemnym lub wielopoziomym udział powierzchni zabudowy może wzrosnąć do 75%),
- 4 ) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 10%,
- 5 ) granice strefy obowiązkowego urządzenia zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
- 6 ) możliwość uzupełnienia zielenią i obiektami małej architektury strefy parkowania,
- 7 ) możliwość przejścia przez tereny strefy zieleni ciągami dróg obsługujących obiekty i ciągami infrastruktury w ilości nie zajmującej więcej niż 30% powierzchni terenu zieleni,
- 8 ) zasady kształtowania zabudowy:
  - a ) wysokość zabudowy – nie mniej niż 7 m i nie więcej niż 21 m (minimalna wysokość nie dotyczy obiektów technicznych i pomocniczych),
  - b ) nachylenie połaci dachowych – nie więcej niż 15°,

- c) forma zabudowy – zwarta, z możliwością rozróżnienia bryły budynku, możliwość etapowania realizacji przedsięwzięcia wyłącznie po opracowaniu i zatwierdzeniu koncepcji całości.

4. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane przy łącznym spełnieniu określonych warunków:

- 1) dla terenu oznaczonego W1 UC/Uk/Up/K możliwy jest podział na mniejsze działania inwestycyjne, gdzie na każdej z wydzielonych działek istnieje możliwość realizacji obiektu o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, pod warunkiem opracowania koncepcji całości terenu zawierającej bilans miejsc parkingowych, rozwiązania komunikacyjne oraz określającej założenia kompozycyjno-estetyczne dla każdego z wydzielonych działek ze szczególnie starannym opracowaniem zamknięć osi widokowych uwidocznionych na rysunku planu,
- 2) dla terenu W3 UC/Uk/Up/K ilość uzyskiwanych działek wyznacza się na nie więcej niż 4, gdzie na każdej z wydzielonych działek istnieje możliwość realizacji obiektu o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> pod warunkiem opracowania koncepcji całości terenu zawierającej bilans miejsc parkingowych, rozwiązania komunikacyjne oraz określającej założenia kompozycyjno-estetyczne,
- 3) położenie granic uzyskiwanych działek – w liniach rozgraniczających terenu.

5. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna podstawowa – od terenu drogi gminnej W11KDL-G i W12KDL-G,
- 2) ilość i lokalizacja miejsc postojowych – na zasadach określonych w § 10.

6. Lokalizacja i kształtowanie zieleni w strefach zieleni wyznaczonych w rysunku planu:

- 1) charakter reprezentacyjny i wysoki standard jakościowy zieleni, użytych materiałów i wykonawstwa,
- 2) kształtowanie zieleni jako harmonijnej całości zarówno pod względem kompozycyjnym jak i w doborze gatunkowym materiału roślinnego,
- 3) komponowanie zieleni i obiektów małej architektury w formie stożkowej, obniżającej się z centralnej części strefy zieleni w kierunku jezdni,
- 4) stosowanie materiału roślinnego dającego się formować, różnorodnego kolorystycznie, o zróżnicowanym pokroju,
- 5) stosowanie materiału roślinnego o całkowitej mrozoodporności, niewrażliwego na zasolenie i zanieczyszczenie środowiska miejskiego.

7. Możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8.

**§ 14 . 1 .** Wyznacza się **teren usług handlu w obiektach wielkopowierzchniowych, usług komercyjnych i publicznych** oznaczony symbolem **W2UC/Uk/Up**, określony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) handel, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) usługi komercyjne i publiczne,

c) administracji.

2) dopuszczone:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi funkcji podstawowej,

b) urządzenia komunikacji,

c) urządzenia rekreacyjne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

2) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 60% i nie więcej niż 85%,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 10%,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – nie mniej niż 7 m i nie więcej niż 21 m,

b) nachylenie połaci dachowych – nie więcej niż 15°.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości na działki przy łącznym spełnieniu warunków:

1) ilość uzyskiwanych działek – 1,

2) położenie granic uzyskiwanej działki – w liniach rozgraniczających,

3) powierzchnia uzyskiwanej działki – powierzchnia terenu w liniach rozgraniczających.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna podstawowa – od terenu drogi gminnej W11 KDL-G,

2) ilość i lokalizacja miejsc postojowych – na zasadach określonych w § 10.

6. Lokalizacja i kształtowanie zieleni w strefach zieleni wyznaczonych w rysunku planu:

1) charakter reprezentacyjny i wysoki standard jakościowy zieleni, użytych materiałów i wykonawstwa,

2) kształtowanie zieleni jako harmonijnej całości zarówno pod względem kompozycyjnym jak i w doborze gatunkowym materiału roślinnego,

3) stosowanie materiału roślinnego o dobrej mrozoodporności, niewrażliwego na zasolenie i zanieczyszczenie środowiska miejskiego.

7. Możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren usług komercyjnych i publicznych oznaczony symbolem **W4Uk/Up**, określony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

1) podstawowe:

a) handel,

b) turystyka,

- c) gastronomia,
- d) administracja publiczna i obsługa biznesu,
- e) ochrona zdrowia,
- f) kultura,
- g) rzemiosło usługowe.

2) dopuszczone:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi funkcji podstawowej,
- b) urządzenia komunikacji,
- c) urządzenia rekreacyjne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 60% i nie więcej niż 85%,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 10%,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
  - b) nachylenie połaci dachowych – nie więcej niż 15°,
  - c) akcentowanie zamknięcia widoku oraz zamknięcie widokowe osi kompozycyjnej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane przy łącznym spełnieniu warunków:

- 1) położenie granic uzyskiwanych działek – w liniach rozgraniczających,
- 2) powierzchnia każdej z uzyskiwanych działek – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) ilość uzyskiwanych działek – nie więcej niż 3.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna – od terenu dróg gminnych W9KDL-G,
- 2) ilość i lokalizacja miejsc postojowych – na zasadach określonych w § 10.

6. Możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8.

**§ 16 . 1 .** Wyznacza się **usługi sportu** oznaczone symbolem **W8US**, określone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się podstawową kategorię przeznaczenia – miejsce lokalizacji obiektów sportowych terenowych wraz z niezbędnym zapleczem szatniowym oraz zielenią towarzyszącą.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) kształtowanie kompozycyjno-krajobrazowe zieleni poprzez lokalizację różnych form kompozycji roślinnych tj.:



- a) muraw jako dominujących form zagospodarowania,
  - b) formowanych skupisk zadrzewień o zróżnicowanym składzie gatunkowym i wysokości, służących osłanianiu miejsc tego wymagających, w tym istniejącej zabudowy sąsiadującego z obiektem osiedla mieszkaniowego.
- 2) możliwość lokalizacji użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej,
  - 3) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8,
  - 4) możliwość lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości na działki przy łącznym spełnieniu warunków:
- 1) ilość uzyskiwanych działek – 1,
  - 2) położenie granic uzyskiwanej działki – w liniach rozgraniczających,
  - 3) powierzchnia uzyskiwanej działki – powierzchnia terenu w liniach rozgraniczających.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się dostępność komunikacyjną od terenów drogi gminnej oznaczonej symbolem W9KDL-G.

**§ 17. 1.** Wyznacza się **tereny usług i mieszkalnictwa jednorodzinnego** oznaczone symbolami **W6U/MN** i **W7U/MN**, określone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące kategorie przeznaczenia:
- 1) podstawowe:
    - a) rzemiosło i usługi komercyjne, nieuciążliwe dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
    - b) mieszkalnictwo jednorodzinne na działkach wydzielonych.
  - 2) dopuszczone:
    - a) ochrona zdrowia.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek lokalizacji garaży w bryle podstawowej budynku.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – od strony terenów sąsiednich, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od strony terenu drogi W12KDL-G, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej zgodnie z planem – nie więcej niż 50%,
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki wyznaczonej zgodnie z planem – nie mniej niż 20%,
  - 5) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,
  - 6) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m,
    - b) nachylenie połaci dachowych – dachy strome do 42% (dopuszcza się dachy płaskie),

c) forma zabudowy – szeregowa, przy czym dla zespołu budynków stanowiących całość w sensie budowlanym obowiązuje wymóg sporządzenia jednolitego projektu architektonicznego.

7) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane przy łącznym spełnieniu warunków:

1) ilość uzyskiwanych działek – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania sposobu obsługi komunikacyjnej i utrzymania minimalnej określonej w planie powierzchni działek,

2) powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:

a) 300 m<sup>2</sup> dla działek szeregowych,

b) 500 m<sup>2</sup> dla działek bliźniaczych,

c) 900 m<sup>2</sup> dla działek wolnostojących.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna – od terenów drogi gminnej W12KDL-G,

2) ilość i lokalizacja miejsc postojowych – na zasadach określonych w § 10.

7. Możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8.

**§ 18.1.** Wyznacza się **teren ogrodów działkowych** oznaczony symbolem **W5ZD**, określony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się podstawową kategorię przeznaczenia – zieleń urządzona i uprawy ogrodnicze jako działki indywidualne, połączone komunikacją pieszą i rowerową, w formę zespołu tzw. Ogrodów Działkowych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się działania polegające na kontynuacji istniejącego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) kształtowanie kompozycyjno-krajobrazowe zespołu poprzez urządzenie obrzeży alejek, komponowanie zieleni sąsiadującej z alejkami, tworzenie strefy zieleni izolacyjnej od strony projektowanego zespołu zabudowy jednorodzinnej,

2) nakaz zachowania istniejącego układu ścieżek pieszych wskazanego na rysunku planu jako niezależnych ciągów komunikacyjnych, stanowiących powiązania wewnętrzne między poszczególnymi działkami, jak również z obszarami sąsiednimi,

3) możliwość lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej pod warunkiem rekultywacji terenów naruszonych pracami budowlanymi.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości na działki przy łącznym spełnieniu warunków:

1) ilość uzyskiwanych działek – 1,

2) położenie granic uzyskiwanej działki – w liniach rozgraniczających,

3) powierzchnia uzyskiwanej działki – powierzchnia terenu w liniach rozgraniczających.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się dostępność komunikacyjną od terenu drogi gminnej oznaczonych symbolami W9KDL-G.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe planu – tereny komunikacji drogowej

§ 19 . 1 . Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej** oznaczone symbolami **W9KDL-G** – przedłużenie ulicy Wincentego Witosa, **W12KDL-G** i **W11KDL-G** – przedłużenie ulicy Celników Polskich, określone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2 . Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1 ) podstawową – droga publiczna – ulica klasy lokalnej, gminna,
- 2 ) dopuszczone, z zachowaniem widoczności użytkowników ruchu i bezpieczeństwa ruchu drogowego w zakresie możliwości najechania na przeszkodę:
  - a ) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b ) zieleni,
  - c ) obiekty i urządzenia związane z obsługą techniczną i użytkową drogi.

3 . Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1 ) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 15 m dla ulicy W9KDL-G i nie mniej niż 25 m dla ulic W11KDL-G i W12KDL-G,
- 2 ) szerokość jezdni – nie mniej niż 2 pasy ruchu, po jednym dla każdego kierunku ruchu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3 ) lokalizacja urządzeń związanych z komunikacją zbiorową, tj. przystanki, wiaty przystankowe (ewentualnie z kioskami), śmietniki itp.,
- 4 ) lokalizacja i kształtowanie zieleni przyulicznej:
  - a ) charakter alei ze starannym doбором jakościowym zieleni,
  - b ) stosowanie materiału roślinnego o całkowitej mrozoodporności, niewrażliwego na zasolenie i zanieczyszczenie środowiska miejskiego,
  - c ) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8,
  - d ) lokalizacja obiektów małej architektury, w szczególności: ławek, siedzisk oraz donic kwiatowych, latarni, koszy na śmieci, barierek i słupków zabezpieczających.

§ 20 . 1 . Wyznacza się **teren komunikacji drogowej** oznaczony symbolem **W10KDZ-G** – przedłużenie ulicy Armii Krajowej, określony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2 . Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1 ) podstawową – droga publiczna – ulica klasy zbiorczej, gminna,
- 2 ) dopuszczone, z zachowaniem widoczności użytkowników ruchu i bezpieczeństwa ruchu drogowego w zakresie możliwości najechania na przeszkodę:
  - a ) urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) zieleni,
- c) obiekty i urządzenia związane z obsługą techniczną i użytkową drogi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie kontroli dostępności poprzez skrzyżowania,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 30 m,
- 3) szerokość jezdni – nie mniej niż 4 pasy ruchu z rozszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
- 4) lokalizacja obustronnych chodników oraz ścieżek rowerowych – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 2 pkt 1,
- 5) lokalizacja urządzeń związanych z komunikacją zbiorową,
- 6) lokalizacja i kształtowanie zieleni przyulicznej:
  - a) kształtowanie zieleni jako harmonijnej całości zarówno pod względem kompozycyjnym jaki w doborze gatunkowym materiału roślinnego,
  - b) stosowanie materiału roślinnego o całkowitej mrozoodporności, niewrażliwego na zasolenie i zanieczyszczenie środowiska miejskiego,
  - c) podkreślenie segregacji ruchu kołowego i pieszego,
  - d) możliwość lokalizacji nośników reklamowych na zasadach określonych w § 8.

### **Dział III**

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 21 . 1 .** W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) drogi publiczne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego wraz z infrastrukturą techniczną na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) W9KDL-G,
  - b) W10KDZ-G,
  - c) W11KDL-G,
  - d) W12KDL-G.

2) W zależności od potrzeb: budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, oraz budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego na terenach oznaczonych symbolami:

- a) W2Uk/Up,
- b) W4Uk/Up.

§ 22 . Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przewidzianych pod funkcje usługowe w wysokości 30%.

§ 23 . Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

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

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

§ 26 . Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska.

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

**Przewodniczący Rady Miasta Biała Podlaska**  
**Adam Wilczewski**