

**Uchwała Nr XXVI/89/08**  
**Rady Miasta Biała Podlaska**  
z dnia 11 grudnia 2008 r.

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

---

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt.1, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz.1111), art.4 ust. 1, art.14 ust.8, art.15, art. 20 ust. 1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237), oraz uchwały Nr V/33/06 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „GLINKI”, Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu miejscowego**

**§ 1**

Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „GLINKI” zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”. Granice planu miejscowego wyznaczają:

- 1) od wschodu ul. Artyleryjska,
- 2) od południa ul. Akademicka,
- 3) od zachodu ul. Glinki,
- 4) od północy ul. Sitnicka i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

**§ 2**

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

**§ 3**

Jako wiodące funkcje terenu objętego planem miejscowym ustala się:

- 1) usługi ponadpodstawowe z zakresu: sportu i rekreacji, oświaty i wychowania;
- 2) mieszkalnictwo, w formie zabudowy jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną.

#### § 4

Celem planu miejscowego jest stworzenie warunków dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnych i widowiskowych o charakterze ogólnomiejskim, przy jednoczesnej ochronie wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Celem regulacji zawartych w planie miejscowym 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 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, 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

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- 2) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia do  $15^{\circ}$ ,
- 3) dachach spadzistych – należy przez to rozumieć dachy dwu- lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci od  $16^{\circ}$ ,
- 4) 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.
- 5) garażach – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do  $50 \text{ m}^2$ ,

- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) 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, ustalone dla obiektów naziemnych i podziemnych. W przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równoległe do tych linii,
- 8) liniach zabudowy umiejscowionych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan miejscowy 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,
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- 10) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni tej działki,
- 11) modernizacji zabudowy – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie jej do potrzeb obecnych użytkowników,
- 12) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej,
- 13) obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe,
- 14) 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,
- 15) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, o którym mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 16) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 17) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 18)przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 19)przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 20)terenach przeznaczonych na cele publiczne – należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków publicznych, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 21)uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biała Podlaska, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „GLINKI”,
- 22)usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności,
- 23)usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.
- 24)usługach stopnia ogólnomiejskiego – należy przez to rozumieć usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności całego miasta, łącznie z mieszkańcami jego strefy wpływów,
- 25)usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu miejscowego,
- 26)usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 27)zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze.

## § 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 (obszaru opracowania),
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu miejscowego, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
  - 3) linie zabudowy umiejscowione,
  - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone dla obiektów naziemnych i podziemnych,
  - 5) obiekty zabytkowe, objęte ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 6) budynki do adaptacji,
  - 7) budynki do wyburzenia,
  - 8) miejsca lokalizacji lokalnych dominant przestrzennych,
  - 9) główne wejścia na tereny usług sportu i rekreacji,
  - 10)maksymalna wysokość zabudowy inna niż w obrębie kwartału,

- 11) tereny prywatne, wymagające urządzenia dostosowanego do zagospodarowania sąsiednich terenów publicznych
  - 12) lokalizacja ogrodzeń, wymagających całościowego opracowania,
  - 13) projektowane szpalery drzew,
  - 14) place publiczne,
  - 15) granice dostępności komunikacyjnej,
  - 16) tereny parkingów i garaży w obrębie kwartałów zabudowy,
  - 17) miejsca lokalizacji wjazdów do obiektów lub zespołów zabudowy,
  - 18) klasyfikacja funkcjonalna ulic.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacjami lub zaleceniami, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu:
- 1) osie i krawężniki jezdni,
  - 2) osie kompozycyjne,
  - 3) krzyże przydrożne.

## § 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 usług z zakresu sportu i rekreacji – symbol US,
- 2) tereny usług z zakresu oświaty i wychowania – symbol UO,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 4) tereny usług komercyjnych – symbol U,
- 5) tereny urządzeń elektroenergetycznych – symbol E,
- 6) tereny dróg publicznych: ulice główne – symbol KD<sub>G</sub> ulice zbiorcze – symbol KD<sub>Z</sub>, ulice lokalne – symbol KD<sub>L</sub>, ulice dojazdowe – symbol KD<sub>D</sub>.

## § 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 ładu przestrzennego**

#### § 11

Ustala się podział terenu objętego planem miejscowym na:

- 1) strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) strefy usług stopnia ogólnomiejskiego z zakresu sportu i rekreacji oraz oświaty i wychowania – istniejącą i rozwojową.

#### § 12

1. Dla strefy zabudowy mieszkaniowej ustala się adaptację zagospodarowania, z możliwością modernizacji, rozbudowy lub wymiany istniejących obiektów, zgodnie z ustalonymi w niniejszej uchwale parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Dla stref usług stopnia ogólnomiejskiego z zakresu sportu i rekreacji oraz oświaty i wychowania ustala się:
  - 1) dla strefy obiektów istniejących – adaptację zagospodarowania, z możliwością modernizacji, rozbudowy lub wymiany istniejących obiektów, zgodnie z ustalonymi w niniejszej uchwale parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - 2) dla strefy rozwojowej – lokalizację hali widowiskowo-sportowej wraz z funkcjami towarzyszącymi, w formie zwartej zespołu, z jednoznacznie wyznaczoną przestrzenią techniczną i parkingową wewnątrz terenu inwestycyjnego, z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony 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 – 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

W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się

ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w Urzędzie Miasta Biała Podlaska w odrębnym postępowaniu (nie dotyczy drzew owocowych).

#### § 16

Ustala się ochronę ukształtowania terenu poprzez:

- 1) zachowanie poziomego gruntu rodzimego – zakaz nadsypywania i tworzenia wyrobisk na terenach, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN, U, UO, US,
- 2) wykorzystanie naturalnego ukształtowania terenu przy realizacji obiektów na terenach US i UO.

#### § 17

Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z §35.

#### § 18

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) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód gruntowych i do gruntu,
- 2) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §43 i §44 niniejszej uchwały,
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z §45,
- 4) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z §35.

#### § 19

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.

#### § 20

Dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenach usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami US.

#### § 21

Plan ustala objęcie zorganizowaną formą usuwania odpadów całego terenu opracowania (wszystkich wytwórców odpadów).

## **Rozdział 5**

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

#### § 22

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie opracowania następujące obiekty, objęte ewidencją konserwatorską:
  - 1) ul. Akademicka nr 13, 15, 17,
  - 2) ul. Glinki nr 17, 21, 25, 29,
  - 3) ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40.
2. W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją Konserwatora Zabytków ustala się obowiązek uzyskania akceptacji i zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku:
  - 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,
  - 7) ewentualnego wyburzenia obiektu, które będzie możliwe po opracowaniu stosownej dokumentacji obiektu, zgodnie z wymaganiami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnieniu z WKZ projektu nowego budynku, na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę.
3. Poddaje się szczególnej ochronie prawnej, przewidzianej we właściwych przepisach, wskazane na rysunku planu miejscowego krzyże przydrożne.

#### § 23

W razie stwierdzenia reliktyw 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**

#### § 24

Przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na terenie objętym planem miejscowym stanowią będące place związane ze strefą wejść do obiektów i terenów sportowych,

#### § 25

W przestrzeniach publicznych oraz na terenach, przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne, ustala się:

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



- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w oparciu o indywidualne opracowania studialno-projektowe,
- 5) zakaz umieszczania indywidualnych wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na pomnikach i drzewach.

#### § 26

W zakresie umieszczania reklam na terenach prywatnych ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam na pomnikach i drzewach,
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków plastycznych w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują oraz nakazuje uzgodnienie projektów reklam z Urzędem Miasta.

#### § 27

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

#### § 28

Ustala się umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy. Linie zabudowy nieprzekraczalne ustala się dla obiektów naziemnych i podziemnych.

#### § 29

Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej i nie jest wskazana na rysunku planu miejscowego „do wyburzenia”, 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.

#### § 30

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

### § 31

Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:

- 1) usług z zakresu sportu i rekreacji – od 0,5 do 1,8, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych kwartałów,
- 2) usług komercyjnych – 1,6,
- 3) usług z zakresu usług oświaty – 1,2,
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,8,

### § 32

Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy:

- 1) usługowej – do trzech kondygnacji, nie więcej jednak niż 16,0 m od poziomu terenu do górnej, najwyższej krawędzi dachu, z zastrzeżeniem ustaleń §33 oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych kwartałów,
- 2) mieszkaniowej jednorodzinnej – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu oraz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu dla dachów płaskich i 3,5 m dla dachów spadzistych, z zastrzeżeniem ustaleń §33.

### § 33

Ustala się usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych wskazanych na rysunku planu miejscowego o wysokości:

- 1) do 20 m na terenach usług sportu i rekreacji,
- 2) do 13 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### § 34

Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych, z wyłączeniem wschodniej granicy terenu 6MN,
- 2) zaleca 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, z wyłączeniem wschodniej granicy terenu 6MN,
- 4) w przypadku ogrodzeń sąsiadujących z przestrzeniami publicznymi i terenami, przeznaczanymi w planie miejscowym na cele publiczne, nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

## Rozdział 8

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

### § 35

Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%. Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojazdów i dojść.

### § 36

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 ulic publicznych układu obsługującego.

#### § 37

1. Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o łącznej powierzchni nie większej niż 50m<sup>2</sup>), pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w ostrej granicy działki, jako obiektów zintegrowanych z zabudową istniejącą lub planowaną na działkach sąsiednich.

### Rozdział 9

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

#### § 38

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

- 1) z ciągiem dróg wojewódzkich 811, 812 Białystok-Parczew – ul. Artyleryjską klasy G (główna), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 1KD<sub>G</sub>,
- 2) ze śródmieściem i zachodnią częścią miasta – ciągiem ulic Sitnicka- Marszałka Józefa Piłsudskiego klasy Z (zbiorcze) oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 2KD<sub>Z</sub> i 3KD<sub>Z</sub>,
- 3) z północną i południową częścią miasta – ul. Królowej Jadwigi klasy Z (zbiorcza), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 4KD<sub>Z</sub>,
- 4) z zachodnią częścią miasta – ul. Akademicką, klasy Z (zbiorcza), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 5KD<sub>Z</sub>.

#### § 39

Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą i projektowaną sieć ulic lokalnych: L ½ i dojazdowych: D ½.

#### § 40

Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

- 1) główna (G)  
oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem 1KD<sub>G</sub> – 40m (ustalana północna linia rozgraniczająca),
- 2) zbiorcze (Z)  
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 2KD<sub>Z</sub> do 5KD<sub>Z</sub>, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi (Rozdział 16 niniejszej uchwały),
- 3) lokalne (L)  
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 6KD<sub>L</sub> do 7KD<sub>L</sub> – od 10m do 15m,
- 4) dojazdowe (D)  
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 8KD<sub>D</sub> do 13KD<sub>D</sub> – od 6m do 10m,
- 5) ciąg pieszo-jezdny

oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 14KPJ – 3,5m.

#### § 41

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

1. realizację programu parkingowego w formie:
  - 1) parkingów niepublicznych na terenach posesji prywatnych;
  - 2) zatok parkingowych oraz pasów do parkowania wzdłuż ulic, z koniecznością zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
2. realizację potrzeb parkingowych wg następujących wskaźników:
  - 1) parkowanie mieszkańców: min. 1 miejsce postojowe (mp)/1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - 2) parkowanie przyjezdnych (gości): min. 25 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 3) parkowanie zatrudnionych: min. 20 mp/100 zatrudnionych,
  - 4) parkowanie służb miejskich, technicznych i taxi – 3% miejsc parkingowych przeznaczonych dla przyjezdnych i zatrudnionych.

#### § 42

Ustala się przebieg ścieżki rowerowej w pasie drogowym ulicy 1KD<sub>G</sub> oraz dopuszcza się ich sytuowanie w pasach drogowych innych ulic publicznych, zgodnie z opracowaniami branżowymi.

### Rozdział 10

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

#### § 43

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.

#### § 44

W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

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

#### § 45

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na terenach mieszkaniowych powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w §35 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki oraz budowanie ścieżek i dość do budynków o nawierzchniach przepuszczalnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów i parkingów publicznych o nawierzchniach utwardzonych oraz parkingów o nawierzchniach utwardzonych na terenach usług (U, UO, US) do kanalizacji deszczowej, a następnie, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do rzek: Klukówka i Krzna;

- 3) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w pasach drogowych publicznych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

#### § 46

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem miejscowym w gaz średnioprężny z istniejącej stacji redukcyjnej gazu II<sup>o</sup>, w oparciu o istniejącą 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.

#### § 47

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 na terenach usług z sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie gazem sieciowym z własnych źródeł ciepła indywidualnych lub lokalnych, na warunkach eksploatatora sieci;
- 4) dopuszcza się inne, lokalne i indywidualne systemy grzewcze, z wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 5) zaleca się przyłączenie do sieci ciepłowniczej budynków istniejących, zlokalizowanych na obszarze zasięgu sieci ciepłowniczej, dotychczas ogrzewanych w inny sposób.

#### § 48

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenu w energię elektryczną, na poziomie dotychczasowej mocy, poprzez istniejące sieci elektroenergetyczne i stacje transformatorowe;
- 2) przyłączanie do sieci elektroenergetycznej projektowanych obiektów lub zwiększenie poboru mocy – zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia;
- 3) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną – budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV;
- 4) usytuowanie elektroenergetycznych urządzeń liniowych w pasach drogowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg;
- 5) dopuszcza się sytuowanie elektroenergetycznych urządzeń liniowych poza pasami drogowymi, pod warunkiem zarezerwowania dla sieci kablowych SN i nN oraz złącz kablowych nN pasa technicznego o szerokości min. 1 m, w którym obowiązuje zakaz sadzenia drzew, budowy obiektów i składowania materiałów;
- 6) realizację nowych stacji transformatorowych na terenach zurbanizowanych jako wnetrzowych, na terenach o uregulowanym stosunku prawnym

- i o powierzchni do 80 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem usytuowania ściany stacji (bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych) w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 7) realizację stacji transformatorowych na terenie 1US, w ilości i miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - 8) oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących i w razie potrzeby nowo realizowanych stacji transformatorowych;
  - 9) przebudowę, w miarę możliwości terenowych, istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w pasach drogowych, z dopuszczeniem eksploatacji linii napowietrznych do czasu ich zużycia technicznego;
  - 10) zabudowa w strefach potencjalnej uciążliwości linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.

#### § 49

1. Ustala się przyłączenie 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.

#### § 50

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**

#### § 51

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 12

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług zakresu sportu i rekreacji (US)

##### § 52

Wyznacza się tereny usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1US, 2US.

##### § 53

1. Na terenach US ustala się rozwój funkcji usługowych z zakresu sportu i rekreacji, wraz z funkcjami uzupełniającymi np. administracją, gastronomią, drobnym handlem, związanym z funkcją podstawową itp.
2. Na terenach US 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 US 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 obowiązkowe 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 50m<sup>2</sup>,
  - 4) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

##### § 54

Na terenach US nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 41 niniejszej uchwały.

##### § 55

Ustalenia §52 – §54 obowiązują dla wszystkich terenów US, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

- 1) dla terenu 1US:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 16,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, z zastrzeżeniem ustaleń §33,
  - c) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu miejscowego, dotyczących

- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- d) realizację programu parkingowego w formie spiętrzonego parkingu podziemnego, wykorzystującego ukształtowanie terenu.
  - e) zakaz grodzenia terenu od strony ulic, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 3KD<sub>Z</sub> i 4KD<sub>Z</sub>.
- 2) dla terenu 2US:
- a) adaptację istniejącego zagospodarowania z możliwością modernizacji, rozbudowy lub wymiany istniejących obiektów kubaturowych i przebudowy urządzeń terenowych, z dopuszczeniem realizacji pomocniczych obiektów kubaturowych pod trybunami stadionu.
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 16,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, z zastrzeżeniem ustaleń §33,
  - d) 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.

## **Rozdział 13**

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

#### § 56

Wyznacza się teren usług z zakresu oświaty i wychowania, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: 3UO.

#### § 57

Dla terenu usług oświaty ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów, przy przestrzeganiu wszystkich przepisów niniejszej uchwały, w zakresie ustaleń DZIAŁU I.

#### § 58

Na terenach UO nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 41 niniejszej uchwały.

#### § 59

Dla terenów UO ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.



## Rozdział 14

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

#### § 60

Wyznaczają się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN.

#### § 61

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.

#### § 62

Na terenach MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 41 niniejszej uchwały.

#### § 63

Dla terenów MN ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 8,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu dla dachów płaskich i 3,5 m dla dachów spadzistych oraz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem ustaleń §33 ,
- 3) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 5) 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.

## Rozdział 15

### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U)

#### § 64

Wyznacza się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 4U, 5U.

#### § 65

1. Na terenach U ustala się utrzymanie i rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu: handlu, administracji, obsługi finansowej, rozrywki, obsługi ruchu turystycznego, kultury, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii.
2. Na terenach U dopuszcza się:
  - 1) 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 400m<sup>2</sup>,
  - 4) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

#### § 66

Na terenach U nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 41 niniejszej uchwały.

#### § 67

Dla terenów U ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji, nie więcej jednak niż 12,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu, z zastrzeżeniem ustaleń §33,
- 3) 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.

## Rozdział 16

### Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji (KD)

#### § 68

1. 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	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6
1.	1KD <sub>G</sub>	ul. Artyleryjska	Główna	40m	Przekrój 2x2, jezdnia asfaltowa, wydzielony chodnik i ścieżka rowerowa. Ustalana północna linia rozgraniczająca.
2.	2KD <sub>Z</sub>	ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego	Zbiorcza	20m	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, pas drzew. Ustalana południowa linia rozgraniczająca.
3.	3KD <sub>Z</sub>	ul. Sitnicka	Zbiorcza	20-22,5m	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, pas drzew. Ustalana południowa linia rozgraniczająca.
4.	4KD <sub>Z</sub>	Projektowana, przedłużenie ul. Królowej Jadwigi	Zbiorcza	25m	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, pasy zieleni po obu stronach jezdni.
5.	5KD <sub>Z</sub>	ul. Akademicka	Zbiorcza	18-22,5m	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki. Ustalana północna linia rozgraniczająca.
6.	6KD <sub>L</sub>	ul. Glinki	Lokalna	10m	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki. Ustalana wschodnia linia rozgraniczająca.
7.	7KD <sub>L</sub>	Projektowana oraz fragment ul. Maruszarza	Lokalna	12-15m	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.
8.	8KD <sub>D</sub>	ul. Głęboka	Dojazdowa	6m, wg stanu istniejącego	Przekrój 1x1, nawierzchnia utwardzona rozbieralna, z wydzieloną strefą dla pieszych.
9.	9KD <sub>D</sub>	ul. Głęboka	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, nawierzchnia utwardzona rozbieralna, z wydzieloną strefą dla pieszych.
10.	10KD <sub>L</sub>	ul. Maruszarza	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki.
11.	11KD <sub>D</sub>	ul. Olimpijczyków	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, nawierzchnia utwardzona rozbieralna, z wydzieloną strefą dla pieszych.
12.	12KD <sub>D</sub>	ul. Zgoda	Dojazdowa	8-10m, wg stanu istniejącego	Przekrój 1x2, nawierzchnia utwardzona rozbieralna, z wydzieloną strefą dla pieszych.
13.	13KD <sub>D</sub>	Bez nazwy	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x1, nawierzchnia utwardzona rozbieralna, z wydzieloną strefą dla pieszych.
14.	14KPJ	Bez nazwy	Pieszko-jezdna	3,5m, wg stanu istniejącego	Przekrój 1x1, nawierzchnia utwardzona rozbieralna.

2. Ustala się, że minimalna szerokość wewnętrznych ulic dojazdowych, nie mających charakteru dróg publicznych, w obrębie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wynosić będzie 5 m.

### **DZIAŁ III**

#### **Rozdział 17**

#### **Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości**

##### § 69

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów nie ulegnie zmianie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 10%.

#### **Rozdział 18**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

##### § 70

Do planu miejscowego dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zasadach ich finansowania, stanowiące odpowiednio załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

##### § 71

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

##### § 72

Z dniem wejścia w życie planu miejscowego wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy sprzeczne z jego ustaleniami.

##### § 73

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białą Podlaska.

##### § 74

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Miasta Białą Podlaska.

##### § 75

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