



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 czerwca 2023 r.

Poz. 4091

UCHWAŁA NR LII/47/23 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA

z dnia 26 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXII/71/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM”, uchwałą Nr XXIV/44/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miasta Biała Podlaska Nr XXII/71/16 z dnia 28 października 2016 r. oraz w związku z podjęciem przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwały Nr XL/88/22 z dnia 26 września 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miasta Biała Podlaska Nr XXII/71/16 z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM”, zmieniającą obszary objęte ETAPEM I, uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” etap I uchwalony uchwałą Nr VI/141/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004 r. w sprawie uchwalenia I etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska obejmującego teren „Centrum” z późniejszymi zmianami, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

2. Uchwała się, zwaną w dalszej części uchwały „zmianą planu”, zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I uchwalonego uchwałą Nr VI/141/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004 r. w sprawie uchwalenia I etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska obejmującego teren „Centrum” z późniejszymi zmianami, w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek zmiany planu w skali 1:1000 (załącznik Nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu (załącznik Nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik Nr 3);

4) plik GML zawierający dane przestrzenne (załącznik Nr 4).

§ 2. 1. Celem zmiany planu miejscowego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji planowej polityki mającej doprowadzić do zmiany zagospodarowania, racjonalnego wykorzystania terenu i poprawy warunków inwestycyjnych, przy jednoczesnej ochronie wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

2. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

3. Zmiana planu nie wyznacza w obszarze opracowania:

- 1) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) terenów do organizacji imprez masowych;
- 5) granic terenów zamkniętych;
- 6) granic pomników zabytku oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 8) terenów przewidzianych pod lokalizację zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) akcencie przestrzennym - należy przez to rozumieć specjalnie zaprojektowaną część budynku, wyodrębnioną z całej bryły budynku, stanowiącą wyróżniający się element kompozycji zabudowy i otaczającej ją przestrzeni, w szczególności wykusz, nadwieszenie;

- 2) budynku adaptowanym - należy przez to rozumieć istniejący budynek dla którego dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków lub ujętymi w gminnej ewidencji zabytków również dopuszczenie przebudowy lub nadbudowy, przy czym w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 3) budynkach garażowych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 60 m²;
- 4) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie przestrzeni cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą– ławki, stoliki, huśtawki, przeplotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny itp.;
- 5) elementach zieleni – należy przez to rozumieć formy zieleni świadomie zacomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty, dachy zielone);
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, a także pasy drogowe i uliczne;
- 8) miejscach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach zmiany planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem. Przykładami przestrzeni publicznych są ulice, place, parki, miejska hala targowa wraz z otoczeniem, które mogą być wyposażone w detal urbanistyczny (meble miejskie), przejścia bramowe ogólnodostępne;
- 9) modernizacji - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia (np. stacja TRAFO);
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana nadziemna część budynku w stosunku do linii rozgraniczających terenów ulic, (drogi publiczne), innego terenu lub innych obiektów i urządzeń; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, loggi, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy przejściach do budynku z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4;
- 11) NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństw a do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 12) ogólnodostępności - należy przez to rozumieć taki sposób użytkowania obiektu lub jego części, oraz terenu, w którym umożliwiające jest publiczne korzystanie z niego, a którego zamknięcie w celach bezpieczeństwa możliwe jest wyłącznie w określonym czasie;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się :
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, tarasów, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. altany);

- 14) przejściach lub przejazdach bramowych – należy przez to rozumieć udostępnione do użytku publicznego przejścia i przejazdy przez tereny lub budynki;
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 17) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 18) śródmiejskiej zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, w której funkcja mieszkaniowa występuje równorzędnie z nieuciążliwymi usługami stopnia ogólnomiejskiego lub podstawowego oraz miejscami pracy biurowej;
- 19) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 20) umiejscowionych (obowiązujących) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie określające obowiązujący sposób lokalizacji zabudowy, z oznaczeniem strony jej lokalizacji, na linii tej musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej i linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4;
- 21) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, na którym jest prowadzona ta działalność;
- 22) 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.;
- 23) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach zmiany planu i jego sąsiedztwie w zakresie podstawowych potrzeb bytowych;
- 24) usługach stopnia ogólnomiejskiego – należy przez to rozumieć usługi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności całego miasta, łącznie z mieszkańcami jego strefy wpływów;
- 25) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż umiejscowionych (obowiązujących) lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
- 26) zwartej zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zabudowę, tworzącą ciągłe pierzeje uliczne, w których dopuszcza się przejścia lub przejazdy bramowe.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w zmianie planu i nie ujętych w § 3 ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Rysunek zmiany planu odnosi ustalenia zawarte w tekście zmiany planu do terenu objętego granicami zmiany planu (granicami opracowania).

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy umiejscowione (obowiązujące);
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 7) przejścia lub przejazdy bramowe;
- 8) budynki zabytkowe - objęte Rejestrem Zabytków;
- 9) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 10) budynki adaptowane;
- 11) place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 12) pierzeje kształtujące przestrzeń publiczną;
- 13) pierzeja zieleni wysokiej;
- 14) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy.

3. Tereny wyznaczone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w zmianie planu oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od numeru z małą literą a.

4. 1a,2a,3a...(cyfry arabskie i mała litera a) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

5. MC/U, U... - symbole literowe terenu, określające funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

6. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu, z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są postulatami, których spełnienie będzie sprzyjać optymalnemu zagospodarowaniu terenu lub jego fragmentu i mają charakter informacyjny:

- 1) układ drogowy poza granicami zmiany planu;
- 2) maksymalny zasięg parkingów podziemnych;
- 3) projektowane lokalne akcenty przestrzenne;
- 4) wymiarowanie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu

Przeznaczenie terenu

§ 5.1. Ustala się przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnia się dla poszczególnych przeznaczeń terenów następujące symbole literowe:

- 1) U – tereny usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego;
- 2) U/MC – tereny usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) U/PK – tereny usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny publicznych parkingów spiętrzonych;
- 4) U/UO/UZ – tereny usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny obiektów ochrony zdrowia i opieki społecznej, tereny usług oświaty;
- 5) UK/UW – tereny usług kultury, tereny obiektów sakralnych i wyznaniowych;

- 6) UA/UB – tereny obiektów administracji publicznej, tereny usług z zakresu obsługi finansowej i bankowości;
- 7) MC/U – tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej, tereny usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego;
- 8) UZ/UO – tereny obiektów ochrony zdrowia i opieki społecznej, tereny usług oświaty;
- 9) ZP – tereny parków, zieleniców publicznych;
- 10) ZC/ZP – tereny zieleni cmentarnej, teren parków, zieleniców publicznych;
- 11) tereny komunikacyjne: KUZ - ulica zbiorcza, KUL – ulica lokalna, KUD – ulica dojazdowa, KPD - ciągi pieszo-jezdne, KUP – ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu kołowego, KUPP- ciągi piesze publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w § 5 ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w § 5 ust. 1 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.

Rozdział 3.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. Zagospodarowanie niezabudowanych fragmentów działek zabudowy usługowej i mieszkaniowej musi być dostosowane do zagospodarowania sąsiadującej z nimi przestrzeni publicznej – ulic placów i ciągów pieszych.

2. W zmianie planu określa się: tereny przeznaczone pod zabudowę, tereny przeznaczone na cele publiczne i miejsca publiczne oraz ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnej i umiejscowionej (obowiązującej) linii zabudowy.

4. Nieprzekraczalne i umiejscowione (obowiązujące) linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmiany planu dotyczą nowopowstałych obiektów budowlanych i elementów rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

5. W przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunku zmiany planu, obowiązują przepisy odrębne.

6. Realizacja nowej zabudowy wymaga:

- 1) harmonijnego wkomponowania w zabudowę istniejącą z uwzględnieniem jej układu i tradycji lokalnej;
- 2) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.

7. Ustala się uwzględnienie ekspozycji widokowej z dróg - poprzez zakaz lokalizacji od strony ulic i ciągów pieszych: punktowych urządzeń klimatyzacyjnych, masztów telekomunikacyjnych, kontenerów kubaturowych.

8. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych;
- 2) nie dopuszcza się stosowania elewacji szklanych;
- 3) ustala się zakaz zastosowania okładzin z tworzyw sztucznych (siding), blach falistych, blach trapezowych wysokotłoczonych.

9. W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności przestrzeni publicznych i obiektów usługowych dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla nowoprojektowanych budynków, ustala się kształtowanie wejść do budynków i terenów oraz wewnątrz budynków, główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni, tak, aby były one dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach usytuowanych powyżej poziomu terenu należy stosować rampy, windy lub podnośniki, dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach. Jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania.

10. Wyznacza się pierzeje zieleni wysokiej mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wewnątrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 7. 1. Obszar zmiany planu jest położony w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru zmiany planu w szczególności poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) wyznaczenie terenów zieleni, w tym skwerów wraz z układem przestrzeni publicznej;
- 3) wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych poprzez określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
- 4) przyjęte ustalenia korygują istniejący układ urbanistyczny zachowując wartościowe elementy istniejącej zabudowy.

3. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku zmiany planu umiejscowionych (obowiązujących) i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także ich nadbudowę i rozbudowę do linii zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie;
- 3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, w szczególności urządzeń wentylacyjnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dla działek budowlanych graniczących z drogami i innymi miejscami i przestrzeniami publicznymi, dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy, bezpośrednio przy granicy oraz budynek od strony granicy musi mieć ścianę oddzielenia przeciwpożarowego;
- 6) we wszystkich jednostkach funkcjonalnych nie dopuszcza się realizacji garaży wolnostojących dla budynków nowoprojektowanych.

4. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wejścia do budynków oraz strefy wejściowe powinny znajdować się od strony przestrzeni publicznej lub być widoczne z ulicy, nie dotyczy to wejść do budynków mieszkalnych;
- 2) w przypadku lokalizacji w budynkach mieszkalnych lokali usługowych wyposażonych w osobne wejście, dopuszcza się umieszczanie tych lokali w parterach budynków, tak, aby były bezpośrednio dostępne lub widoczne od strony ulicy lub placu;

- 3) dla pierzei usługowych ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków, przy czym dopuszcza się, aby lokale usługowe zajmowały kondygnacje sąsiednie, związane z parterem;
- 4) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy zapisy dotyczące pierzei usługowych oraz pierzei zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne dotyczą budynków w pierwszej linii zabudowy, niezależnie od odległości, w jakiej zostaną one zrealizowane od strony przestrzeni publicznej.
5. Ustala się zasadę sytuowania głównych wejść do nowoprojektowanych budynków usługowych od strony miejsc i przestrzeni publicznych.
6. Ustala się zachowanie istniejących przejść i przejazdów bramowych, z dopuszczeniem ich przebudowy.
7. Na obszarze objętym zmianą planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.
8. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, 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.
9. Ustala się przeznaczenie podstawowe obszaru zmiany planu pod zabudowę usługową stopnia ogólnomiejskiego z zakresu administracji publicznej i komercyjnej, bankowości i finansów, kultury, turystyki, handlu, gastronomii, zdrowia, miejską halę targową wraz z otoczeniem oraz tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej. Jako funkcję uzupełniającą ustala się usługi podstawowe z zakresu kultury, oświaty i wychowania, handlu i usług bytowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
10. W przypadku realizacji usług nakazuje się ich lokalizację od strony dróg i przestrzeni publicznych i zakazuje się lokalizacji dodatkowych budynków usługowych w obrębie działki, na całym terenie objętym opracowaniem.
11. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalną intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,0, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5, poza obszarem 14aUA/UB, gdzie ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,2 z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 0,7 a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
12. Ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej na 10%, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Pozostała część działki może być przeznaczona na zabudowę i powierzchnie utwardzone dojazdów.
13. Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową, wskazaną na rysunku zmiany planu jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy zachowaniu wszystkich warunków, dotyczących zabudowy oraz ustaleń w zakresie ochrony zabytków.
14. O ile rysunek zmiany planu nie ustala umiejscowionej (obowiązującej) linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
15. Dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki celem wytworzenia lub kontynuacji zabudowy pierzejowej w obszarze zmiany planu, dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy, bezpośrednio przy granicy oraz budynek od strony granicy musi mieć ścianę oddzielenia przeciwpożarowego.
16. Nakazuje się dostosowanie formy, gabarytów i detalu architektonicznego nowych budynków, do historycznej zabudowy z nimi sąsiadującej oraz harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w krajobraz miasta.
17. Ustala się, że wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej w granicach zmiany planu nie może przekroczyć 12 m, a zabudowa nie może być mniejsza niż dwie kondygnacje i nie większa niż trzy kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe, z wyłączeniem zabudowy w obszarze 63aU/PK, gdzie ustala się, że wysokość nowej zabudowy usługowej na terenie 63aU/PK może wynosić jedną lub dwie kondygnacje nadziemne.

18. Dopuszcza się zabudowę związaną z obiektem administracji publicznej na obszarze oznaczonym symbolem 14aUA/UB o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych pełnych, z dopuszczeniem 4 kondygnacji nadziemnych pełnych w narożniku ulic: Gabriela Narutowicza i Al. Tysiąclecia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

19. Zakazuje się wznoszenia budynków z suterrenami. Poziom podłogi parteru, mierzony od poziomu istniejącego terenu nie może być wyższy niż 0,5 m przy wejściu do budynku od strony ulic i pozostałych przestrzeni publicznych z wyjątkiem terenu 62aU/MC, gdzie z uwagi na naturalne ukształtowanie terenu dopuszcza się poziom podłogi przy wejściu na wysokości 1,5 m.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów wymagających postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie dróg, realizowanych w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

2. Wskazuje się, że cały obszar zmiany planu znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 224-Subzbiornik Podlasie.

3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:

- 1) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyszczać wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
- 2) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych, w tym z terenów określonych w pkt 1, przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczanie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- 3) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych wg ustaleń §19 ust. 1 pkt 5;
- 5) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane, zakazuje się sytuowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) stosowanie urządzeń grzewczych do zaopatrzenia budynków w ciepło, zgodnie z warunkami opisanymi w §19 ust. 1 pkt 6-9.

§ 9.1. Wprowadza się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych.

2. Ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni:

- 1) w szczególności poprzez utrzymanie i ochronę drzew, prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, uzupełnienie nasadzeń oraz zadrzewień przyulicznych, ochronę istniejących szpalerów, nasadzeń, sukcesywną wymianę drzew na gatunki odpowiednie do obsadzania ulic, przestrzeni publicznych ich otoczenia, a w przypadku wycinki drzew w obszarze zmiany planu ustala się obowiązek nasadzeń rekompensujących w rejonie centrum miasta;
- 2) w przypadku braku możliwości zachowania danego drzewa dopuszcza się jego wycinkę przy czym nakazuje się wprowadzenie w jego miejsce nowego drzewa analogicznego gatunkowo lub zbliżonego w zakresie pokroju i innych cech przyrodniczych do drzewa usuwanego, a w przypadku usuwania drzewa współkształtującego szpaler do pokroju i innych cech przyrodniczych drzew kształtujących szpaler.

3. Dla terenów ulic i placów ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z pozostałych powierzchni utwardzonych do ziemi po ich uprzednim podczyszczeniu, (jeżeli pochodzą z powierzchni zanieczyszczonych), dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zieleni ulicznej, do ziemi.

4. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie istniejących ulic ustala się:

- 1) przy przebudowie istniejącej ulicy ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, oraz poprzez wprowadzenie i uzupełnienie zieleni przyulicznej - szpalerów drzew i krzewów;
- 2) ustala się, na terenach o występującej uciążliwości akustycznej w szczególności od tras komunikacyjnych, nakaz stosowania izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych zgodnie z Polską Normą zapewniającą właściwy klimat akustyczny wewnątrz pomieszczeń;
- 3) zakazuje się sytuowania ekranów akustycznych w ulicach.

5. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować zanieczyszczenia środowiska, przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, działalność ta nie może być uciążliwa dla lokali mieszkalnych.

6. Ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynieryjne, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła energii cieplnej wykorzystujące paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych z jednoczesnym zakazem wykorzystania biomasy w źródłach indywidualnych w obszarze zmiany planu oraz ustala się zakaz stosowania kotłów na paliwo stałe dla nowej zabudowy.

7. Nakazuje się wyprzedzającą lub równoczesną w stosunku do inwestycji budowlanych realizację wszystkich przewidzianych w projekcie zmiany planu sieci infrastruktury technicznej.

8. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek wyposażania nieruchomości w urządzenia oraz miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie, dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków;
- 2) ustala się wywożenie odpadów wytwarzanych na obszarze zmiany planu systemem zorganizowanym oraz unieszkodliwianie odpadów poza obszarem objętym zmianą planu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach ulic, ciągów pieszo-jezdnych, komunikacji pieszej, placów, ulic wewnętrznych, na terenach zieleni;
- 4) dopuszcza się urządzenia podziemne do selektywnej zbiórki odpadów.

9. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć oraz prowadzenia działalności mogących powodować degradację środowiska, w tym zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg publicznych oraz lokalnej infrastruktury technicznej.

10. Ustala się, że w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób, który nie powoduje przekroczeń norm hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, obiekty przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości i zagrożeń określonych w przepisach odrębnych.

11. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji.

12. Dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania uciążliwości ruchu drogowego związanego z drogami dopuszcza się wznoszenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem realizacji właściwych zabezpieczeń przed hałasem i drganiami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Ustala się w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne na budynkach mieszkalnych i budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, określonej w przepisach odrębnych;
- 3) realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz stwarzających zagrożenie dla terenów sąsiednich, dla życia lub zdrowia ludzi, na terenie zmiany planu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej śródmiejski układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, zakres wpisu: „Układ urbanistyczny miasta Białej Podlaskiej sieć ulic i placów, skala zabudowy miejskiej, historyczna panorama miasta. Nr rejestru A 656”.

2. Ustala się ochronę układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska - sieć ulic i placów, skala zabudowy miejskiej, historyczna panorama miasta - ujętego w rejestrze zabytków – zakres ochrony zgodnie z wpisem do rejestru zabytków.

3. Ustala się obowiązek dostosowania nowych obiektów – sytuacją, skalą, bryłą i artykulacją elewacji – do zabudowy zabytkowej, harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w krajobraz miasta oraz zakaz wprowadzania obiektów wielkowsmiarowych.

4. Ustala się ochronę budynku Domu architekta (willa) ujętego w rejestrze zabytków:

- 1) zakaz rozbudowy budynku, w tym nadbudowy oraz przekształcania jego bryły, z wyjątkiem działań mających na celu przywrócenie oryginalnego wyglądu na podstawie materiałów archiwalnych, pozwalających na jego wierne odtworzenie;
- 2) nakaz zachowania geometrii dachu;
- 3) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zakaz zewnętrznego ocieplania budynku, mogącego spowodować przekształcenie lub zniszczenie wystroju elewacji, utratę jej zabytkowego charakteru lub cech stylistycznych;
- 5) zakaz usuwania oryginalnych elementów elewacji.

5. Wykaz obiektów objętych rejestrem zabytków:

Lp.	Ulica	Zakres wpisu	Nr rejestru
1.		Układ urbanistyczny miasta Białej Podlaskiej sieć ulic i placów, skala zabudowy miejskiej, założenie zamkowo- obronne, historyczna panorama miasta	A 656
2.	ul. Garncarska 14	Dom Architekta (willa), budynek pomocniczy,ogrodzenie, ogród.	A/140 5

6. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie opracowania zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wg wykazu zawartego w ust. 8.

7. Ochrona obiektów objętych gminną ewidencją zabytków polegać będzie na uzyskaniu pozwolenia zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku podejmowania działań remontowych, modernizacyjnych lub rozbudowy oraz w przypadku ewentualnej rozbiórki obiektu, znajdującego się w bezużytecznym stanie technicznym. Rozbiórka taka będzie możliwa po opracowaniu stosownej dokumentacji obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Lp. wg Zarządzenia	OBIEKT	MATERIAŁ	DATOWANIE	ADRES-ULICA
1.	13.	Oficyna	mur.	2 poł. XIX w.	Brzeska 2a, 2b
2.	17.	Kamienica	mur.	4 ćw. XIX w.	Brzeska 8
3.	19.	Kamienica	mur.	3 ćw. XIX w.	Brzeska 10/12
4.	22.	Kamienica	mur.	XX w.	Brzeska 14
5.	35.	Kino "MIRAŻ" z apteką	mur.	1935 r.	Brzeska 37
6.	55.	Oficyna	mur.	pocz. XX w.	Budkiewicza 13
7.	56.	Kamienica	mur.	pocz. XX w.	Ciasna 2
8.	57.	Kamienica	mur.	XX w.	Ciasna 4
9.	71.	Oficyna	mur.	pocz. XX w.	Janowska 1
10.	73.	Kamienica	mur.	k. XIX w.	Janowska 7
11.	75.	Oficyna	mur.	k. XIX w.	Janowska 13
12.	76.	Kamienica	mur.	1920 r.	Janowska 14
13.	78.	Budynek Poczty Konnej	mur.	2 ćw. XIX w. (ok. 1842 r.)	Janowska 16
14.	84.	Dom	drew.	1907 r.	Janowska 26
15.	40.	Kamienica	mur.	3 ćw. XIX w., pocz. XX w.	Janowska 1/Moniuszki 2
16.	150.	Kamienica	mur.	pocz. XX w.	Moniuszki 2
17.	151.	Kamienica	mur.	1874 r.	Moniuszki 4
18.	152.	Oficyna	mur.	1884 r.	Moniuszki 4a
19.	154.	Kamienica	mur.	pocz. XX w., 1936 r.	Moniuszki 6
20.	155.	Kamienica	mur.	4 ćw. XIX w.	Moniuszki 7
21.	156.	Kamienica	mur.	4 ćw. XIX w.	Moniuszki 8
22.	157.	Dom	mur.	4 ćw. XIX w.	Moniuszki 9
23.	159.	Kamienica	mur.	4 ćw. XIX.	Moniuszki 11
24.	162.	Kamienica	mur.	1902 r.	Moniuszki 15
25.	84.	Dom	drew.	1907 r.	Janowska 26
26.	213.	Kamienica	mur.	pocz. XX w. (przed 1910 r.)	Piłsudskiego 12
27.	214.	Kamienica	mur.	1910 r.	Piłsudskiego 13
28.	215.	Kasa Skarbowa	mur.	pocz. XX w. (ok. 1910 r.)	Piłsudskiego 15
29.	216.	Dom	drew.	1909 r.	Piłsudskiego 17
30.	217.	Dom	mur.	pocz. XX w. (ok. 1910 r.)	Piłsudskiego 21
31.	218.	Dom	drew.	ok. 1925 r.	Piłsudskiego 23
32.	242.	Kamienica	mur.	2 ćw. XIX w., 2005 r.	Plac Wolności 17
33.	243.	Kamienica	mur.	2 ćw. XIX w., 2005 r.	Plac Wolności 17a
34.	244.	Kamienica	mur.	2 ćw. XIX w., 2005 r.	Plac Wolności 18
35.	245.	Kamienica	mur.	2 ćw. XIX w.	Plac Wolności 19/Brzeska 2
36.	224.	Kamienica	mur.	3 ćw. XIX w.	Plac Szkolny Dwór 23
37.	225.	Kamienica	mur.	3 ćw. XIX w.	Plac Szkolny Dwór 24
38.	256.	Kamienica	mur.	pocz. XX w. (przed 1910 r.)	Pocztowa 3/5
39.	267.	Kamienica	mur.	1894 r.	Prosta 16
40.	269.	Kamienica	mur.	4 ćw. XIX w. (ok. 1895 r.)	Prosta 18
41.	270.	Kamienica	mur.	4 ćw. XIX w. (ok. 1890 r.)	Prosta 20/Moniuszki 17

42.	329.	Kamienica	mur.	2 ćw. XIX w., (ok. 1890 r.)	Warszawska 1/Budkiewicza 1
43.	118.	Posterunek Policji	mur.	1931 r.	Krótką 3
44.	36.	Dawny Cmentarz Żydowski	mur.	4 ćw. XVI w.	Brzeska

9. Dla obszaru objętego zmianą planu, w tym w szczególności dla budynków wymienionych w ust. 4 i ust. 8 ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań budowlanych, remontowych, konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się obowiązek uzyskania przez Inwestora decyzji ustalającej zakres i rodzaj badań archeologicznych (w przypadku planowania prowadzenia prac ziemnych) zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Nakłada się obowiązek przerywania wszelkich prac budowlanych wraz ze stwierdzenia reliktyw archeologicznych i udostępnienia terenu do badań archeologicznych, których wyniki zdecydują o możliwości kontynuowania prac lub o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

12. Wysokość nowego budynku nie może być większa niż wysokość bezpośrednio z nim sąsiadującego obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego.

13. Gabaryty nowej zabudowy i proporcje wysokościowe oraz charakter wnętrza urbanistycznych należy dostosować do istniejącego historycznego sąsiedztwa oraz dla całego obszaru opracowania zaleca się likwidację lub przebudowę obiektów wielkowymiarowych, w zakresie skali, bryły i elewacji, celem poprawy walorów architektonicznych.

14. Kolorystyka w budynkach zabytkowych powinna odpowiadać historycznej kolorystyce obiektów.

15. Ustala się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób ze szczególnymi potrzebami, pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków.

16. Ustala się w przypadku instalowania na elewacjach lub dachach budynków wymienników ciepła, słonecznych paneli energetycznych, paneli fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych, realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w projektowane budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że nie będą one widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych.

17. Na terenie ulic, placów oraz ciągów pieszych na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się stosowania na chodnikach kostki betonowej:

- 1) za wyjątkiem prac naprawczych istniejącej nawierzchni z kostki betonowej;
- 2) za wyjątkiem drobnych prac remontowych z zakazem remontu większego niż 20% powierzchni: chodnika ulicy, przejścia pieszo jezdni, przejścia pieszego istniejącej nawierzchni z kostki betonowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie w szczególności płyt betonowych, płyt i kostek kamiennych, cegły klinkierowej.

18. Ustala się zakaz zabudowy placów.

19. Ustala się zachowanie sieci ulic istniejących, zarówno pod względem ich przebiegu, jak i wykorzystanie kostki brukowej do prac naprawczych oraz prac remontowych z wykorzystaniem przekroju oraz linii zabudowy, zachowanie historycznie ukształtowanych przejść pieszych, łączących wnętrza bloków z ulicami i rynkiem, tzw. „miedzuchów”.

20. Ustala się zakaz wprowadzania nowych podziałów parcelacyjnych zmniejszających powierzchnię poniżej 300 m² i powodujących zacieranie się zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia – projektowane podziały należy uzgodnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

21. Zakaz wytyczania nowych ulic, niezgodnych z historycznym układem.

22. Na obszarze zmiany planu nie wskazuje się obiektów będących dobrami kultury współczesnej.

23. Ustala się wdrożenie specjalnego programu rewitalizacji, zmierzającego do zachowania w jak największym stopniu historycznej zabudowy śródmieścia.

24. Obszar objęty zmianą planu położony jest w zasięgu obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – historycznego, śródmiejskiego układu urbanistycznego, dla obszaru wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) tereny wymagające rehabilitacji powinny zostać objęte kompleksowymi programami rewitalizacji zabudowy i przestrzeni publicznej, mającymi na celu zahamowanie i przeciwdziałanie degradacji, ożywienie społeczno-gospodarcze, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości i estetyki przestrzeni publicznych oraz przywracania budynkom, obiektom i przestrzeniom zabytkowym utraconych wartości;
- 2) ustala się zachowanie zaznaczonej na rysunku zmiany planu ukształtowanej historycznie struktury przestrzennej obszaru, pierzejowej zabudowy wyznaczonej poprzez kwartały zwartej zabudowy, pierzeje uliczne przewidziane do ukształtowania lub uzupełnienia, miejsca i przestrzenie publiczne oraz tereny zieleni, zachowanie charakteru zabytkowego terenów, z wprowadzeniem uzupełniającej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się rehabilitację przestrzeni ulic z zabudową zabytkową oraz terenów sąsiadujących z tymi ulicami;
- 4) ustala się zakaz zewnętrznego ocieplania budynku, mogącego spowodować przekształcenie lub zniszczenie wystroju elewacji, utratę jej zabytkowego charakteru lub cech stylistycznych;
- 5) ustala się przebudowę, wymianę lub budowę infrastruktury technicznej dostosowanej do współczesnych wymagań, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

25. Ustala się ochronę Cmentarza żydowskiego, położonego przy ul. Brzeskiej, działki ewidencyjne nr 2258/1 (cz.), 2258/2 (cz.), 2259/2 (cz.), 2260/6 (cz.) który znajduje się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla w/w zabytku założono kartę ewidencyjną obiektu nieruchomego niewpisanego do rejestru zabytków nr 3370.

Rozdział 6.

Kształtowanie miejsc i przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych, w skład którego wchodzi:

- 1) główne przestrzenie publiczne - ulice;
- 2) miejsca publiczne stanowią:
 - a) place miejskie,
 - b) teren zieleni urządzonej - Skwer,
 - c) miejska hala targowa wraz z otoczeniem.

2. Na wszystkich obszarach wymienionych w ust. 1 zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych z wyjątkiem tymczasowych obiektów związanych z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez.

3. Dopuszcza się realizację ogrodzeń wewnętrznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia mebli ulicznych takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych.

4. Dopuszcza się sytuowanie mebli ulicznych na terenie zieleni urządzonej ZP oraz terenach ulic (dróg publicznych), placów miejskich, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdných i dróg wewnętrznych tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi;

5. W obrębie miejsc parkingowych dopuszcza się sytuowanie stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłącznego przyłączania pojazdów.

6. Dopuszcza się sytuowanie elementów infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartościową zielenią.

7. W zakresie dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami ustala się kształtowanie, ulic (dróg publicznych), placów miejskich, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdných, dróg wewnętrznych, terenów zieleni urządzonej, terenów usług oświaty, sportu, zdrowia, kultury, administracji publicznej zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki, ciągi piesze oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie śliską, twardą i stabilną, na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
- 2) jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nie śliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku, w miejscach przecięć ulic, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku;
- 4) na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 5) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomiernie, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania, latarnie powinny być lokalizowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
- 6) wszystkie meble uliczne, ławki, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 7) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie wydzielenie od ruchu pieszego i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- 8) w ulicach, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób ze szczególnymi potrzebami, przy tych miejscach parkingowych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Zmiana planu nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie naruszenie terenów pozostających w zarządzie i użytkowaniu MON;
- 2) utrzymanie w niezmienionej formie granic terenów i obiektów wojskowych pozostających w zarządzie i użytkowaniu MON;
- 3) zachowanie dostępności do sieci komunikacyjnych z terenów, kompleksów i obiektów wojskowych;
- 4) w granicach zmiany planu wszelkie, projektowane na terenach objętych zmianą planu, stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, należy zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na ich realizację do właściwego organu wojskowego (Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 13. 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu.

2. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, w tym handlowych, związanych z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez.

3. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, z wyłączeniem ust. 1 i 2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 14. 1. Wyznacza się granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz terenów służących organizacji imprez masowych obejmujące teren Skweru (teren oznaczony symbolem 61aZP) wraz z towarzyszącymi im terenami ciągów pieszych.

2. Teren powinien być zagospodarowany i urządzony na podstawie jednolitych projektów obejmujących elementy takie jak ukształtowanie terenu, przebudowę posadzek i nawierzchni, zagospodarowanie i urządzenie zieleni, przebudowę elementów infrastruktury technicznej, a w szczególności oświetlenia oraz dobór elementów umeblovania terenów zieleni i przestrzeni publicznych.

Rozdział 9.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:

- 1) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°;
- 2) nie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad nadziemnymi częściami budynków z wyłączeniem dachów zielonych, obszarów: 4aUK/UW i 14aUA/UB.

3. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki i materiałów w tym wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów projektowanych budynków na obszarze zmiany planu:

- 1) ustala się stosowanie kolorów ciepłych;
- 2) kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do krajobrazu;
- 3) wskazuje się stosowanie kolorystyki odpowiadającej barwom opisanym zgodnie z systemem NCS przy określaniu kolorystyki elewacji realizowanych nowo, rozbudowywanych, nabudowywanych lub remontowanych budynków, przy czym określanie kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, niebarwionego szkła, drewna, betonu, kamienia naturalnego, ceramiki;
- 4) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach odpowiadającym barwom opisanym zgodnie z systemem NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nieprzekraczających 10% powierzchni każdej ściany;
- 5) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin z kamienia naturalnego lub cegły;
- 6) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i trapezowej wysokotłoczonej oraz tworzyw sztucznych typu siding;
- 7) zabrania się stosowania wzorów na elewacjach (poziomych lub pionowych wielobarwnych pasów itp.) za wyjątkiem wydzielenia strefy przyziemia i ostatniej kondygnacji budynku (np. innym odcieniem koloru lub innym materiałem wykończenia elewacji).

4. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki budynków:

- 1) ustala się stosowanie kolorów ciepłych;
- 2) kolorystyka budynków powinna być historyczna (detal architektoniczny w tonacji jaśniejszej od płaszczyzny ściany), stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 ust. 14;
- 3) na powierzchniach ścian tynkowanych lub malowanych ustala się zastosowanie kolorów i odcieni beżowych, białych, kremowych, ecru - barwy w przedziale Y - R (w oparciu o system NCS); przy czym barwy powinny zawierać się w przedziałach od 0000 do 2020 (w oparciu o system NCS), co oznacza nie więcej niż 20% czerni w barwie, oraz nie więcej niż 20% chromatyczności, z uwzględnieniem pkt. 4 i 5;

- 4) dopuszcza się akcentowanie detali i powierzchni nie większych niż 20% powierzchni elewacji poprzez zastosowanie barw o wyższym walorze i nasyceniu, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak, kamienia o jasnych odcieniach, cegły, drewna, stali nierdzewnej lub nie barwionego szkła;
- 6) dopuszcza się stosowanie pokrycia dachów w odcieniach brązu, czerwieni lub w odcieniach szarości;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów zielonych - pokrytych wielowarstwowym pokryciem dachowym z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
- 8) w zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności obiektów usługowych dla osób ze szczególnymi potrzebami ustala się kształtowanie, wejść do budynków i terenów oraz wnętrz budynków, główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni, tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach usytuowanych powyżej poziomu terenu należy stosować rampy, lub windy, podnośniki, dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach. Jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania.

5. Należy uwzględnić warunki bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się w szczególności do dróg pożarowych, przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego oraz zachowania wymaganych odległości pomiędzy obiektami budowlanymi.

Rozdział 10.

Tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 16. 1. Zmiana planu nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze będącym przedmiotem zmiany planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenach górniczych, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 11.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Na obszarze zmiany planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających procedury przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się zasady podziału nieruchomości:

- 1) ustala się wydzielanie działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi terenów;
- 2) dopuszcza się łączenie istniejących działek;
- 3) dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania nowej działki przeznaczonej do zabudowy o powierzchni minimalnej 300 m²;
- 4) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 6) przeprowadzony podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejących granic podziałów – podziały wtórne należy przeprowadzać tak, aby zabudowa tworzyła pierzeje dróg, tj. w kierunkach prostokątnych lub równoległych do wyznaczonych dróg z możliwością dostosowania do kierunków istniejących podziałów w sytuacjach, gdy wyznaczone drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do istniejących granic działek;
- 8) dopuszcza się podział w celu lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 12.**Zasady kształtowania systemów komunikacji, parkingi i wskaźniki parkingowe**

§ 18. 1. Zachowuje się istniejącą i projektuje się sieć dróg zapewniającą powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Realizacja programu parkingowego w formie:

- 1) parkingów publicznych placowych – jedno i wielopoziomowych, zatok parkingowych oraz pasów do parkowania wzdłuż ulic, z koniecznością zapewnienia miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami i posiadających kartę parkingową;
- 2) parkingów niepublicznych na terenach posesji prywatnych.

3. Realizacja potrzeb parkingowych wg następujących wskaźników ogólnych:

- 1) parkowanie mieszkańców, 300 miejsc parkingowych (mp)/1000 mieszkańców;
- 2) parkowanie przyjezdnych (gości), 10 mp/1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług;
- 3) parkowanie zatrudnionych, 20 mp/ 100 zatrudnionych;

4. W uzasadnionych przypadkach (brak rezerw przestrzennych w obrębie działki własnej) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych dla obiektów usługowych stanowisk zlokalizowanych na parkingach publicznych.

5. W ramach powyższych wymaganych wskaźników parkingowych należy przewidzieć stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
- 5) w przypadku zmian sposobu użytkowania, przebudów, odbudów, rozbudowy, nadbudowy i remontów budynków istniejących prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w pkt. 1-4, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.

6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde pełne 15 miejsc parkingowych dla samochodów.

7. Wprowadza się następujące ustalenia dla terenów dróg (ulic), ciągów pieszo-jezdnich, ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu kołowego, ciągów pieszych publicznych:

Oznaczenie terenu	Nazwa odcinka	Szerokość minimalna w liniach rozgraniczających [m]	Inne ustalenia i uwagi
1.	2.	3.	4.
4aKUZ 1/2	Al. Tysiąclecia od ul. Brzeskiej do ul. Narutowicza	21	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik dwustronny, -droga rowerowa;
4bKUZ	Istniejące poszerzenie ul. Narutowicza do Al. Tysiąclecia do ul. Prostej	Zgodnie z rysunkiem planu	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny;
10aKUZ	ul. Nowa/Pl. Wojska Polskiego od ul. Brzeskiej do ul. Moniuszki	11 - 14	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny, -projektowane przystanki dla autobusów w zatokach;
23aKUL	ul. Marszałka J. Piłsudskiego od ul. Krótkiej do ul.	11 - 13	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny;

	Pocztowej		
24aKUL	ul. Marszałka J. Piłsudskiego od ul. Pocztowej	13	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny;
38aKUL	ul. Moniuszki od ul. 81aKUP do ul. Nowej	11	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny;
44aKUL	ul. Brzeska od ul. 80aKUP do Al. 1000-lecia	14	-przekrój jednojezdniowy, -droga rowerowa, -chodnik jednostronny wzdłuż pierzei południowej;
50aKUD	ul. Przechodnia do ul. Sadowej/Wąskiej do ul. Janowskiej	9	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik jednostronny;
53aKUD	ul. Pocztowa na całej długości	8 - 11	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny, -istniejące zatoki parkingowe po stronie północnej;
54aKUD	ul. Ciasna na całej długości	7	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny;
55aKUD	ul. Wąska od ul. Przechodniej do Ciasnej	8 - 11	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny;
56aKUP	ul. Wąska od ul. Ciasnej do ul. Moniuszki	11	-ulica piesza z dozwolonym ruchem kołowym, -dozwolony wjazd pojazdów zaopatrzenia i służb miejskich, taxi oraz mieszkańców;
57aKUD	ul. Nowoprojektowana sięgacz z ul. Księdza Zbigniewa Bieńkowskiego	12	-przekrój jednojezdniowy, -chodnik obustronny, -plac z dopuszczeniem zawracania, -ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni placu i ulicy, -ustala się nakaz szczególnego starannego zakomponowania rysunku nawierzchni placu i ulic Księdza Zbigniewa Bieńkowskiego, jako spójny estetycznie w zakresie materiałów i wzoru, -dopuszcza się realizację parkingu podziemnego pod powierzchnią placu w połączeniu z częścią południową - obszaru 10aUZ/UO i zachodnią częścią obszaru 29aMC/U;
59aKPD	Istniejący ciąg pieszo-jezdny od ul. Moniuszki do Placu Szkolny Dwór	6 - 8	-ciąg pieszo-jezdny, -dojazd do stanowisk parkingowych w garażu podziemnym i na Placu Szkolny Dwór, -ustala się obowiązek ujednolicenia estetycznego w zakresie materiałów i wzoru wraz z 64aKPD, 66aKUP, 69aKUPP;
64aKPD	Pl. Szkolny Dwór	12 - 20	-plac pieszo-jezdny z dopuszczeniem wydzielania stanowisk parkingowych na placu i realizacją parkingu podziemnego pod placem, -ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni placu, -ustala się obowiązek ujednolicenia

			estetycznego w zakresie materiałów i wzorów wraz z 59aKPD, 66aKUP, 69aKUPP;
66aKUP	Istniejący ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego od ul. Moniuszki do Plac Szkolny Dwór	4,7 - 5,5	-ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego, -ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni placu, -ustala się obowiązek ujednolicenia estetycznego w zakresie materiałów i wzoru wraz z 59aKPD, 64aKPD, 69aKUPP;
69aKUPP	Istniejący ciąg pieszy od ul. Prostej do Plac Szkolny Dwór	3	-ciąg pieszy, -ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni, -ustala się zakaz, szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni wraz z 64aKUP, -ustala się obowiązek ujednolicenia estetycznego w zakresie materiałów i wzoru z 59aKPD, 64aKPD, 66aKUP;
77aKUPP	Istniejący ciąg pieszy w przejściu bramowym	-	-ciąg pieszy, -ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni, -ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni wraz z przyległym budynkiem, -ustala się obowiązek ujednolicenia estetycznego w zakresie materiałów i wzoru wraz z ulicą Brzeską;
80aKUP	ul. Brzeska od ul. Prostej do ul. 44aKUL	15 - 16	-ul. piesza z dozwolonym ruchem rowerowym, -dozwolony wjazd pojazdów zaopatrzenia i służb miejskich, taxi oraz mieszkańców;
81aKUP	Nowoprojektowana od ul. Moniuszki do ul. Brzeskiej	6	-ul. piesza z dozwolonym ruchem rowerowym, -dozwolony wjazd pojazdów zaopatrzenia i służb miejskich, taxi oraz mieszkańców;

8. Na obszarze objętym zmianą planu należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenu, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz wyznaczać miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. Ustala się kształtowanie terenu drogi realizowanej w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi zasadami:

- 1) powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną, na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego;
- 2) przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomiernie, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania. Latarnie powinny być lokalizowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni.

10. W ramach terenów: 69aKUPP i 77aKUPP dopuszcza się realizację zabudowy na poziomie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów sąsiednich przy zachowaniu przejść bramowych.

Rozdział 13.

Uzbrojenie terenu

§ 19. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych w oparciu o istniejącą sieć oraz sieć nowoprojektowaną;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji po wymaganej rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskich sieci gazowniczych po wymaganej rozbudowie w oparciu o istniejące i wymagające rozbudowy sieci;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niepowodujący pogorszenia środowiska tzn. energia elektryczna, gaz (ziemny i propan butan) olej opałowy, z jednoczesnym zakazem stosowania biomasy w źródłach indywidualnych w obszarze zmiany planu oraz ustala się zakaz stosowania kotłów na paliwo stałe dla nowej zabudowy;
- 8) przy przebudowie i realizacji nowej zabudowy ustala się zakaz stosowania urządzeń grzewczych do zaopatrzenia budynków w ciepło z wykorzystaniem paliw stałych wysokoemisyjnych i biomasy w źródłach indywidualnych w obszarze zmiany planu oraz ustala się zakaz stosowania kotłów na paliwo stałe dla nowej zabudowy;
- 9) zakazuje się użytkowania instalacji na paliwo stałe w nowo budowanych budynkach mających dostęp do sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- 10) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) dla wyznaczonych funkcji terenów dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku zmiany planu oraz prowadzenia sieci poza ciągami dróg, o ile jest to niezbędne dla obsługi tych terenów i spełnia wymogi obowiązujących przepisów odrębnych;
- 13) ustala się obowiązek zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę (wodociąg; studnia głębinowa) spełniające wymagania przepisów odrębnych;
- 14) dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych powyżej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 15) realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii energetycznych.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 4aUK/UW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny usług kultury, tereny obiektów sakralnych i wyznaniowych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
 - b) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością modernizacji otoczenia stanowiącego miejsce publiczne.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu z zachowaniem istniejącej formy architektonicznej, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału,
 - c) wysokość zabudowy: według stanu istniejącego,
 - d) ustala się zachowanie istniejącej intensywności zabudowy,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 31%,
 - g) geometria dachu – wg stanu istniejącego,
 - h) kolorystyka – do zachowania okładzina kamienna i do odtworzenia kolorystyka pierwotna w oparciu o zachowane fragmenty tynku,
 - i) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej przestrzeni z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - j) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi,
 - k) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, ust. 8- 25,
 - c) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna budynku od drogi 4aKUZ1/2,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 7) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 5aZC/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ZC/ZP – tereny zieleni cmentarnej, teren parków, zielenców publicznych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 10;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się pozostawienie terenu cmentarza żydowskiego w stanie niezabudowanym i uporządkowanie oraz trwałe upamiętnienie,
 - b) ustala się zachowanie publicznego przejścia pieszego, łączącego teren 14aUA/UB z ulicą 80KUP,
 - c) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 1,2, ust. 6-11 ust. 17-21, ust. 24 pkt 5, ust. 25.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 10aUZ/UO:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów ochrony zdrowia i opieki społecznej, tereny usług oświaty, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 8;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) ustala się likwidację lub przebudowę istniejącego obiektu wielkowskalowego w zakresie skali, bryły i elewacji, w celu jego dostosowania do otoczenia,
 - c) minimalna wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalną intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,5, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - h) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - i) kolorystyka - wg § 15 ust. 3 i 4,
 - j) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - k) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9,
 - b) ustala się obowiązek realizacji zakomponowanych elementów zieleni jako szpalery zieleni średniowysokiej od strony placu 57a KUD;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3, ust. 6-24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Janowskiej (poza obszarem opracowania) oraz drogi 57aKUD,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18,

c) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego w południowej części terenu 10aUz/UO, w połączeniu z obszarem 57aKUP i południowo-zachodnią częścią obszaru 29aMC/U;

7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;

8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 14aUA/UB:

1) tereny obiektów administracji publicznej, tereny usług z zakresu obsługi finansowej i bankowości, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,

b) obiekty do przebudowy, rozbudowy i rewaloryzacji – istniejące na terenie budynki,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla strefy A – maksymalnie cztery kondygnacje, lecz nie więcej niż 16 m, (w narożniku ulic: Gabriela Narutowicza i Al. Tysiąclecia,

- dla strefy B - maksymalnie do trzech kondygnacji lecz nie więcej niż 13 m,

d) ustala się maksymalną intensywności zabudowy równą 3,2 z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 0,7 a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

g) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,

h) geometria dachu – dachy płaskie,

i) kolorystyka - wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,

j) ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania zagospodarowania z nakazem zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu, ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,

k) w przypadku dobudowania nowego obiektu, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić znaczącej dominanty w stosunku do sąsiadującej zabudowy zabytkowej, nie może być większa niż wysokość obiektu zabytkowego sąsiadującego Kościoła, a forma i podziały elewacji nowego budynku nie powinny być przeskalowane, w stosunku do formy i podziałów elewacji otaczających obiektów zabytkowych, ustala się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury - elewacji jako elementów obszaru przestrzeni publicznej,

l) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów,

m) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,

n) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9,

b) ustala się obowiązek realizacji zakomponowanych elementów zieleni jako szpaleru zieleni średniowysokiej od strony północno-wschodniej,

- c) ustala się obowiązek zachowania, ochrony, pielęgnacji i uzupełnienia drzewostanu występującego w układzie szpalerowym i alejowym (pas drogowy Al. Tysiąclecia i obsadzenia graniczne dz. nr 2260/6) oraz realizację zakomponowanych elementów zieleni jako szpaleru zieleni średniowysokiej od strony północno-wschodniej,
 - d) dopuszcza się przesadzenia istniejącej zieleni wysokiej w obrębie działki w przypadku kolizji z linią zabudowy,
 - e) ustala się nakaz wprowadzenia zadrzewienia w ilości: minimum 1 drzewo/10 miejsc parkingowych;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, ust. 8 - 25;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony Al. Tysiąclecia i ul. Narutowicza oraz ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego 80aKUP,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.
2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.
- § 24. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 21aU/UO/UZ:**
- 1) przeznaczenie terenu: tereny U/UO/UZ – tereny usług z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny usług oświaty, tereny obiektów ochrony zdrowia i opieki społecznej, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: budynek kina Miraż z apteką przy ul. Brzeskiej 37,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla strefy A - dwie kondygnacje lecz nie więcej niż 8 m,
 - dla strefy B – od dwóch do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,6, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,0,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 66%,
 - g) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - h) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,

- i) ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania zagospodarowania z nakazem zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu, ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - j) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału,
 - k) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do sąsiadującej być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - l) ustal się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury - elewacji jako elementów obszaru przestrzeni publicznej,
 - m) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów,
 - n) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - o) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9,
 - b) ustala się obowiązek realizacji zakomponowanych elementów zieleni jako szpaleru zieleni średniowysokiej od strony południowo-wschodniej;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3, ust. 6 - 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Brzeskiej – ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego 80aKUP,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.
2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 25. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 28aMC/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej, tereny usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 13, 15, 17, 21, 23, Garncarskiej 14, Janowskiej 26,
 - c) ustala się nakaz bezwzględnego zachowania, ochrony i rewaloryzacji zabytkowego budynku „Domu Architekta”,

- d) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m oraz zgodnie z § 10 ust. 4 pkt 1 i 2,
 - f) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,0, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - i) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - j) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - k) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - l) ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania zagospodarowania z nakazem zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu,
 - m) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - n) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału,
 - o) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - p) ustala się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury - elewacji jako elementów obszaru przestrzeni publicznej,
 - q) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów,
 - r) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - s) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10,
 - c) dla działek nr ewid. 1444, 1445, 1446 i 1450 w ich częściach sąsiadujących z działką nr ewid. 1447, na której zlokalizowany jest „Dom Architekta” wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 10,5 m;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony drogi 57aKUD oraz ulic: Janowskiej, Garncarskiej Marszałka Józefa Piłsudskiego, Zbigniewa Bieńkowskiego (poza obszarem opracowania),
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;

- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 29aMC/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej, tereny usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy ul. Janowskiej 14, 16,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy -12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,0, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej :
 - 20% dla działek niezabudowanych,
 - 10% dla działek zabudowanych,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 60% dla działek niezabudowanych, które są przeznaczone pod zabudowę,
 - 90% dla działek zabudowanych,
 - h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału,
 - m) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do sąsiadującej być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) ustala się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury - elewacji jako elementów obszaru przestrzeni publicznej,
 - o) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów,
 - p) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - q) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9,
 - b) ustala się obowiązek realizacji zakomponowanych elementów zieleni jako szpaleru zieleni średniowysokiej i niskiej od strony południowo – wschodniej,
 - c) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego w południowej części terenu 10aUz/UO, w połączeniu z obszarem 57aKUD i zachodnią częścią obszaru 29aMC/U;
 - d) realizacja wielostanowiskowego parkingu o max 2 kondygnacjach podziemnych z jednoczesnym bezwzględny nakazem realizacji funkcji związanej z rekreacją i wypoczynkiem oraz realizacja zakomponowanych elementów zieleni w poziomym terenie i od strony przyległych terenów i ul. Księdza Zbigniewa Bieńkowskiego (poza obszarem opracowania);
 - e) w obszarze miejsc publicznych(w południowo-zachodniej części terenu 29aMC/U) dopuszcza się sytuowanie funkcji związanych z rekreacją i wypoczynkiem mieszkańców, w szczególności z działaniem z zakresu kultury i sztuki z nakazem realizacji zakomponowanych elementów zieleni;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3, ust. 6-24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej 57aKUD oraz ulic: Janowskiej, Księdza Zbigniewa Bieńkowskiego (poza obszarem opracowania),
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 9) przestrzenie publiczne w obszarze wymagają szczególnego opracowania posadzki.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 35aU/MC; 35bU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) ustala się ochronę zabytkowego Domu przy ul. Piłsudskiego 12, Budkiewicza 13, Krótkiej 3,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy -12 m,
 - e) ustala się intensywności zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,0, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

- h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do sąsiadującej być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) ustal się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury - elewacji jako elementów obszaru przestrzeni publicznej,
 - o) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów,
 - p) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - q) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9,
 - b) dopuszcza się realizację wielostanowiskowego parkingu w bryle budynku, kondygnacji podziemnej z jednoczesnym bezwzględnym nakazem realizacji funkcji usługowej w poziomie parteru od strony przyległych dróg 24aKUL, 53aKUD;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3, ust 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 24aKUL, 23aKUL, 53aKUD oraz ulic: Romualda Budkiewicza i ul. Krótkiej (poza obszarem opracowania),
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 36aMC/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej, tereny usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewitalizacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewitalizacji: domy przy ul. Pocztowej 3/5,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,0, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5.
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%
 - h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do zabudowy sąsiadującej i być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) ustala się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury - elewacji jako elementów obszaru przestrzeni publicznej,
 - o) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów,
 - p) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - q) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust.2 i 3, ust 6-24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony ulic: Pocztowej w obszarze i Janowskiej, Księdza Zbigniewa Bieńkowskiego (poza obszarem opracowania),
- b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 41aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 z dopuszczeniem usług zdrowia;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy ul. Moniuszki 7, 9, 11,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy -12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywności zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,2, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%,
 - h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do zabudowy sąsiadującej i być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej Placu Szklony Dwór (obszar 64a KPD) z obszarami 59aKPD, 66aKUP, 69aKUPP i przyległą architekturą budynków w ramach jednolitej koncepcji z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni i umeblowania powstałej przestrzeni publicznej,

- o) ustala się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury elewacji tworzących północną pierzeję placu – jako elementu obszaru przestrzeni publicznej,
 - p) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni placu i ulic,
 - q) ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni placu,
 - r) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - s) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3 i ust 6-24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna budynków istniejących od ul. Moniuszki (poza obszarem opracowania), a dla budynków projektowanych od strony Placu Szkolny Dwór (obszar 64a KPD) od ul. Moniuszki i dalej poprzez 59aKPD i 66aKUP,
 - b) dla nowoprojektowanych budynków ustala się realizację parkingu podziemnego na terenie 64aKPD z wjazdem od 59aKPD,
 - c) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 30. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 42aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy Placu Wolności 17, 17A, 18, 19, Brzeska 2A, 2B,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,2, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,0.
 - f) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na istniejące zainwestowanie,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%,

- h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do sąsiadującej być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej Placu Szklony Dwór (obszar 64a KPD) z obszarami 59aKPD, 66aKUP i 69aKUPP) oraz przyległą architekturą budynków w ramach jednolitej koncepcji z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni i umeblowania powstałej przestrzeni publicznej,
 - o) ustal się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury elewacji tworzących północną pierzeję placu – jako elementu obszaru przestrzeni publicznej,
 - p) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni placu i ulic,
 - q) ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni placu,
 - r) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - s) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3 i ust. 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna budynków istniejących od Placu Wolności, ul. Brzeskiej i Plac Szkolny Dwór w części poza obszarem opracowania i 64aKPD,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.
2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 31. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 43aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy ul. Brzeskiej 8, 10, 12, 14, Prostej 16, Placu Szkolny Dwór 23, 24,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,2, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,0,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1%,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%,
 - h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku przebudowy lub dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do sąsiadującej być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej Placu Szklony Dwór (obszar 64a KPD) z obszarami 59aKPD, 66aKUP ii 69aKUPP i przyległą architekturą budynków w ramach jednolitej koncepcji z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni i umeblowania powstałej przestrzeni publicznej,
 - o) ustal się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury elewacji tworzących północną pierzeję placu – jako elementu obszaru przestrzeni publicznej,
 - p) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni placu i ulic,
 - q) ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni placu,
 - r) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - s) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,

- b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3 i ust. 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna budynków istniejących od Placu Szklony Dwór 59aKPD i 64aKPD, 69aKUPP oraz poza obszarem opracowania ul. Brzeskiej, Prostej,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 32. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 44aU:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny U – tereny usług z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 1, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy ul. Moniuszki 15,17, Prostej 18, 20,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywności zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,5, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - f) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na istniejące zainwestowanie,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%,
 - h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,

- m) w przypadku przebudowy budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do zabudowy sąsiadującej i być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
- n) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej Placu Szklony Dwór (obszar 64aKPD) z obszarami 59aKPD, 66aKUP, 69aKUPP i przyległą architekturą budynków w ramach jednolitej koncepcji z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni i umeblowania powstałej przestrzeni publicznej,
- o) ustala się obowiązek realizacji wysokiej jakości architektury elewacji tworzących pierzeje ulic i placu – jako elementu obszaru przestrzeni publicznej,
- p) ustala się nakaz zastosowania wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni placu i ulic,
- q) ustala się nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni placu,
- r) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
- s) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3 i ust 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna budynków istniejących od Placu Szklony Dwór 64aKPD, 66aKUP i 69aKUPP oraz poza obszarem opracowania ul. Moniuszki, Prostej,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 33. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 45aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy ul. Moniuszki 2, 4, 4A, 6, 8, ul. Janowskiej 1,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy -12 m,

- f) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,5, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy;
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju), dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do sąsiadującej być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - o) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3 i ust. 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna budynków od drogi 54aKUD, 55aKUD i 56aKUP, oraz od ul. Moniuszki i Janowskiej, które są poza obszarem opracowania,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 34. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 46aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 ;

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) obiekty do zachowania i rewaloryzacji: domy przy ul. domy przy ul. Janowskiej 7, 13, ul. Ciasnej 2, 4,
 - c) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,5, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - h) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 10 ust. 14, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wg § 15 ust. 3 i 4 dla pozostałych obiektów,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do sąsiadującej być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
 - n) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - o) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3 i ust. 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna budynków od drogi 50aKUD, 54aKUD i 55aKUD oraz od ul. Janowskiej, która jest poza obszarem opracowania,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;

8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 35. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 57aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,5, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - e) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na istniejące zainwestowanie,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%,
 - g) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dla działek budowlanych graniczących z drogami i innymi miejscami i przestrzeniami publicznymi, dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy, bezpośrednio przy granicy oraz budynek od strony granicy musi mieć ścianę oddzielenia przeciwpożarowego;
 - h) celem realizacji zabudowy pierzejowej od ulicy Brzeskiej dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki z jednoczesnym dopuszczeniem zabudowy nad przejściem bramowym (wskazanym na rysunku zmiany planu) w ramach terenu 77aKUPP,
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 15 ust. 3 i 4,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich,
 - l) dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z jednoczesnym zakazem zmiany geometrii dachu lub nadbudowy budynku o jedną kondygnację,
 - m) w przypadku przebudowy obiektów istniejących zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość budynku po przebudowie nie może stanowić dominanty w stosunku do zabudowy sąsiadującej i być większa niż wysokość sąsiedniego obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji sąsiadujących obiektów zabytkowych,
 - n) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - o) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3 i ust. 6- 24;

- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna budynków od 77aKUPP oraz od ul. Brzeskiej, która jest poza obszarem opracowania,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 36. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 58aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy -12 m,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,5, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - g) celem realizacji zabudowy pierzejowej od ulic Prostej i Gabriela Narutowicza dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki,
 - h) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dla działek budowlanych graniczących z drogami i innymi miejscami i przestrzeniami publicznymi, dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy, bezpośrednio przy granicy oraz budynek od strony granicy musi mieć ścianę oddzielenia przeciwpożarowego;
 - i) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - j) kolorystyka - wg § 15 ust. 3 i 4,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich,
 - l) ustala się obowiązek dostosowania nowych obiektów – sytuacją; skalą; bryłą i artykulacją elewacji – do zabudowy zabytkowej; harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w krajobraz miasta oraz kształtowanie pierzei przyulicznych w formie zespołu kamienic, których podział elewacji odzwierciedla historyczne ukształtowane podziały działek;
 - m) w przypadku przebudowy obiektów istniejących zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość budynku po przebudowie nie może stanowić dominanty w stosunku do zabudowy sąsiadującej i być większa niż wysokość sąsiedniego obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji sąsiadujących obiektów zabytkowych,
 - n) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,

- o) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust.2 i 3 i ust. 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna budynków od ul. Prostej oraz od ul. Gabriela Narutowicza które są poza obszarem opracowania,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 37. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 61aZP:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej (ZP) parków, zieleńców publicznych, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 9;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) ochronę istniejącej zieleni, a w szczególności zachowanie i ochronę istniejących wartościowych drzew oraz pojedynczych istniejących drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
 - c) uzupełnianie zieleni poprzez, nasadzenia drzew i krzewów, wymianę drzew martwych, chorych i stanowiących zagrożenie na nowe, w szczególności na drzewa gatunków odpornych na warunki miejskie,
 - d) obowiązek odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi,
 - e) zachowanie publicznej dostępności terenów zieleni,
 - f) nowe nasadzenia roślinności i realizację detalu urbanistycznego według szczegółowego projektu zagospodarowania terenu;
- 3) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 38. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 62aU/MC:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, a w szczególności usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej; zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 z zagospodarowaniem terenu uwzględniającym lokalizację przystanku;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje - do trzech kondygnacji, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy -13 m,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,6, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - g) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - h) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - i) kolorystyka - wg § 15 ust. 3 i 4,
 - j) obowiązek dostosowania nowych obiektów – sytuacją, skalą, bryłą i artykulacją elewacji – do sąsiedniej zabudowy, harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w krajobraz miasta oraz zakaz wprowadzania obiektów wielkowymiarowych,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - m) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg §10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 2 i 3, ust. 6- 24;
- 5) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna budynku - wjazdy na parking należy realizować z ul. Nowej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 10aKUZ1/2 i ul. Brzeskiej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 44aKUL, i 80aKUP wyjazd wyłącznie na ul. Brzeską,
 - b) nakazuje się budowę parkingu podziemnego, wykorzystującego istniejące ukształtowanie terenu,
 - c) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 8) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. Dopuszcza się adaptację istniejącego budynku usytuowanego od strony obszaru 61ZP w formie pawilonu parkowego jako usługi związanej z funkcją skweru miejskiego z zakresu gastronomii, kultury, sportu, informacji miejskiej i turystycznej na rysunku budynek oznaczony jako B, jego wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,

- 1) w budynku adaptowanym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°, dachów szklanych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° oraz dachów pokrytych zielenią o kształtach nieregularnych;
- 2) w pawilonie ustala się obowiązek sytuowania toalet dostępnych publicznie;
- 3) w strefie lokalizacji pawilonu parkowego zakazuje się sytuowania obiektów tymczasowych, przy czym nie dotyczy to tarasów i ogródków kawiarnianych przy pawilonie parkowym;
- 4) w ramach tarasu ogródka gastronomicznego dopuszcza się realizację lekkich przekryć lub werand.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 39. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 63aU/PK:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny usług w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego, tereny publicznych parkingów spiętrzonych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 3,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej modernizacji i rozbudowy wraz z otoczeniem stanowiącym miejsce publiczne,
 - c) dopuszcza się realizację hali targowej wraz z jej otoczeniem jako przestrzeń publiczną,
 - d) dopuszcza się realizację parkingów w tym podziemnych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wskazanej na rysunku zmiany planu, z możliwością jej rewaloryzacji, adaptacji, modernizacji i rozbudowy oraz wprowadzenie nowego zagospodarowania,
 - b) minimalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy równą 3,5, z czego minimalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 1,0, a maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych to 2,5,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - f) geometria dachu – wg § 15 ust. 2,
 - g) kolorystyka - wg § 15 ust. 3 i 4,
 - h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - i) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy,
 - j) obowiązek dostosowania nowych obiektów – sytuacją, skalą, bryłą i artykulacją elewacji – do sąsiedniej zabudowy zabytkowej, harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w krajobraz miasta oraz zakaz wprowadzania obiektów wielkowymiarowych,
 - k) ustala się obowiązek zachowania spójności estetycznej z otaczającą architekturą budynków sąsiednich z dopuszczeniem zakomponowanych elementów zieleni,
 - l) w przypadku budowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może stanowić dominanty w stosunku do zabudowy sąsiadującej,
 - m) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz przepisami odrębnymi i § 6 ust. 4 i 5 i § 7 ust. 3,
 - n) zasady scaleń i podziału nieruchomości wg § 17;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 i § 9;
- 4) zasady i warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:
 - a) teren położony w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska wg § 10 ust. 1,
 - b) w obszarze ochrony układu urbanistycznego miasta Biała Podlaska obowiązują ustalenia § 10 ust.2 i 3, ust. 6- 24,
 - c) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, wód opadowych lub roztopowych, dostępu do sieci teletechnicznych oraz gospodarowania odpadami, wg § 19;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna budynków od drogi 50aKUD i 55aKUD,
 - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 18,
 - c) nakazuje się budowę parkingu podziemnego, wykorzystującego istniejące ukształtowanie terenu;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 13;
- 7) należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 15.

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 40. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych skutkiem uchwalenia zmiany planu.

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

§ 42. 1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą w obszarze wskazanym na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia I-go etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren „Centrum”, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/141/04 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 28 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2005 r., Nr 25, poz. 818), zmienionego uchwałą Nr XII/128/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 30 stycznia 2012 r. poz. 625) oraz uchwałą Nr XXXI/298/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 8 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 28 stycznia 2014 r. poz. 400).

2. Pozostałe ustalenia planu miejscowego zawarte w uchwale Nr VI/141/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004 r. w sprawie uchwalenia I etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska obejmującego teren „Centrum”, z późniejszymi zmianami, nie ulegają zmianie.

§ 43. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Biała Podlaska

Bogusław Broniewicz



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LII/47/23
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 26 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” Etap I**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „CENTRUM” Etap I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.03.2023 r. do 19.04.2023 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 5 maja 2023 r. W ustawowym terminie składania uwag wpłynęły dwie uwagi, które zostały w całości nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” Etap I, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska.

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
pod nazwą „CENTRUM” ETAP I

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Biała Podlaska w sprawie rozpatrzonej uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska załącznik do uchwały Nr LII/47/23 z dnia 26 maja 2023 r.		Uwagi uzasadnienie do uwag nieuwzględnionych
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9
1.	28.04 2023 r.	B. Ch. R. Ch.	Uwzględnienie zmian dla terenu oznaczonego symbolem 36aMC/U: -w § 28 ust.1 pkt 2 lit. c proponujemy zapis: „ minimalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje do 4 kondygnacji, przy czym czwarta kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe’’ - w § 28 ust.1 pkt 2 lit. d proponujemy	Działki o numerach: 1464/2, 1464/5, 2465/2, 1466/1	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Parametry zabudowy zdefiniowane w złożonej uwadze nie zostały dopasowane do treści uwag składanych przez właścicieli terenów ze względu na sprzeczność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/33/21 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA z dnia 29 marca 2021r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Zmiana planu miejscowego nie może być sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, które jest dokumentem wiążącym przy sporządzaniu zmiany planów. Zmiana planu respektuje ustalenia SUiKZP w zakresie przyjętych parametrów.

			zapis: „maksymalna wysokość zabudowy: „15m”						
2.	05.05. 2023 r.	T. S.	Dotyczy uwagi do zapisu kwartału 44aU w zakresie dopuszczenia dla nowych obiektów realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej	1616/41	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Obszar stanowi tereny usług z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Właściciel terenu uzyskując wymagane przepisami prawa zgody dokonał rozbiórki budynku mieszkalnego nie wnioskując o zachowanie funkcji mieszkaniowej pomimo dokonania rozbiórki budynku.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LII/47/23
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 26 maja 2023 r.

**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**

Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” Etap I, nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do Uchwały dnia 26 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Załącznik Nr 4