

**UCHWAŁA NR XXVII/ 229/ 08**  
**Rady Miasta Biłgoraj**  
**z dnia 27 czerwca 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego pomiędzy ulicami: Stefana Batorego i Jana Pawła II w Biłgoraju**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt5 i art.40, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr142, poz. 1591, z późn. zm.), art.20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr80 z 2003r., poz.717 z późn. zm.), uchwały Nr XXXI/1210/04 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 24 listopada 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefana Batorego i Jana Pawła II, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj”, Rada Miasta uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**

**§ 1**

1. Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefana Batorego i Jana Pawła II, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.
2. Plan wyrażony jest w postaci:
  - 1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000, będącego załącznikiem nr1 do niniejszej uchwały w zakresie wynikającym z ustaleń planu.
3. Rozstrzygnięcia Rady Miasta Biłgoraj o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią załącznik nr2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcia Rady Miasta Biłgoraj o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr3.

**§ 2**

Celem planu jest stworzenie warunków do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usług na terenie objętym uchwałą. Celem regulacji zawartych w planie jest również optymalne wykorzystanie walorów terenu wynikających z jego położenia oraz umożliwienie pełnej realizacji różnorodnych funkcji przy minimalizacji konfliktów, w tym realizacji funkcji mieszkalnych o wysokim standardzie zamieszkiwania.

**§ 3**

Plan określa:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
9. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
10. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r.
11. granice i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

#### § 4

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

Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku:

1. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
2. linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne,
3. klasyfikacja funkcjonalna ulic,
4. istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej.

#### § 5

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać według „Ustaleń realizacyjnych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Rozdział 3 niniejszej uchwały) z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w Rozdziale 2, w zakresie: ustaleń przestrzennych, ochrony i kształtowania środowiska, programu i sposobu kształtowania zabudowy, komunikacji, infrastruktury technicznej, warunków realizacji planu.

#### § 6

Ilekróć w planie jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami: Stefana Batorego i Jana Pawła II w Biłgoraju,
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Biłgoraj, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefana Batorego i Jana Pawła II,
3. **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4. **kondygnacji** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0m z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa,
5. **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnym sposobie użytkowania, a także pasy drogowe i uliczne,
6. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
7. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają,
8. **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9. **osiedlu mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć jednorodny architektonicznie zespół budynków mieszkaniowych z niezbędnymi usługami, terenami zieleni oraz systemem ulic dojazdowych i parkingów; wielkość osiedla wynika z zasięgu pieszego dojścia do znajdujących się w jego granicach obiektów usługowych i urządzeń terenowych,
10. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy,
11. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której plan nakazuje sytuowanie zabudowy,
12. **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki,
13. **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków, stanowiących jedną stronę placu lub ulicy,
14. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów

- i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
15. **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednimi symbolami użytkowania,
  16. **scalaniu gruntów** – należy przez to rozumieć łączenie nieruchomości gruntowych w większe całości w celu ich lepszego zagospodarowania, czyli ponownego, bardziej funkcjonalnego podzielenia,
  17. **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć domy jednorodzinne wolnostojące oraz zespoły domów: bliźniaczych, szeregowych, atrialnych,
  18. **usług podstawowych** – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu,
  19. **użyteczności publicznej** – rozumie się przez to bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych za pośrednictwem obiektów lub urządzeń tym celom służących; użyteczność publiczna jest ustawowym zadaniem jednostek samorządu terytorialnego i administracji rządowej.
  20. **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki itd., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp. obiekty małej architektury.
  21. **dysharmonii** - należy przez to rozumieć zjawisko wywoływane najczęściej przez obiekty (w tym w szczególności obiekty mieszkalne nie związane z funkcją usługową), które swoim usytuowaniem, formą lub kolorystyką tworzą agresywną, „negatywną dominantę” urbanistyczną odbieraną jako zakłócenie i destabilizacja przestrzeni.

## Rozdział 2.

### USTALENIA OGÓLNE – DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### Art.1. USTALENIA PRZESTRZENNE

##### § 7

1. Plan ustala przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Na obszarze objętym planem wyróżnia się:
  - 1) **MN** - tereny zabudowy jednorodzinnej;
  - 2) **MNU** - tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących;
  - 3) **MW** - tereny zabudowy wielorodzinnej;
  - 4) **MWU** – tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących;
  - 5) **UHC** – tereny usług handlu, z dopuszczeniem innych usług komercyjnych (np. z zakresu gastronomii, rzemiosła, nieuciążliwej wytwórczości);
  - 6) **US** – tereny usług sportu;
  - 7) **KDP** – teren lokalnej przestrzeni publicznej;
  - 8) Tereny komunikacji oznaczono symbolami:
    - **(P)** – drogi powiatowe;
    - **(G)** – drogi gminne;
    - a) **KDG** – tereny dróg publicznych - drogi główne;
    - b) **KDL** – tereny dróg publicznych - drogi lokalne;
    - c) **KDD** – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
    - d) **KD** – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe wewnątrzsiedlowe;
    - e) **KDS** – tereny dróg publicznych – droga serwisowa;
    - f) **KX** – tereny dróg publicznych – przejście piesze.
2. Realizacja ustaleń planu przebiegać będzie w drodze scalenia i podziału nieruchomości z urzędu oraz na wniosek właścicieli (jak na rys. planu);
3. Z granic scalenia wyłącza się zabudowane części działek;
4. Zasady podziału na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu. W trakcie prac geodezyjnych możliwa jest korekta wielkości działek przy zachowaniu podanych zasad

obsługi i zagospodarowania poszczególnych kwartałów oraz przy zachowaniu szerokości frontu strefy zabudowy minimum:

- 1) 18,0m dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) 15,0m dla zabudowy bliźniaczej.
- 3) na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji jednorodzinnej zabudowy szeregowej.

### § 8

1. Dla terenów, o których mowa w §7 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny, o których mowa w §7 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.
3. Dla terenów, o których mowa w §7 ustala się ponadto zasady zagospodarowania, które określają przepisy zawarte w paragrafach rozdziału 2 w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

## Art.2. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

### § 9

Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

1. wyposażenie całego obszaru w system wodno-kanalizacyjny z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni;
2. zakaz realizacji rozwiązań polegających na odprowadzaniu nieczystości do zbiorników bezodpływowych (szamb), lub oczyszczania w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
3. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
4. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
5. ograniczenie do niezbędnego minimum stosowania chemicznych środków ochrony roślin na obszarach zieleni;
6. ograniczenie do niezbędnego minimum lub rezygnację z zasilania dróg publicznych w okresie zimowym;
7. zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych i usuwanie ich przez wyspecjalizowane firmy, indywidualnie od każdego właściciela terenu.

### § 10

Nakazuje się ochronę przed hałasem poprzez:

1. Wzmocnienie obudowy biologicznej dróg – wprowadzenie żywopłotów z krzewów i drzew – zwłaszcza liściastych (zaleca się używanie gatunków rodzimych);  
Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla zabudowy istniejącej i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnych z przepisami Prawa ochrony środowiska dla poszczególnych terenów:
  - 1) **MN, MW** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) **MNU, MWU, UHC** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
  - 3) **US, KDP** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
2. Realizację obiektu na terenach 1UHC i 2UHC w formie architektonicznej, która jednocześnie spełni rolę ekranu akustycznego osłaniającego tereny mieszkaniowe przed hałasem z drogi KDG(P) - Al. Jana Pawła II;
3. Znaczne ograniczenie prędkości poprzez realizację progów zwalniających na drogach dojazdowych wewnątrzsiedlowych.

### § 11

Ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynieryjne, w tym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej i zaopatrzenie w ciepło z elektrociepłowni miejskiej lub w oparciu o źródła o małej uciążliwości (gaz, olej opałowy, biomasa itp.).

Obowiązuje wyprzedzająca w stosunku do inwestycji budowlanych realizacja wszystkich przewidzianych w projekcie planu sieci infrastruktury technicznej.  
Zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego – wywóz na składowisko odpadów w Korczowie.

### **Art.3. ŚRODOWISKO KULTUROWE**

#### **§ 12**

Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską. Nie oznaczono też stanowisk archeologicznych. Pomimo to - miejsca przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych (przedmiotów posiadających cechy zabytku) powinny być zabezpieczone, a o fakcie ich odkrycia należy niezwłocznie zawiadomić służby konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków bądź Burmistrza Biłgoraja.

### **Art.4. KOMUNIKACJA**

#### **§ 13**

1. Obszar objęty opracowaniem ograniczony jest układem ulic:
  - ul. Jana Pawła II – KDG(P) od wschodu
  - ul. Zieloną – KDL(P) od południowego wschodu
  - ul. Sokołowskiego – KDL(G) od południa
  - nowoprojektowanym odcinkiem ul. Korczaka – KDL(P) od zachodu
  - ul. Batorego – KDZ(P) od północy.
2. Przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy opracowania ul. Jana Pawła II, stanowi przedłużenie drogi wojewódzkiej nr835 klasy G, która przewidziana jest do zmiany kategorii na krajową, a klasy na GP. Odcinek przylegający do granicy opracowania obecnie posiada kategorię drogi powiatowej w klasie G. Droga ta nie obsługuje otoczenia bezpośrednio, a tylko poprzez istniejące skrzyżowania z ulicami: Batorego i Zieloną. Ulica Jana Pawła II znajduje się poza obszarem opracowania.
3. Obsługę komunikacyjną projektowanego osiedla zapewnia sieć dróg dojazdowych wewnątrzosiedlowych KD(G).
4. Obsługę terenów usług 1UHC, 2UHC przewiduje się z projektowanej drogi serwisowej KDS(G). Teren 3UHC częściowo obsługiwany będzie (wjazd gospodarczy) z drogi serwisowej lub od strony ul. Zielonej.

#### **§ 14**

1. Dla ul. Zielonej oznaczonej symbolem **KDL(P)** ustala się:
  - funkcja ulicy lokalnej z nieograniczoną obsługą bezpośredniego otoczenia
  - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0m
  - jezdnia (1x2) szer. 6,5m
  - nieprzekraczalna linia zabudowy dla ul. Zielonej – zgodnie z rysunkiem planu
  - obowiązuje urządzenie ciągu pieszego szer. min. 2m, oddzielonego od jezdni pasem zieleni szer. min. 1,5m
  - możliwość projektowania miejsc postojowych po przeciwnej w stosunku do ciągu pieszego stronie ulicy.
2. Dla ul. Sokołowskiego oznaczonej symbolem **KDL(G)** ustala się:
  - funkcja ulicy lokalnej z nieograniczoną obsługą bezpośredniego otoczenia
  - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0m
  - jezdnia (1x2) szer. 6,5m
  - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: 12,0m
  - obowiązuje urządzenie ciągu pieszego szer. min. 2m, oddzielonego od jezdni pasem zieleni szer. min. 1,5m
  - możliwość projektowania miejsc postojowych po przeciwnej w stosunku do ciągu pieszego stronie ulicy.
3. Dla nowoprojektowanego odcinka ul. Korczaka, oznaczonego symbolem **KDL(P)** ustala się:
  - funkcja ulicy lokalnej
  - obsługa bezpośredniego otoczenia – nieograniczona
  - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0m

- jezdnia (1x2) szer. 6,5m
  - nieprzekraczalna linia zabudowy nowych budynków mieszkalnych: 10,0m od krawędzi jezdni
  - zalecane obustronne urządzenie pasów zieleni wysokiej o szer. min.1,5m
  - możliwość projektowania miejsc postojowych.
4. Dla dróg dojazdowych wewnątrzsiedlowych oznaczonych symbolem **KD(G)** ustala się:
- funkcja ulic dojazdowych
  - zakres obsługi bezpośredniego otoczenia nieograniczony
  - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0m
  - jezdnia (1x2) szer. 6,0m
  - obustronne urządzenie chodników szer. 1,5m oddzielonych od jezdni pasem zieleni niskiej szer. 0,5m, lub pasem zieleni szer.1m jednostronnie (od bardziej nasłonecznionej strony jezdni);
  - nieprzekraczalna linia zabudowy budynków mieszkalnych: 8,0m od krawędzi jezdni
  - ograniczenie hałasu przez usytuowanie progów zwalniających.
5. Dla drogi serwisowej oznaczonej symbolem **KDS** (urządzonej w pasie zieleni izolacyjnej):
- funkcja drogi serwisowej dla obsługi usług
  - jezdnia (1x2) szer. 6,0m
  - możliwość projektowania miejsc postojowych.

## Art.5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### § 15

1. Ustala się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych w obrębie terenów objętych niniejszą uchwałą:
- 1) jako inwestycje celu publicznego, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy: dla sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, ciepłowniczych;
  - 2) jako inwestycje celu publicznego realizowane przez zarządców sieci; elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych.
2. **Zaopatrzenie w wodę:**
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego zasilanego z ujęcia wód podziemnych;
  - 2) przewiduje się rozbudowę sieci rozdzielczej istniejących wodociągów wg warunków technicznych uzyskanych od administratora sieci;
  - 3) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci, z podłączeniem do głównego wodociągu;
  - 4) studnie nie eksploatowane należy zlikwidować;
  - 5) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy przewidzieć ze studni lokalizowanych na terenach ogólnodostępnych, uwzględniając następujące zasady:
    - a) szczegółową lokalizację studni należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym
    - b) wydajność studni powinna zapewnić zaopatrzenie w wodę w ilości minimum 15l/osobę/dobę
    - c) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi
  - 6) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic;
3. **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:**
- 1) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej wg warunków określonych przez administratora sieci zgodnie z projektem realizacyjnym;
  - 2) dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowych obiektów wyłącznie po wykonaniu i odbiorze sieci wodno-kanalizacyjnej;
  - 3) nie dopuszcza się rozwiązań polegających na odprowadzaniu nieczystości do zbiorników bezodpływowych (szamb) i przydomowych oczyszczalni ścieków
  - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu;

#### **4. Kanalizacja deszczowa:**

- 1) przyjmuje się, że wody opadowe będą odprowadzane z terenów utwardzonych do kanałów prowadzonych w ulicach, którymi grawitacyjnie (lub pompowo) do istniejącego kolektora głównego w ul. Jana Pawła II;
- 2) działki budowlane powinny być wyposażone w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 3) tereny nieutwardzone będą naturalnym odbiornikiem wód opadowych, których ew. nadmiar przejmie sieć kanalizacji deszczowej;

#### **5. Elektroenergetyka:**

- 1) wyłącza się możliwość zabudowy działek pod istniejącymi liniami napowietrznymi 15 kV które nie spełniają warunków wynikających z norm PN-E05100-1 odnośnie wymaganych odległości od budynków aż do czasu przebudowy tych linii;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych do czasu przebudowy lub modernizacji istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej przy zachowaniu wymaganych normami PN-E05100-1, PN-76/E-05125 odległości od planowanej zabudowy. Strefa wolna od zabudowy wzdłuż linii 15 kV wynosi 15,0 m (pas po 7,5 m od osi linii), strefa bez zadrzewień wynosi 10,0 m (pas po 5,0 m od osi linii).
- 3) przewiduje się przebudowę istniejących odcinków linii napowietrznych magistralnych 15 kV (SN) **Biłgoraj – Mewa** i linii **Biłgoraj – Przemysłowa** na linie kablowe zlokalizowane w pasach drogowych na zasadach i warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) przewiduje się realizację stacji transformatorowych na działkach wydzielonych;
- 5) dopuszcza się realizację nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych (np. dla potrzeb usług) na terenie, na którym wystąpiły zwiększone potrzeby - na etapie projektu realizacyjnego;
- 6) przewiduje się realizację sieci kablowej średniego napięcia zasilającej planowane stacje transformatorowe;
- 7) przewiduje się realizację sieci kablowej niskiego napięcia, zasilającej projektowaną zabudowę mieszkaniową i usługową;
- 8) oświetlenie uliczne z sieci zasilanej z projektowanych stacji transformatorowych.

#### **6. Telekomunikacja:**

- 1) przewiduje się realizację sieci telekomunikacyjnej w postaci kanalizacji telekomunikacyjnej rozprowadzonej w sposób umożliwiający doprowadzenie łączy telefonicznych do wszystkich działek w porozumieniu i zgodnie z planami zarządców sieci;
- 2) realizacja przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;

#### **7. Energetyka:**

- 1) zaleca się zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej;
- 2) dopuszcza się wyposażenie w indywidualne źródła ciepła, oparte na źródłach o małej uciążliwości (gaz, olej opałowy, biomasa itp.)

#### **8. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) przewiduje się zaopatrzenie w gaz z istniejących i rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowych – za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych.

#### **9. Gospodarka odpadami:**

- 1) przewiduje się selektywną zbiórkę odpadów komunalnych;
- 2) potrzeby terenowe dla selektywnego gromadzenia odpadów należy przewidzieć w projektach realizacyjnych;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA REALIZACYJNE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**Art. 6**

**§ 16**

Dla terenu usług handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UHC** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren usług handlu**
  - 1) dopuszcza się realizację innych usług komercyjnych, rzemiosła i drobnej wytwórczości z wykluczeniem usług uciążliwych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, oprócz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych w rozumieniu ustawy o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych (bazy, składy materiałów budowlanych itp.)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obsługę terenu przewiduje się z projektowanej drogi serwisowej KDS(G).
  - 2) dopuszcza się podział terenu 1 UHC na 3 części (zgodnie z rysunkiem planu) lub realizację obiektu na całości obszaru.
  - 3) teren lokalizacji obiektu o bardzo wysokich walorach estetycznych i architektonicznych;
  - 4) atrakcyjna urbanistycznie lokalizacja powinna być właściwie odczytana i podkreślona formą architektoniczną z dominantą (oznaczoną symbolicznie na rysunku planu);
  - 5) elewacja obiektu od strony ul. Jana Pawła II powinna być ukształtowana w formie interesującej i czytelnie harmonijnej zarówno dla odbiorców zmotoryzowanych, jak i poruszających się ścieżką rowerową, czy pieszo (dbałość o detal);
  - 6) od strony ul. Jana Pawła II zakazuje się wprowadzania ogrodzeń;
  - 7) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
    - a) 1 miejsce / 25m<sup>2</sup> pow. usługowej
    - b) 1 miejsce / 5 zatrudnionych.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) przyjmuje się, że przynajmniej część terenu będzie funkcjonowała jako przestrzeń publiczna, a działka nie zostanie wygrodzona jako całość;
  - 2) obowiązuje utrzymanie stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 3) preferowane materiały wystroju elewacji: kamień, szkło barwione, ceramika;
  - 4) pas zieleni izolacyjnej należy obsadzić zielenią komponowaną (niską, średnią i wysoką); projekt obsadzeń powinien być dostosowany do wyrazu architektonicznego obiektu i współtworzyć z nim harmonijną całość;
  - 5) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsce na oświetlenie dostosowane skalą do ruchu pieszego (odrębne od oświetlenia jezdni ul. Jana Pawła II) oraz na podświetlenie wybranych elementów elewacji;
  - 6) stosowanie ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych, z wyraźnym wyodrębnieniem ciągów pieszych od jezdnych;
  - 7) wprowadzenie przy ciągach pieszych elementów małej architektury;
  - 8) dopuszcza się wprowadzanie reklam świetlnych (neonów), szyldów i masztów z flagami w zakomponowanych, przewidzianych w projekcie zagospodarowania terenu miejscach;
  - 9) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych (tzw. billboardów) wolnostojących i naściennych;
  - 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - 11) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 70%
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 20%



- 4) wysokość obiektu max do 3 kondygnacji;
  - 5) dopuszcza się przekroczenie tej wysokości w części obiektu projektowanej jako dominanta, jeżeli będzie to uzasadnione wyrazem architektonicznym całości;
  - 6) dopuszcza się dachy płaskie, obłe lub spadziste, przy uzasadnieniu przyjętej geometrii dachu wyrazem architektonicznym bryły jako całości;
  - 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 8) zaleca się zaprojektowanie obiektu wraz z obiektem na terenie **2UHC** tak, by tworzyły harmonijną całość;
  - 9) teren obsługiwany będzie od strony drogi serwisowej, z możliwością urządzenia drugiego wjazdu od strony drogi dojazdowej;
5. Obszar leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 2m). Obowiązuje konieczność sprawdzenia faktycznego poziomu ich występowania. Wystąpią trudności techniczne przy zagłębianiu budynku. Fundamentowanie obiektu może wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

## § 17

Dla terenu usług handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UHC** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren usług handlu**
  - 1) dopuszcza się realizację usług komercyjnych, rzemiosła i drobnej wytwórczości lub innych – z wykluczeniem usług uciążliwych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, oprócz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych w rozumieniu ustawy o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych (bazy, składy materiałów budowlanych, magazyny itp.)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obsługę terenu usług przewiduje się z projektowanej drogi serwisowej KDS(G).
  - 2) dopuszcza się podział terenu 2 UHC na 2 części lub realizację obiektu na całości obszaru.
  - 3) wyraz architektoniczny budynku należy kształtować w nawiązaniu do obiektu zlokalizowanego na terenie sąsiednim (1UHC); dopuszcza się połączenie obydwu obiektów, przy rozwiązaniu przejścia KX w formie bramy umożliwiającej przejazd pojazdów uprzywilejowanych;
  - 4) elewacje (szczególnie elewacja od strony ul. Jana Pawła) powinna być ukształtowana w interesującej, harmonijnej formie czytelnej zarówno dla odbiorcy zmotoryzowanego, jak i poruszającego się rowerem bądź pieszo (dbałość o detal);
  - 5) od strony ul. Jana Pawła II zakazuje się wprowadzania ogrodzeń;
  - 6) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
    - a) 1 miejsce / 25m<sup>2</sup> pow. usług
    - b) 1 miejsce / 5 zatrudnionych.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) utrzymanie stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 2) preferowane materiały wystroju elewacji: kamień, wysokogatunkowe okładziny elewacyjne, tynki szlachetne, szkło barwione, ceramika;
  - 3) pas zieleni izolacyjnej (do krawędzi strefy ekspozycji) należy obsadzić zielenią komponowaną niską, średnią i wysoką;
  - 4) w strefie ekspozycji przewaga zieleni niskiej z elementami zieleni średniej o wys. do 4m, z zakazem stosowania nasadzeń zieleni wysokiej;
  - 5) projekt obsadzeń powinien być dostosowany do wyrazu architektonicznego obiektu i współtworzyć z nim harmonijną całość;
  - 6) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsce na oświetlenie dostosowane skalą do ruchu pieszego oraz na podświetlenie wybranych elementów elewacji;

- 7) stosowanie ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych z wyraźnym wyodrębnieniem ciągów pieszych od jezdnych;
  - 8) dopuszcza się wprowadzanie reklam świetlnych (neonów), szyldów i masztów z flagami w komponowanych z otoczeniem, przewidzianych w projekcie realizacyjnym miejscach;
  - 9) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych (tzw. billboardów) wolnostojących i naściennych;
  - 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - 11) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 60%
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 30%
  - 4) wysokość obiektu max 2 kondygnacje;
  - 5) dopuszcza się dachy płaskie, obłe lub spadziste, przy uzasadnieniu przyjętej geometrii dachu wyrazem architektonicznym bryły jako całości;
  - 6) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 7) teren obsługiwany będzie od strony drogi serwisowej, z możliwością urządzenia drugiego wjazdu od strony drogi dojazdowej;
5. Obszar leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 1m). Zakaz podpiwniczania. Fundamentowanie budynku będzie wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

## § 18

Dla terenu usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 UHC** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren usług handlu**
  - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, oprócz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych w rozumieniu ustawy o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
  - 2) teren 3UHC częściowo obsługiwany (wjazd gospodarczy) z drogi serwisowej lub od strony ul. Zielonej.
  - 3) dopuszcza się zmianę przeznaczenia na usługi publiczne lub komercyjne (administracja, kultura, nauka, bankowość, poczta, telekomunikacja itp.) przy zachowaniu innych zasad zagospodarowania, w tym ust.3 pkt1;
  - 4) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowych;
  - 5) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych (bazy, składy materiałów budowlanych, magazyny itp.)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) forma architektoniczna budynku nie powinna odbiegać od form przyjętych na sąsiednich terenach (1UHC, 2UHC);
  - 2) elewacje (szczególnie elewacja od strony ul. Jana Pawła oraz elewacja od dziedzińca) powinny być ukształtowane w interesującej, harmonijnej formie czytelnej zarówno dla odbiorcy zmotoryzowanego, jak i poruszającego się rowerem bądź pieszo (dbałość o detal);
  - 3) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
    - a) 1 miejsce / 25m<sup>2</sup> pow. usług
    - b) 1 miejsce / 5 zatrudnionych.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) przyjmuje się, że przynajmniej część terenu (np. w określonych cezurach czasowych) będzie funkcjonowała jako przestrzeń publiczna;
  - 2) obowiązuje utrzymanie stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;

- 3) preferowane materiały wystroju elewacji: wysokogatunkowe tynki, okładziny kamienne, ceramika;
  - 4) pas zieleni izolacyjnej (do krawędzi strefy ekspozycji) należy obsadzić zielenią komponowaną niską i średnią o wys. max do 4m, z zakazem stosowania nasadzeń zieleni wysokiej;
  - 5) poza strefą ekspozycji nie wprowadza się ograniczeń wysokości nasadzeń;
  - 6) projekt nasadzeń powinien być dostosowany do wyrazu architektonicznego obiektu i współtworzyć z nim harmonijną całość;
  - 7) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć urządzenia małej architektury w tym plac zabaw dla dzieci;
  - 8) w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć miejsce na oświetlenie obiektów i urządzeń małej architektury oraz wybranych elementów elewacji od strony dziedzińca;
  - 9) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych (tzw. billboardów) wolnostojących i naściennych;
  - 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - 11) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 35%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 50%;
  - 4) wysokość obiektu max 2 kondygnacje;
  - 5) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy
  - 6) dopuszcza się dachy płaskie, obłe lub spadziste, przy uzasadnieniu przyjętej geometrii dachu wyrazem architektonicznym bryły jako całości;
  - 7) teren UOP częściowo obsługiwany będzie od strony drogi dojazdowej wewnątrzsiedlowej, częściowo (wjazd gospodarczy) z drogi serwisowej lub od strony ul. Zielonej (np. przy granicy z terenem KP);
5. Obszar leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 1m). Zakaz podpiwniczania. Fundamentowanie budynku będzie wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

## § 19

Dla terenu usług sportu/ usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren usług sportu/ usług oświaty**
  - 1) teren przeznaczony na urządzenia związane ze sportem i rekreacją;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektu kubaturowego o funkcji zaplecza;
  - 3) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowych;
  - 4) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych (bazy, składy materiałów budowlanych, magazyny itp.)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) lokalizacja budynku w nawiązaniu do zachodniej pierzei obiektów zlokalizowanych na terenie 1MW (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 2) elewacja frontowa lokalizowana od strony zachodniej;
  - 3) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 5.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) przyjmuje się, że teren w całości będzie funkcjonował jako przestrzeń publiczna, z możliwością wygradzenia oraz czasowego ograniczenia dostępności;
  - 2) obowiązuje utrzymanie stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;

- 3) preferowane materiały wystroju elewacji: wysokogatunkowe tynki, okładziny kamienne, ceramika;
  - 4) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
  - 5) projekt nasadzeń powinien być dostosowany do wyrazu architektonicznego obiektu oraz układu urządzeń sportowych (boisk);
  - 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych (tzw. billboardów) wolnostojących i naściennych;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 30%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna min 40%;
  - 4) wysokość obiektu max 2 kondygnacje;
  - 5) dopuszcza się dachy płaskie, obłe lub spadziste, przy uzasadnieniu przyjętej geometrii dachu wyrazem architektonicznym bryły jako całości;
  - 6) teren US obsługiwany będzie od zachodu, drogą dojazdową wewnątrzsiedlową;
5. Obszar leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 1m). Zakaz podpiwniczania. Fundamentowanie budynku będzie wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

## § 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren przestrzeni publicznej**
  - 1) teren dziedzińca przed budynkiem (3UHC) przeznacza się pod ogólnodostępny skwer.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) powierzchnia utwardzona nie powinna przekraczać 40%
  - 2) plac należy obsadzić zielenią komponowaną niską, średnią i wysoką;
  - 3) należy przewidzieć obiekty małej architektury (ławki, siedziska, rzeźby, kaskady, fontannę itp.);
  - 4) należy zaprojektować oświetlenie dostosowane skalą do osób poruszających się pieszo, z oświetleniem wybranych elementów małej architektury (np. wody);
  - 5) powierzchnia utwardzona powinna być zakomponowana z elementami zieleni i posiadać ciekawą grafikę;
  - 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych (tzw. billboardów) wolnostojących i naściennych;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

## § 21

Dla terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług**
  - 1) dopuszcza się wprowadzenie funkcji towarzyszących: usług handlu, rzemiosła nieuciążliwego, działalności biurowej i innych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwością wykraczających zasięgiem poza obszar władania dysponenta nieruchomości;
  - 3) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych (bazy, składy, magazyny itp.).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) przewiduje się realizację funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych;

- 2) realizacja funkcji usługowych oraz ich obsługi możliwa jest od strony ul. Stefana Batorego;
  - 3) strefa południowa kwartału, od strony ulicy wewnątrzsiedlowej przewidziana jest jako wolna od uciążliwości związanych z realizacją funkcji usługowych;
  - 4) należy zapewnić miejsca garażowe lub parkingowe dla pojazdów mieszkańców w ilości 1 miejsce/ 1 mieszkanie lub 1 miejsce/ 60m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 5) należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów osób związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej;
  - 6) dopuszcza się likwidację (wyburzenie) istniejącego budynku mieszkalnego i przeznaczenie terenu pod zabudowę wielorodzinną.
- 3.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) obowiązuje utrzymanie stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w jaskrawych kolorach (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
  - 4) wewnątrz linii rozgraniczających terenu od strony ul. Lubelskiej należy wydzielić pas zieleni wysokiej szer. min 2,0m;
  - 5) należy zaprojektować oświetlenie dostosowane skalą do potrzeb ruchu samochodowego i pieszego, przy uwzględnieniu zróżnicowania tych wielkości i potrzeb;
  - 6) zalecenie stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
  - 7) dopuszczenie sytuowania – z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy tymczasowych obiektów usługowo – handlowych (kioski), o pow. zabudowy do 15m<sup>2</sup> i kolorystyce dostosowanej do otaczającej zabudowy;
  - 8) dopuszczenie umieszczania tablic reklamowych naściennych i wolnostojących umieszczonych max na wysokości stropu I kondygnacji – wyłącznie od strony ul. Lubelskiej;
  - 9) zabudowę należy kształtować z wydzieleniem zielonych enklaw o charakterze przestrzeni półpublicznej od strony ulicy wewnątrzsiedlowej (od południa);
- 4.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 60%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
  - 4) wysokość budynków max 4 kondygnacje;
  - 5) dachy strome dwu lub czterospadowe;
  - 6) spadek połaci od 15% do 60%, lub od 10° do 30°;
  - 7) wyklucza się rozwiązanie więźby polegające na zastosowaniu różnego stopnia nachylenia połaci głównych;
  - 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blachodachówką w stonowanych, pastelowych kolorach; zakaz stosowania kolorów jaskrawych (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 9) zaleca się utrzymanie wszystkich budynków kwartału w jednolitej kolorystyce pokryć dachowych oraz wystroju elewacji;
  - 10) dla istniejącego budynku jednorodzinnego dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę oraz zmianę kształtu działki w trybie scalenia lub podziału na wnioski.
- 5.** Obszar leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 2m – zgodnie z rysunkiem planu). Obowiązuje konieczność sprawdzenia faktycznego poziomu ich występowania. Wystąpią trudności techniczne przy zagłębianiu budynków. Fundamentowanie obiektów może wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

## § 22

Dla terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW, 2MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**tereny zabudowy wielorodzinnej**
  - 1) zakazuje się lokalizacji usług;
  - 2) zakazuje się lokalizacji innych funkcji, w tym przemysłowych (bazy, składy, magazyny itp.).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) funkcja mieszkalnictwa wielorodzinnego (2 do 6 mieszkań) ma być realizowana w zgrupowanych jednostkach mieszkalnych bez dzielenia kwartału na odrębne działki;
  - 2) należy zapewnić miejsca garażowe lub parkingowe dla pojazdów mieszkańców w ilości 1 miejsce/ 1 mieszkanie lub 1 miejsce/ 60m<sup>2</sup> pow. użytkowej - wewnątrz jednostek **1MW, 2MW**.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zalecenie utrzymania stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w jaskrawych kolorach (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
  - 4) należy zaprojektować oświetlenie dostosowane skalą do potrzeb ruchu pieszego, oraz oświetlenie wewnętrznych enklaw zieleni;
  - 5) zalecenie stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
  - 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych (tzw. billboardów) wolnostojących i naściennych;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo - usługowych;
  - 8) zabudowę należy kształtować z wydzieleniem zielonych enklaw o charakterze przestrzeni półpublicznej od strony wschodniej (1MW) i południowej (2MW);
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 60%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
  - 4) wysokość budynków max 3 kondygnacje;
  - 5) zaleca się ograniczenie wysokości elewacji do gzymsu (okapu) do 6,5m;
  - 6) dachy strome dwu lub czterospadowe;
  - 7) spadek połaci od 15% do 60%, lub od 10° do 30°;
  - 8) wyklucza się rozwiązanie więźby polegające na zastosowaniu różnego stopnia nachylenia połaci głównych;
  - 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym, łupkiem lub blachodachówką w stonowanych, pastelowych kolorach; zakaz stosowania kolorów jaskrawych (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 10) zaleca się utrzymanie wszystkich budynków obydwu kwartałów w jednorodnej kolorystyce pokryć dachowych oraz wystroju elewacji;
  - 11) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Obszar leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 1m). Zakaz podpiwniczania. Fundamentowanie budynku będzie wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

### § 23

Dla terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie funkcji towarzyszących: usług handlu, rzemiosła nieuciążliwego, działalności biurowej i innych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwością wykraczających zasięgiem poza obszar władania dysponenta nieruchomości;
  - 3) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowych (bazy, składy, magazyny itp.).
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) realizacja funkcji usługowych w parterach budynków, wyłącznie od strony zachodniej (oprócz działki usytuowanej od strony ulicy wewnątrzsiedlowej);
  - 2) obsługa terenu – od strony zachodniej (z wyjątkiem działki usytuowanej od strony ulicy wewnątrzsiedlowej);
  - 3) strefa wschodnia działek (wewnętrzna kwartału) przewidziana jest jako wolna od uciążliwości związanych z realizacją funkcji usługowych;
  - 4) należy zapewnić miejsca garażowe lub postojowe dla mieszkańców w ilości min.1/ 1 gospodarstwo domowe oraz dla osób związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
- 3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) obowiązuje utrzymanie stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w jaskrawych kolorach (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
  - 4) wewnątrz linii rozgraniczających terenu od strony nowoprojektowanej drogi lokalnej należy wydzielić pas zieleni wysokiej szer. min 2,0m;
  - 5) oświetlenie jednorodne w formie, dostosowane skalą do potrzeb ruchu samochodowego i pieszego, przy uwzględnieniu zróżnicowania tych wielkości i potrzeb;
  - 6) zalecenie stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
  - 7) dopuszczenie sytuowania – z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy tymczasowych obiektów usługowo – handlowych (kioski), o pow. zabudowy do 15m<sup>2</sup> i kolorystyce dostosowanej do otaczającej zabudowy;
  - 8) dopuszczenie umieszczania tablic reklamowych naściennych i wolnostojących umieszczonych max na wysokości stropu I kondygnacji – wyłącznie od strony nowoprojektowanej drogi lokalnej (od zachodu);
- 4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 50%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
  - 4) wysokość budynków max 2 kondygnacje;
  - 5) zaleca się ograniczenie wysokości elewacji od poziomu terenu do gzymsu (okapu) max do 4,0m;
  - 6) dachy strome dwu lub czterospadowe;
  - 7) budynki usytuowane w stosunku do nowoprojektowanej drogi lokalnej kalenicowo (kalenica główna w układzie równoległym lub zbliżonym do przebiegu drogi);
  - 8) dopuszcza się układ szczytowy jedynie w wypadku budynków atrialnych;
  - 9) spadek połaci od 45% do 80%, lub od 30° do 45°;
  - 10) wyklucza się rozwiązanie więźby polegające na zastosowaniu różnego stopnia nachylenia połaci głównych;
  - 11) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym, łupkiem lub blachodachówką w stonowanych, pastelowych kolorach; zakaz stosowania kolorów jaskrawych (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 11) zaleca się utrzymanie wszystkich budynków kwartału w zharmonizowanej kolorystyce pokryć dachowych oraz wystroju elewacji;

- 12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 13) przy realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych obowiązuje:
    - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wschodniej strefy (wnętrza kwartału) jako wolnego od uciążliwości;
    - b) wysokość do 1 kondygnacji;
    - c) pokrycie dachu i wystrój elewacji – jak w budynku mieszkalnym.
5. Obszar częściowo leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 2m – zgodnie z rysunkiem planu). Obowiązuje konieczność sprawdzenia faktycznego poziomu ich występowania. Wystąpią trudności techniczne przy zagłębianiu budynków. Fundamentowanie obiektów może wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

## § 24

Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren zabudowy jednorodzinnej**
  - 1) zakazuje się lokalizacji usług;
  - 2) zakazuje się lokalizacji innych funkcji, w tym przemysłowych (bazy, składy, magazyny itp.).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obsługa terenu – od strony wschodniej, od ulicy dojazdowej wewnątrzosiedlowej;
  - 2) strefa wewnętrzna kwartału przewidziana jest jako wolna od zabudowy;
  - 3) należy zapewnić miejsca garażowe lub postojowe dla mieszkańców w ilości min.1/ 1 gospodarstwo domowe.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obowiązek utrzymania stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w jaskrawych kolorach (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 3) oświetlenie dostosowane skalą do potrzeb ruchu samochodowego i pieszego, przy uwzględnieniu zróżnicowania tych wielkości i potrzeb;
  - 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
  - 5) zalecenie stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
  - 6) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - 7) zakaz umieszczania tablic reklamowych naściennych i wolnostojących.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 40%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
  - 4) wysokość budynków max 2 kondygnacje;
  - 5) zaleca się ograniczenie wysokości elewacji od poziomu terenu do gzymsu (okapu) max do 4,0m;
  - 6) dachy strome dwu lub czterospadowe;
  - 7) budynki usytuowane w stosunku do dróg kalenicowo (kalenica główna w układzie równoległym lub zbliżonym do przebiegu drogi);
  - 8) dopuszcza się układ szczytowy jedynie w wypadku budynków atrialnych;
  - 9) spadek połaci od 45% do 80%, lub od 30° do 45°;
  - 10) dopuszcza się przyjęcie innych rozwiązań w narożach kwartału (jako akcentów przestrzennych);
  - 11) wyklucza się rozwiązanie więźby polegające na zastosowaniu różnego stopnia nachylenia połaci głównych;



- 12) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blachodachówką w stonowanych, pastelowych kolorach; zakaz stosowania kolorów jaskrawych (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 13) zaleca się utrzymanie wszystkich budynków kwartału w zharmonizowanej kolorystyce pokryć dachowych oraz wystroju elewacji;
  - 14) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 15) przy realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych obowiązuje:
    - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wnętrza kwartału jako wolnego od uciążliwości;
    - b) wysokość do 1 kondygnacji;
    - c) pokrycie dachu i wystrój elewacji – jak w budynku mieszkalnym.
5. Obszar częściowo leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 2m – zgodnie z rysunkiem planu). Obowiązuje konieczność sprawdzenia faktycznego poziomu ich występowania. Wystąpią trudności techniczne przy zagłębianiu budynków. Fundamentowanie obiektów może wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

## § 25

Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**tereny zabudowy jednorodzinnej**
  - 1) zakazuje się lokalizacji usług;
  - 2) zakazuje się lokalizacji innych funkcji, w tym przemysłowych (bazy, składy, magazyny itp.).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obsługa terenów – od strony ulic wewnątrzsiedlowych;
  - 2) strefy wewnętrzne kwartałów przewidziane są jako wolne od zabudowy;
  - 3) należy zapewnić miejsca garażowe lub postojowe dla mieszkańców w ilości min.1/ 1 gospodarstwo domowe.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obowiązek utrzymania stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w jaskrawych kolorach (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
  - 4) oświetlenie dostosowane skalą do potrzeb ruchu samochodowego i pieszego, przy uwzględnieniu zróżnicowania tych wielkości i potrzeb;
  - 5) zalecenie stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
  - 6) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
  - 7) zakaz umieszczania tablic reklamowych naściennych i wolnostojących;
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **9MN** obowiązuje nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej: niskiej, średniej i wysokiej (w tym gatunków zimozielonych), o szerokości min 11,0m od strony ul. Zielonej.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 40%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
  - 4) wysokość budynków max 2 kondygnacje;
  - 5) zaleca się ograniczenie wysokości elewacji od poziomu terenu do gzymsu (okapu) max do 4,0m;
  - 6) dachy strome dwu lub czterospadowe;
  - 7) budynki usytuowane w stosunku do dróg kalenicowo (kalenica główna w układzie równoległym lub zbliżonym do przebiegu drogi);

- 8) dopuszcza się układ szczytowy jedynie w wypadku budynków atrialnych;
  - 9) spadek połaci od 45% do 80%, lub od 30° do 45°;
  - 10) dopuszcza się przyjęcie innych rozwiązań w narożach kwartału (jako akcentów przestrzennych);
  - 11) wyklucza się rozwiązanie więźby polegające na zastosowaniu różnego stopnia nachylenia połaci głównych;
  - 12) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blachodachówką w stonowanych, pastelowych kolorach; zakaz stosowania kolorów jaskrawych (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 13) zaleca się utrzymanie wszystkich budynków kwartałów w zharmonizowanej kolorystyce pokryć dachowych oraz wystroju elewacji;
  - 14) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 15) przy realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych obowiązuje:
    - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wewnątrz kwartałów jako wolnych od zabudowy;
    - b) wysokość do 1 kondygnacji;
    - c) pokrycie dachu i wystrój elewacji – jak w budynku mieszkalnym;
    - d) zakaz podpiwniczania.
5. Obszar częściowo leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 1m i 2m – zgodnie z rysunkiem planu). Obowiązuje konieczność sprawdzenia faktycznego poziomu występowania wody gruntowej. Wystąpią trudności techniczne przy zagłębieniu budynków. Fundamentowanie obiektów może wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.  
W strefie hydroizobaty 1m obowiązuje całkowity zakaz zagłębienia i podpiwniczania budynków.

## § 26

Dla terenu zabudowy jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:  
**teren zabudowy jednorodzinnej**
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług od strony południowej kwartału (wzdłuż ciągu pieszego) poza pasem zieleni izolacyjnej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwymi wykraczającymi zasięgiem poza obszar władania dysponenta nieruchomości;
  - 3) zakazuje się lokalizacji innych funkcji, w tym przemysłowych (bazy, składy, magazyny itp.).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obsługa terenów – od strony ulicy wewnątrzsiedlowej i od południa;
  - 2) strefa wewnętrzna kwartału przewidziana jest jako wolna od zabudowy;
  - 3) należy zapewnić miejsca garażowe lub postojowe dla mieszkańców w ilości min.1/ 1 gospodarstwo domowe oraz dla osób związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zalecenie utrzymania stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
  - 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w jaskrawych kolorach (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
  - 4) oświetlenie dostosowane skalą do potrzeb ruchu samochodowego i pieszego, przy uwzględnieniu zróżnicowania tych wielkości i potrzeb;
  - 5) zalecenie stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;

- 6) obowiązuje nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej niskiej, średniej i wysokiej (w tym gatunków zimozielonych), o szerokości min 7,0m od strony ciągu pieszego i min 10,0m od strony ul. Zielonej;
  - 7) dopuszczenie sytuowania – z zachowaniem pasa zieleni izolacyjnej tymczasowych obiektów usługowo – handlowych (kioski), o pow. zabudowy do 15m<sup>2</sup> i kolorystyce dostosowanej do otaczającej zabudowy;
  - 8) dopuszczenie umieszczania tablic reklamowych naściennych i wolnostojących.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy max 40%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
  - 4) wysokość budynków max 2 kondygnacje;
  - 5) zaleca się ograniczenie wysokości elewacji od poziomu terenu do gzymsu (okapu) max do 4,0m;
  - 6) dachy strome dwu lub czterospadowe;
  - 7) budynki usytuowane w stosunku do dróg kalenicowo (kalenica główna w układzie równoległym lub zbliżonym do przebiegu drogi);
  - 8) dopuszcza się układ szczytowy jedynie w wypadku budynków atrialnych;
  - 9) spadek połaci od 45% do 80%, lub od 30° do 45°;
  - 10) dopuszcza się przyjęcie innych rozwiązań w narożach kwartału (jako akcentów przestrzennych);
  - 11) wyklucza się rozwiązanie więźby polegające na zastosowaniu różnego stopnia nachylenia połaci głównych;
  - 12) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, gontem bitumicznym lub blachodachówką w stonowanych, pastelowych kolorach; zakaz stosowania kolorów jaskrawych (w tym jaskrawoczerwonego);
  - 13) zaleca się utrzymanie wszystkich budynków kwartału w zharmonizowanej kolorystyce pokryć dachowych oraz wystroju elewacji;
  - 14) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 15) przy realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych obowiązuje:
    - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wewnątrz kwartałów jako wolnych od uciążliwości;
    - b) wysokość do 1 kondygnacji;
    - c) pokrycie dachu i wystrój elewacji – jak w budynku mieszkalnym;
    - d) zakaz podpiwniczania.
5. Obszar leży w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 2m – zgodnie z rysunkiem planu). Obowiązuje konieczność sprawdzenia faktycznego poziomu występowania wody gruntowej. Mogą wystąpić trudności techniczne przy zagłębieniu budynków. Fundamentowanie obiektów może wymagać specjalnych rozwiązań technicznych dotyczących posadawiania i izolacji.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE**

##### **§ 27**

Tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z ustaleniami planu.

##### **§ 28**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie planu miejscowego, a nie zakończonych decyzją ostateczną – stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

### **§ 29**

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:

- |    |                                    |     |
|----|------------------------------------|-----|
| 1. | dla terenów zabudowy mieszkaniowej | 5%  |
| 2. | dla terenów zabudowy usługowej     | 10% |

### **§ 29**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Biłgoraj.

### **§ 30**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Biłgoraj.

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

Przewodniczący Rady Miasta

(-) mgr Zygmunt Dechnik

**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr XXVII/ 228/ 08 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 27 czerwca 2008 r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu**  
**położonego pomiędzy ulicami: Stefana Batorego i Jana Pawła II w Biłgoraju.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.**

Na podstawie art. 17 pkt.14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miasta Biłgoraj rozstrzyga:

**§ 1.**

Uwagi rozpatrzone negatywnie, wniesione po pierwszym wyłożeniu do wglądu publicznego:

1. Negatywnie rozpatrzeć uwagi wniesione w dniu 06.02.2006r. dotyczące wprowadzenia dla terenu ozn. symb. 1UHC podziału na działki o pow. 800-900m<sup>2</sup> oraz zmiany przeznaczenia terenu ozn. symb. 1MWU z zabudowy wielorodzinnej z usługami pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Uzasadnienie dotyczące podziału terenu 1UHC na działki o pow. 800-900m<sup>2</sup>:

Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art.15 ust.2 pkt2) oraz zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj cyt.: „szczegółowe rozmieszczenie funkcji dominujących i komplementarnych (...) powinno uwzględniać logikę struktury przestrzennej obszaru podmiotowego i obszarów sąsiednich. Teren oznaczony symbolem 1UHC (usługi handlu/usługi komercyjne), ze względu na ważne w strukturze miasta położenie przeznaczono do ukształtowania reprezentacyjnej pierzei od strony Al. Jana Pawła II, mającej w zamyśle być wizytówką miasta akcentującą przestrzennie wjazd do Biłgoraja. Na terenie tym przewidziano ukształtowanie obiektu jednorodnego w formie, o wysokich walorach architektonicznych i urbanistycznych. Wjazd do miasta zaakcentowano dominantą urbanistyczną, wskazano elewacje do szczególnie starannego zaprojektowania, a w ustaleniach szczegółowych zapisano wysokie wymagania dotyczące rozwiązań materiałowych obiektów oraz wysokiej jakości wykonania ich otoczenia. Na obszarze tym wyznaczono strefę zieleni izolacyjnej (12-18m szerokości). Ponadto, oprócz funkcji reprezentacyjnej projektant przewidział dla tego terenu funkcję „techniczną” – reprezentacyjna pierzeja usługowa będzie pełnić rolę ekranu akustycznego osłaniającego tereny mieszkaniowe przed zanieczyszczeniami i hałasem z Al. Jana Pawła II, niezwykle istotnego z punktu widzenia jakości zamieszkiwania.

W wyniku zgłoszonej uwagi dopuszczono podział ww. terenu na 3 części (proponowany podział wskazano na rysunku planu), natomiast wprowadzenie sugerowanej (8 – 9 arów), zbyt małej jak dla przyjętej funkcji powierzchni spowodowałoby powstanie niewielkich, przypadkowo usytuowanych i przypadkowych w formie obiektów. Takie rozwiązanie niweczy całą ideę założenia i byłoby niezgodne z założeniami, które projekt planu na mocy art.15 ust.2, pkt2 ma obowiązek określić.

Uzasadnienie dotyczące zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MWU z zabudowy wielorodzinnej z usługami pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne:

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MWU zostało przedyskutowane z władzami samorządowymi na etapie projektu. Sugerowane w pierwotnej koncepcji przeznaczenie terenu częściowo pod zabudowę wielorodzinną (w części wschodniej), a częściowo pod zabudowę jednorodzinną (w części zachodniej) zostało po dyskusjach, na wniosek Miasta zmienione. Projektant zgodził się, że rozwiązanie takie będzie dla miasta bardziej korzystne oraz że konsekwentne zaprojektowanie zabudowy o nieco większej intensywności na całym terenie położonym wzdłuż ob. ul. Stefana Batorego (d. ul. Lubelska) będzie zgodne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego. Takie rozwiązanie spotkało się również z pozytywną oceną Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz zostało zaakceptowane przez większość mieszkańców.

2. Negatywnie rozpatrzyć uwagi wniesione w dniu 14.02.2006r. w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3MW z budownictwa wielorodzinnego na budownictwo jednorodzinne.
3. Negatywnie rozpatrzyć uwagi wniesione w dniu 17.02.2006r. w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3MW z budownictwa wielorodzinnego na budownictwo jednorodzinne.

Uzasadnienie dotyczące zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3MW z budownictwa wielorodzinnego na budownictwo jednorodzinne:

Lokalizacja terenu oznaczonego symbolem 3MW, podobnie, jak terenu położonego na północ od niego i oznaczonego symbolem 2MW (obecne oznaczenia odpowiednio: 2MW, 1MW) obliguje do wyznaczenia intensywności zabudowy nieco większej, niż intensywność zabudowy terenów położonych na zachód od nich. Planuje się tu lokalizację segmentów mieszkalnych o wysokości do 3 kondygnacji, zawierających 2 do 6 mieszkań.

Ponadto tereny te (ob. 2MW, 1MW) przecina ważna w przestrzeni całego osiedla uliczka, której pierzeje przeznaczono do szczególnie starannego ukształtowania i której urbanistyczne domknięcie stanowi plac przeznaczony pod funkcje przestrzeni publicznej wraz z zabudową usytuowaną na przedmiotowych terenach. Przypisanie takiej funkcji na tych terenach jest przemyślane i wynika z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art.15 ust.2 pkt2).

4. Negatywnie rozpatrzyć uwagi wniesione w dniu 20.02.2006r., dotyczące zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MHU od działki nr 28 w kierunku zachodnim na budownictwo jednorodzinne i wydzielenia działek budowlanych w ilości przypadającej z podziału, umożliwienia prowadzenia remontów rozbudowy i nadbudowy w istniejącym budynku mieszkalnym bądź też wzniesienia nowego budynku jednorodzinne z usługami.

Uzasadnienie dotyczące zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MHU (błąd w treści uwagi – faktycznie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1MWU z budownictwa wielorodzinnego na budownictwo jednorodzinne:

Uzasadnienie zostało podane w punkcie 1 i dotyczy realizacji zasad ogólnych kształtowania ładu przestrzennego obszaru objętego planem. Jednakże po wnikliwym rozpatrzeniu uwagi w projekcie planu przychylnono się do składanych zastrzeżeń, starając się usatysfakcjonować składających uwagę, a nie naruszając jednocześnie ładu przestrzennego na całym obszarze. Z tego względu zaproponowano wydzielenie działki z przeznaczeniem do zachowania istniejącego domu i możliwości kontynuacji funkcji mieszkalnej. Pozostałą część działki, obecnie częściowo użytkowaną rolniczo, a częściowo będącą nieużytkiem przeznaczono do wzrostu wartości nieruchomości.

Jednocześnie w §21 ust.2 uchwały dopuszczono likwidację (wyburzenie) tego budynku i przeznaczenie terenu pod zabudowę wielorodzinną na wypadek zmiany zdania właścicieli nieruchomości tak, by mogli skorzystać ze wzrostu wartości na całym obszarze nieruchomości bez konieczności przeprowadzania procedury zmiany planu.

**§ 2.**

**Uwagi rozpatrzone negatywnie, wniesione po drugim wyłożeniu do wglądu publicznego:**

1. Negatywnie rozpatrzyć uwagi wniesione w dniu 06.09.2007r. dotyczące zmiany zapisu w jednostce **1MW** na **1MW/MN** umożliwiającego alternatywnie zabudowę wielorodzinną lub jednorodziną do zrealizowania w zależności od potrzeb rynkowych w budownictwie oraz włączenia tego obszaru do objęcia scaleniem i podziałem z urzędu.

Uzasadnienie dotyczące zmiany zapisu w jednostce 1MW na 1MW/MN umożliwiającego alternatywnie:

Cel sporządzenia planu miejscowego określony jest w art.14 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – potrzeby rynkowe nie są celem sporządzenia planu (podobnie jak możliwe szybkie zbycie terenów), natomiast celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi plan ustala przeznaczenie

podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Proponowane przeznaczenie alternatywne na całości terenu oraz warunki dopuszczenia „w zależności od potrzeb rynkowych” prowadzić może do wprowadzenia chaosu przestrzennego na tym terenie poprzez przypadkowe realizacje, jest więc naruszeniem art.15 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren 1MW zaprojektowano w oparciu o założenie racjonalnego wykorzystania terenu, w sąsiedztwie którego jest planowany zespół usługowo-handlowy. Miejsce lokalizacji tego terenu wskazuje do nadania mu intensywności większej niż dla terenów zabudowy jednorodzinnej.

Planuje się tu lokalizację segmentów mieszkalnych o wysokości do 3 kondygnacji, zawierających maksymalnie 2 do 6 mieszkań.

Ponadto teren ten (oraz teren oznaczony symbolem 2MW) przecina ważna w przestrzeni całego osiedla uliczka, której pierzeje przeznaczono do szczególnie starannego ukształtowania i której urbanistyczne domknięcie stanowi plac przeznaczony pod funkcje przestrzeni publicznej wraz z zabudową usytuowaną na przedmiotowych terenach. Przypisanie takiej funkcji na tych terenach jest przemyślane i wynika z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art.15 ust.2 pkt2).

2. Negatywnie rozpatrzyć uwagę wniesioną w dniu 06.09.2007r. dotyczącą powiększenia granic zabudowy w terenie 3UHC szczególnie w kierunku obszaru 2UHC oraz drogi osiedlowej.

Uzasadnienie dotyczące powiększenia granic zabudowy w terenie 3UHC szczególnie w kierunku obszaru 2UHC oraz drogi osiedlowej:

Wnoszący uwagę składał już uwagę dotyczącą terenu oznaczonego w projekcie symbolem 3UHC 14 lutego 2006r. - po pierwszym wyłożeniu do wglądu publicznego. Wówczas uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia tego terenu i została rozpatrzona pozytywnie. Ponieważ zgodnie z art.19 ust.2 ustawy z 27 marca 2003r. ponownym wyłożeniem do wglądu publicznego objęta była jedynie część planu, tj. w zakresie wprowadzonych zmian, o czym zainteresowani zostali poinformowani w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu, uwaga ta formalnie nie powinna podlegać rozpatrzeniu.

Teren oznaczony symbolem 3UHC jest najmniej korzystny pod względem warunków ekofizjograficznych. Konieczne jest tu zachowanie dużej powierzchni zielonej, a najwłaściwsze byłoby przeznaczenie go pod zielenią urządzonej w całości. Wprowadzenie na tym terenie funkcji usługowej (usługi handlu/usługi komercyjne), było podyktowane chęcią zabezpieczenia interesu właściciela nieruchomości w możliwie jak największym zakresie.

Złożona po drugim wyłożeniu uwaga sugeruje powiększenie granic, a więc zwiększenie intensywności zabudowy na terenie nie spełniającym takich warunków, a ponadto dotyczy oceny rozwiązań projektowych. Projekt planu, oprócz przeprowadzenia procedury uzgodnień przez uprawnione instytucje, poddawany był ocenie przez fachowców dwukrotnie - na posiedzeniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Komisja składająca się z (minimum połowy) członków posiadających rekomendację Izby Urbanistów dwukrotnie zaopiniowała go pozytywnie.

3. Negatywnie rozpatrzyć uwagi wniesione w dniu 06.09.2007r. w części dotyczącej wprowadzenia możliwości podziału na 3 części terenu ozn. 2UHC (trzecia część obejmowałaby obszar działki nr 41 w granicach ewidencyjnych).

Uzasadnienie dotyczące wprowadzenia możliwości podziału na 3 części terenu oznaczonego symbolem 2UHC:

Wielkość działki jest parametrem bardzo istotnym, wiąże się bowiem bezpośrednio z możliwością posadowienia obiektu o określonych gabarytach (przepisy ustawy prawo budowlane). W projekcie planu na tym terenie przewiduje się powstanie jednego obiektu (z możliwością połączenia go z obiektem usytuowanym na terenie 1UHC, lub dopuszcza się możliwość podziału terenu oznaczonego symbolem 2UHC na dwie części. W wyniku takiego podziału otrzymujemy dwie działki o szerokości powyżej 43m, natomiast w efekcie przyjęcia rozwiązania proponowanego w złożonej uwadze - w centralnej części terenu otrzymalibyśmy działkę szerokości ok. 19m, na której mógłby powstać niewielki,

przypadkowo usytuowany obiekt. Takie rozwiązanie byłoby niezgodne z założeniami, które projekt planu określa tworząc zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (co jest zgodne z art.15, ust.2, pkt2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w tym z przyjętym w projekcie założeniem ukształtowania reprezentacyjnej, zwartej pierzei przy głównej arterii miasta.

§ 3.

Po trzecim wyłożeniu do wglądu publicznego uwag nie wniesiono.



### **Załącznik Nr 3**

do Uchwały Nr XXVII/ 228/ 08 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 27 czerwca 2008 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego pomiędzy ulicami: Stefana Batorego i Jana Pawła II w Biłgoraju

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

##### **§ 1**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy,
2. Wykaz zadań własnych, które wynikają z ustaleń planu miejscowego, z ich szacowaną wartością i prognozowanym terminem realizacji obejmuje:
  - 1) wykup nieruchomości pod realizację dróg gminnych oraz ciągów pieszych i rowerowych;
  - 2) budowę w/w dróg wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej umieszczanymi w jej pasie drogowym.

##### **§ 2**

Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy ogólne i branżowe regulujące procesy inwestycyjne;
- 2) w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji;
  - zgodnie z wieloletnim planem finansowym Miasta Biłgoraj;
  - prognozowanymi terminami czynności przygotowania i realizacji inwestycji infrastrukturalnych wymienionych w § 1.

##### **§ 3**

Finansowanie zadań inwestycyjnych wynikających z planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, należy realizować zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) z kredytów i pożyczek;
- 3) ze strukturalnych funduszy pomocowych: wojewódzkich, krajowych i unijnych;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) z innych źródeł.

Przewodniczący Rady Miasta  
(-) mgr Zygmunt Dechnik