Elektronicznie podpisany przez:
Andrzej Łęcki
dnia 26 marca 2024 r.

UCHWAŁA NR LIV/584/2024
RADY MIASTA BIŁGORAJA

z dnia 20 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj – etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz uchwały Nr XIII/95/07 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj oraz uchwały Nr XXXII/292/17 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 25 października 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/95/07 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 29 czerwca 2007 r.

Rada Miasta Biłgoraja uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/511/2023 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 22 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj,

uchwala się
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj - etap III,
zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,25 ha.

3. Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj – etap III obejmują obszar zgodny z załącznikiem graficznym, o którym mowa w **§ 1 ust. 4 pkt 1**.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na sekcje 1A, 1B, 1C, 1D;

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – określenie sposobu 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;

4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Na rysunkach planu, o których mowa w **§ 1 ust. 4 pkt 1**, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w **§ 4**;

2) granice obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy typu A,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy typu B,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami MN/U,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych, garażowych, garażowo – gospodarczych;

5) obszar zabudowy śródmiejskiej;

6) pas zieleni izolacyjnej.

2. Na rysunkach planu, o których mowa w **§ 1 ust. 4 pkt 1** zamieszczono następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

1) granica obszaru ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428;

2) sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia kablowa – istniejąca;

3) stacja transformatorowa – istniejąca;

4) sieć gazowa – istniejąca.

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

1) **istniejącej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię (nie oznaczoną graficznie) w której usytuowana jest elewacja istniejącego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy typu A** – należy przez to rozumieć linię (oznaczoną graficznie), położoną w stałej odległości od linii rozgraniczającej, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m (wyjątek nie dotyczy sytuacji, gdy lina zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogę), dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.2.MN/U 01** ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków usługowych, przyjęte odległości nieprzekraczalnych linii mieszczą się w odległościach wymaganych Ustawą o drogach publicznych liczonych od krawędzi jezdni dla danych klas i kategorii dróg, z uwzględnieniem wyjątków dopuszczonych Ustawą o drogach publicznych;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy typu B** – należy przez to rozumieć linię (oznaczoną graficznie), położoną w zmiennej odległości od linii rozgraniczającej, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m, przyjęte odległości nieprzekraczalnych linii mieszczą się w odległościach wymaganych Ustawą o drogach publicznych liczonych od krawędzi jezdni dla danych klas i kategorii dróg, z uwzględnieniem wyjątków dopuszczonych Ustawą o drogach publicznych;

4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w Uchwale;

5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków istniejących i projektowanych (zlokalizowanych na działce lub terenie) liczoną w poziomie terenu (z wyłączeniem powierzchni tarasów, schodów i balkonów oraz innych elementów wystających poza obrys budynków znajdujących się powyżej 1 m od powierzchni terenu) do powierzchni działki lub terenu, w ramach jednego przeznaczenia;

6) **powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z przepisami prawa budowlanego, odnoszącą się do powierzchni działki budowlanej;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje nie więcej niż 30% obszaru inwestycji w obrębie jednego terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje nie mniej niż 70% obszaru inwestycji w obrębie jednego terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne;

9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1 000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

10) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi;

11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biłgoraja w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi związane bezpośrednio z obsługą przyległej funkcji mieszkaniowej, takie jak: usługi handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia, sportu rekreacji, obsługi finansowej. Usługi podstawowe nie obejmują usług związanych z obsługą motoryzacji, usług transportowych, usług powodujących wzmożony ruch pojazdów oraz usług związanych z funkcją produkcyjną;

13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. 1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowe oznaczone na rysunku planu:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej:**

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1.MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) **2.MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

d) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;

2) **tereny komunikacji: KDL** - teren drogi publicznej – klasa: lokalna.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem literowo – cyfrowo – literowo – cyfrowym, np. A.1.MN/U 01 lub symbolem literowo – literowo – cyfrowym np. A.MN 01, gdzie:

1) pierwsza litera – oznacza jednostkę strukturalną;

2) pierwsza cyfra – oznacza tereny o tym samym przeznaczeniu, ale różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy (jeśli występuje);

3) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;

4) druga cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki lub zbliżenie do granicy działki, z zastrzeżeniem **pkt. 2, 3, 4 i 5;**

2) w terenach oznaczonych symbolami **1.MN/U, 2.MN/U** budynki garażowe należy realizować jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno - usługowym i usytuowane w poziomie parteru

lub w postaci odrębnego budynku w głębi działki; budynki garażowe należy grupować poprzez usytuowanie ich w granicy sąsiadujących ze sobą działek;

3) w terenach oznaczonych symbolami **1.MN/U, 2.MN/U** budynki gospodarcze i garażowo – gospodarcze należy realizować w głębi działki; budynki gospodarcze i garażowo – gospodarcze należy grupować poprzez usytuowanie ich w granicy sąsiadujących ze sobą działek;

4) w terenie oznaczonym symbolem **MN** budynki garażowe należy realizować jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym i usytuowane w poziomie parteru lub w postaci odrębnego budynku w głębi działki, budynki garażowe należy grupować poprzez sytuowanie ich w granicy sąsiadujących ze sobą działek, w formie bliźniaczej, w granicy, w której usytuowany jest budynek mieszkalny;

5) w terenie oznaczonym symbolem **MN** budynki gospodarcze i garażowo – gospodarcze należy realizować w postaci odrębnego budynku w głębi działki, budynki gospodarcze i garażowo – gospodarcze należy grupować poprzez sytuowanie ich w granicy sąsiadujących ze sobą działek, w formie bliźniaczej, w granicy, w której usytuowany jest budynek mieszkalny;

6) dopuszcza się remont, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów, w pasie pomiędzy ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę, pod warunkiem nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany;

7) w zakresie zagospodarowania istniejącego przed wejściem w życie planu, ustala się:

   a) możliwość zachowania funkcji innej niż określona w planie, z możliwością podejmowania robót budowlanych w zakresie remontów i przebudowy,

   b) możliwość zachowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu innych niż określone w planie;

8) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 35 m, z uwzględnieniem przypadków, w których wartość tę pomniejszono, przepisów szczegółowych;

9) ustala się kolorystykę elewacji – w barwach naturalnych materiałów budowlanych, z wykluczeniem barw jaskrawych;

10) ustala się kolorystykę pokrycia dachów – w barwach naturalnych materiałów budowlanych, z wykluczeniem barw jaskrawych;

11) ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej;

12) obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje następujące tereny: **A.1.MN/U 02, A.MW 01, A.MW/U 01, A.KDL 01,** stosownie do rysunku planu;

13) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

14) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW i MW/U** dopuszcza się zachowanie istniejących w tych terenach budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością ich remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, z zastrzeżeniem, że parametry istniejących budynków nie mogą się zwiększyć o więcej jak 15%;

15) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie obiektów tymczasowych, np. z blachy trapezowej;

16) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1.MN/U 02** dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z zasadami:

   a) realizacja do sześciu mieszkań w budynku lub w segmencie, z usługami,

   b) zapewnienie minimum 180 m^2 powierzchni działki na jedno mieszkanie.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ogólnym ustala się:

   a) ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko:

      - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, 1.MN/U, MW, MW/U** zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem takich przedsięwzięć jak:

  -- drogi,

  -- infrastruktura z zakresu: elektroenergetyki, gazownictwa, gospodarki ściekowej, zaopatrzenia w wodę,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN/U, KDL** zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem takich przedsięwzięć jak:

  -- drogi,

  -- infrastruktura,

  -- inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN, 1.MN/U, MW, MW/U** dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej tylko o nieznacznym oddziaływaniu na środowisko;

2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

a) ustala się obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej do warunków hydrogeologicznych oraz wymogów ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 Dolina kopalna Biłgoraj – Lubaczów, a także celom środowiskowym określonym w Planie gospodarowania wodami dorzecza Wisły (2011 r.) dla Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod PLGW2200127) i Jednolitych Części Wód Powierzchniowych rzek: Czarna Łada do Braszczki (kod PLRW2000172286289), Łada od Osy do ujścia z Czarną Ładą od Braszczki (kod PLRW20001922869), dopływ spod Dąbrowicy (kod PLRW 200017228618),

b) wykonywanie trwałych nawierzchni terenów dróg, placów i parkingów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą kanałów deszczowych i rowów otwartych (w tym: studni chłonnych) do istniejących cieków lub gruntu, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych oraz pod warunkiem utrzymania czystości odprowadzanych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową do zlewni Białej Łady i rzeki Biała Łada, po ich oczyszczeniu poprzez urządzenia oczyszczające, zlokalizowane na wylotach głównych kolektorów i rowów otwartych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych z terenów zainwestowanych do istniejących rowów lub gruntu, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki ściekowej;

3) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

a) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na certyfikowanych technikach,

b) obowiązek zachowania standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska,

c) zakaz stosowania materiałów pylących, w tym: żużli energetycznych i innych odpadów, do utwardzania nawierzchni dróg i miejsc postojowych;

4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się:

a) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U, 2.MN/U, MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikających ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,

c) dla zabudowy istniejącej ograniczanie hałasu do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu z uwzględnieniem przeznaczenia terenów sąsiednich;

5) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych ustala się uwzględnianie dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności;

6) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 428 – Kopalna Dolina Biłgoraj Lubaczów), gdzie obowiązuje ochrona wód podziemnych zgodnie z zasadami:

a) wykluczenia nowych elementów zagospodarowania zagrażających w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym, w tym mogących wpływać znacząco na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych,

b) rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, obejmujący teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL;**

2) w przestrzeni publicznej, o której mowa w **pkt. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wprowadzenie oświetlenia o jednolitym charakterze dla danego ciągu komunikacyjnego,

b) wprowadzenie zróżnicowania kolorystycznego ciągów pieszych i kołowych,

c) stosowanie ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie zagospodarowania działki,

d) możliwość stosowania oświetlenia eksponującego walory architektoniczne, elementy zieleni urządzonej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie architektury:

a) geometria dachów – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** zakaz realizacji obiektów mieszkalnych z dachami uskokowymi,

b) pokrycie dachu – zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku na dachach o kącie nachylenia powyżej 15°,

c) okładziny ścian – zakaz stosowania okładzin typu siding, elementów tłuczonych szklanych lub ceramicznych;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację tras pieszych i tras rowerowych,

b) pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obowiązują granice Jednolitych Części Wód Podziemnych, gdzie zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się ochronie, której celem jest osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu dla JCWP PLGW2000127, JCWP rzeki Łady do Osy PLRW 2000172286169, JCWP rzek: Łady od Osy do ujścia z Czarną Ładą od Braszczki (PLRW20001922869), Czarnej Łady do Braszczki (PLRW2000172286289), Dopływu spod Dąbrowicy (PLRW200017228618).

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) nie wyznacza się obszarów dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości;

2) dla scaleń i podziałów przeprowadzonych na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące parametry:

a) w terenach **MN**:

- minimalne wielkości działek dla zabudowy bliźniaczej: 400 m^2,

- minimalne szerokości frontów dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,

b) w terenie **MW**:

- minimalne wielkości działek: 1 000 m^2,

- minimalne szerokości frontów: 20 m,

c) w terenach **A.1.MN/U 01 i A.2.MN/U 01**:

- minimalne wielkości działek:

-- dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,

-- dla zabudowy bliźniaczej: 400 m^2,

-- dla zabudowy szeregowej: 300 m^2,

- minimalne szerokości frontów:

-- dla zabudowy wolnostojącej: 16 m,

-- dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,

-- dla zabudowy szeregowej: 8 m,

d) w terenie **A.1.MN/U 02**:

- minimalne wielkości działek:

-- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2,

-- dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej: 300 m^2,

- minimalne szerokości frontów:

-- dla zabudowy wolnostojącej: 16 m,

-- dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej: 8 m,

e) w terenie **MW/U**:

- minimalne wielkości działek: 1000 m^2,

- minimalne szerokości frontów: 16 m,

f) w pozostałych terenach:

- minimalne wielkości działek: 100 m^2

- minimalne szerokości frontów: 5 m,

g) dopuszcza się odchylenie do 30º od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do osi drogi;

3) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych pod stacje transformatorowe – 30 m^2;

4) dopuszcza się podział działek na mniejsze niż te, o których mowa **w ust. 6 pkt. 3 lit. a i b** w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, w przypadku, gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych

powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu nie pozwalają na wydzielenie nowych działek zgodnie z ustaleniami **ust. 6 pkt. 3 lit. a i b.**

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:

1) lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu elektroenergetyki oraz normami, w szczególności: PN-E 05100-1, PN-EN 50423-1, N SEP-E-003, PN/E-05125-1 oraz N SEP-E-004, tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości;

2) zakaz dokonywania nasadzeń zielenią wysoką (wyższą niż 2 m) na terenach pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia SN i niskiego napięcia nN w pasie o szerokości min. 10 m (po 5,0 m od osi linii). Dodatkowo należy pozostawić wokół każdego słupa powierzchnię bez nasadzeń w odległości co najmniej 4 m od słupa;

3) strefy kontrolowane dla sieci gazowej oraz zagospodarowanie tych stref zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) strefy techniczne dla pozostałych sieci infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie tych stref zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się wykonywanie nasadzeń drzew z zachowaniem odległości 3,0 m od górnej krawędzi skarp rowu melioracyjnego;

6) dopuszcza się zachowanie rowów i urządzeń melioracyjnych;

7) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, remont, przekrycie lub zmianę przebiegu rowów i urządzeń melioracyjnych.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejących i projektowanych dróg,

b) obowiązek obsługi terenu – w sytuacji możliwości dostępu do dróg publicznych o różnych klasach – z drogi o niższej klasie,

c) dopuszcza się zjazdy z dróg zbiorczych do posesji zlokalizowanych wzdłuż tych dróg, stosownie do przepisów odrębnych,

d) linie rozgraniczające dróg,

e) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizacji:

- ścieżki rowerowej, z uszczegółowieniem położenia w obrębie linii rozgraniczających dróg na etapie pozwolenia na budowę oraz z uwzględnieniem ewentualnych ustaleń szczegółowych,

- zieleni izolacyjnej oraz urządzonej,

f) szerokość dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu: nie mniej niż 5,0 m,

g) możliwość różnorodnego kształtowania miejsc postojowych: parkingi naziemne i podziemne, pasy postojowe, garaże,

h) obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych dla terenów położonych **w obszarze zabudowy śródmiejskiej**:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1.MN/U 02, A.MW/U 01** – nie mniej niż:

-- 1,0 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

-- 1,0 miejsca na każdą działkę budowlaną, w przypadku realizacji usług,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.MW 01** – nie mniej niż:

-- 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,

-- 1,5 miejsca parkingowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,

i) obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki dla pozostałych terenów:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MW/U** – nie mniej niż:

-- 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,

-- 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – nie mniej niż:

-- 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny**,**

-- 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U, 2.MN/U** – nie mniej niż:

-- 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny**,**

-- 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,

j) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w mieście Biłgoraj,

b) zakaz lokalizacji składowisk odpadów,

c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych dla usług związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę ze źródeł indywidualnych:

- do czasu realizacji sieci wodociągowej,

- w przypadku braku możliwości rozbudowy sieci ze względów technicznych bądź ekonomicznych,

c) dopuszczenie korekt przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do przepisów szczegółowych niniejszej uchwały;

3) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

a) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,

b) dopuszczenie indywidualnych rozwiązań gospodarki ściekowej poprzez realizację szczelnych osadników bezodpływowych:

- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,

- w przypadku braku możliwości budowy kanalizacji ze względów technicznych lub ekonomicznych,

c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków z obiektów usługowych do kanalizacji sanitarnej,

d) w przypadku braku kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód deszczowych według rozwiązań indywidualnych, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych oraz pod warunkiem utrzymania czystości odprowadzanych wód, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,

e) dopuszczenie korekt przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do przepisów szczegółowych niniejszej uchwały;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszczenie korekt przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury gazowej, stosownie do przepisów szczegółowych niniejszej uchwały;

5) w zakresie infrastruktury energetycznej ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną poprzez:

- istniejące i projektowane stacje transformatorowe wraz z liniami SN,

- sieć napowietrzną i kablową niskiego napięcia,

- przyłącza niskiego napięcia,

b) dopuszczenie korekt przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury energetycznej, stosownie do przepisów szczegółowych niniejszej uchwały;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu i innych paliw niskoemisyjnych lub alternatywnie dla zabudowy wielorodzinnej lokalne kotłownie dostosowane do opalania gazem, olejem niskosiarkowym lub inne rozwiązania ekologiczne, zgodnie z przepisami z zakresu gazownictwa i ciepłownictwa,

b) dopuszczenie zaopatrzenia obiektów w energię cieplną z ciepłowni centralnej;

7) w zakresie infrastruktury teletechnicznej:

a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych,

b) dopuszczenie korekt przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury teletechnicznej, stosownie do przepisów szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółoweTereny zabudowy mieszkaniowej

§ 6. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.MN 01.**

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi podstawowe wbudowane;

2) budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze;

3) dojazdy, miejsca postojowe;

4) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

5) zieleń urządzona;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: bliźniacza;

2) minimalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,001;

3) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4;

4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej, w tym łącznie dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 50 m^2;

5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnia usług – nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

7) wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych – nie więcej niż 12 m,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 5 m;

8) geometria dachów:

a) kształt: płaski, dwuspadowy, wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 45°,

- dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 30°;

9) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo - gospodarczych w odległości 6 m od linii rozgraniczającej (od strony ul. Jana Pawła II), zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 25 m od linii rozgraniczającej (od strony Jana Pawła II), zgodnie z rysunkiem planu,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy typu A: w odległości 5 m od linii rozgraniczającej (od strony ulicy Mieszka I), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Szerokość elewacji budynków garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych od strony ulicy Jana Pawła II – nie więcej niż 6 m.

6. Nakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych ze ścianą pełną od strony ul. Jana Pawła II.

7. Nakaz obsadzenia zimozieloną zielenią piętrową i wysoką terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo - gospodarczych a linią rozgraniczającą drogę w pasie o szerokości minimum 6 m (od strony ul. Jana Pawła II).

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m^2.

§ 7. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.MW 01.**

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi podstawowe wbudowane w poziomie parterów budynków;

2) budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze;

3) dojazdy, miejsca postojowe;

4) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

5) zieleń urządzona;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;

3) powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej, w tym łącznie dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych – nie więcej niż 45 m^2;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 15% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynków:

a) dla terenu **A.MW 01**, dla budynków mieszkalnych – nie więcej niż 15 m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo – garażowych – nie więcej niż 5 m;

6) geometria dachów:

a) kształt: płaski, dwuspadowy, wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 15°;

7) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy typu A:

- dla terenu **A.MW 01** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej (od strony północnej), zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **A.MW 01** w odległości 6 m od linii rozgraniczającej (od ulicy Poprzecznej), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniej niż 1000 m^2.

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **A.1.MN/U 01, A.1.MN/U 02.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze;

2) dojazdy, miejsca postojowe;

3) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

4) zieleń urządzona, trawniki, skwery, place zabaw;

5) zieleń urządzona;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;

2) minimalna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **A.1.MN/U 02**, dla którego ustala się nie mniej niż 0,5;

3) maksymalna intensywność zabudowy:

   a) dla terenu **A.1.MN/U 01** – nie więcej niż 1,2,

   b) dla terenu **A.1.MN/U 02** - nie więcej niż 2,0;

4) powierzchnia zabudowy:

   a) dla terenu **A.1.MN/U 01** – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, w tym łącznie dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 100 m^2,

   b) dla terenu **A.1.MN/U 02** – nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej, w tym łącznie dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 100 m^2;

5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

   a) dla terenu **A.1.MN/U 01** – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

   b) dla terenu **A.1.MN/U 02** – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków:

   a) dla terenu: **A.1.MN/U 02**, od strony ulicy Kopernika, dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych – nie więcej niż 12 m (3 kondygnacje), nie mniej niż 8 m (2 kondygnacje),

   b) dla terenu: **A.1.MN/U 02**, od strony ulicy 3 Maja, dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych – nie więcej niż 12 m (3 kondygnacje),

   c) dla pozostałych terenów: dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – nie więcej niż 12 m,

   d) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 5 m;

7) geometria dachów:

   a) kształt: płaski, dwuspadowy, wielospadowy,

   b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 45°;

8) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy typu A dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1.MN/U 01**:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej (od ulicy Zielonej), zgodnie z rysunkiem planu,
- w linii rozgraniczającej (od strony ciągu pieszego), zgodnie z rysunkiem planu,
- w odległości 5 m od linii rozgraniczającej (od strony ulicy Bolesława Chrobrego), zgodnie z rysunkiem planu,
- w odległości 5 m od linii rozgraniczającej (od ulicy Mieszka I), zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy typu A, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1.MN/U 02**: w linii rozgraniczającej (od strony ulicy Jana Kowalskiego), zgodnie z rysunkiem planu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy typu B:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1.MN/U 02** w odległości od 2,90 m do 3,00 m od linii rozgraniczającej (od strony ulicy Tadeusza Kościuszki), zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1.MN/U 02** w odległości do 3,90 m od linii rozgraniczającej (od strony ulicy 3 Maja), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie oznaczonym symbolem **A.1.MN/U 01**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m^2;

2) w terenie oznaczonym symbolem **A.1.MN/U 02**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej: 500 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej i szeregowej: 300 m^2,

c) dla zabudowy usługowej: 600 m^2.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.2.MN/U 01.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, w tym usługi rzemiosła;

3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze;

2) dojazdy, miejsca postojowe;

3) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

4) zieleń urządzona, trawniki, skwery, place zabaw;

5) zieleń izolacyjna;

6) zieleń urządzona;

7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

2) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001;

3) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,2;

4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, w tym łącznie dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 100 m^2;

5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – nie więcej niż 12 m,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 5 m;

7) geometria dachów:

a) kształt: płaski, dwuspadowy, wielospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych - nie więcej niż 35°;

8) linie zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych w odległości 25 m od linii rozgraniczającej (od strony Alei Jana Pawła II), zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla budynków usługowych w odległości 6 m od linii rozgraniczającej (od strony Alei Jana Pawła II), zgodnie z rysunkiem planu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy typu A:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej (od strony ulicy Władysława Jagiełły), zgodnie z rysunkiem planu,

- w odległości 5 m od linii rozgraniczającej (od ulicy Mieszka I), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Nakaz obsadzenia zimozieloną zielenią piętrową i wysoką terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków usługowych a linią rozgraniczającą drogę w pasie o szerokości minimum 6 m (od strony ul. Jana Pawła II).

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m^2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m^2;

3) dla zabudowy usługowej: 700 m^2.

§ 10. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.MW/U 01.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi rzemiosła, drobna wytwórczość;

2) budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze;

3) dojazdy, miejsca postojowe;

4) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

5) zieleń izolacyjna;

6) zieleń urządzona;

7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001;

2) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 3,0;

3) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej, w tym łącznie dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo- gospodarczych – nie więcej niż 45 m^2;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynków:

a) dla terenu **A.MW/U 01** dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej – nie więcej niż 18 m,

b) dla terenu **A.MW/U 01**: dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 5 m;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:

- kształt: płaski, dwuspadowy, wielospadowy,

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 35°,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe oraz wielospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 35° oraz dachy płaskie;

7) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy typu A - dla terenu **A.MW/U 01** w linii rozgraniczającej (od strony ulicy 3 Maja oraz od strony Skweru Saskiego), zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy typu B - dla terenu **A.MW/U 01** w odległości od 5,80 m do 6,50 m od linii rozgraniczającej (od strony ulicy Tadeusza Kościuszki), zgodnie z rysunkiem planu.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej i z usługami: 1000 m^2;

2) dla zabudowy usługowej: 600 m^2.

Tereny komunikacji

§ 11. 1. Wyznacza się **teren komunikacji** oznaczony na rysunku planu symbolem: **A.KDL 01.**

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) ciągi piesze;

2) ścieżki rowerowe;

3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Ustalenia przejścioweSposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 13. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość - ustala się, jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości: 10%.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Biłgoraja.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Łęcki

Załącznik Nr 1A
do Uchwały Nr LIV/584/2024 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 20 marca 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj - etap III

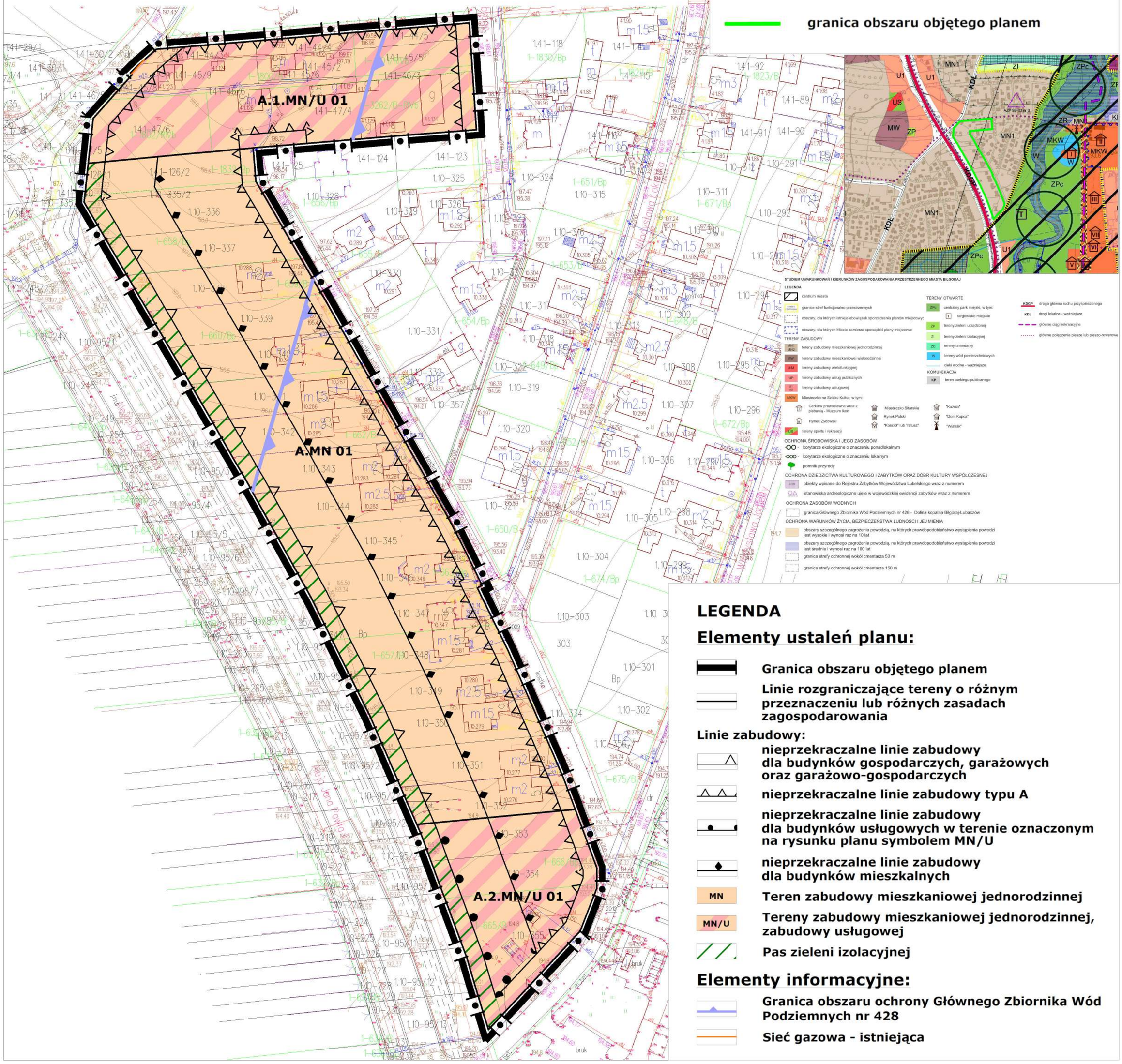
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIŁGORAJ

Skala 1:10000

granica obszaru objętego planem

Skala 1:1000

0 25 50 m 100 m



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIŁGORAJ

LEGENDA

- centrum miasta
- granice stref funkcjonalno-przestrzennych
- obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych
- obszary, dla których Miasto zamierza sporządzić plany miejscowe

TERENY ZABUDOWY

- MN1, MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U/M – tereny zabudowy wielofunkcyjnej
- UP – tereny zabudowy usług publicznych
- U1, U2 – tereny zabudowy usługowej
- MKW – Miasteczko na Szlaku Kultur, w tym:
  - Cerkiew prawosławna wraz z plebanią - Muzeum Ikon
  - Rynek Żydowski
  - Miasteczko Sitarskie
  - Rynek Polski
  - "Kościół" lub "ratusz"
  - "Kuźnia"
  - "Dom Kupca"
  - "Wiatrak"
- US – tereny sportu i rekreacji

TERENY OTWARTE

- ZPc – centralny park miejski, w tym:
  - T – targowisko miejskie
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZI – tereny zieleni izolacyjnej
- ZC – tereny cmentarzy
- W – tereny wód powierzchniowych
- cieki wodne – ważniejsze

KOMUNIKACJA

- KP – teren parkingu publicznego
- KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego
- KDL – drogi lokalne – ważniejsze
- główne ciągi rekreacyjne
- główne połączenia piesze lub pieszo-rowerowe

OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

- korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym
- pomnik przyrody

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego wraz z numerem
- stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z numerem

OCHRONA ZASOBÓW WODNYCH

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 - Dolina kopalna Biłgoraj-Lubaczów

OCHRONA WARUNKÓW ŻYCIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- granica strefy ochronnej wokół cmentarza 50 m
- granica strefy ochronnej wokół cmentarza 150 m

LEGENDA

Elementy ustaleń planu:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Linie zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych, garażowych oraz garażowo-gospodarczych
- nieprzekraczalne linie zabudowy typu A
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych
- MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- Pas zieleni izolacyjnej

Elementy informacyjne:

- Granica obszaru ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428
- Sieć gazowa - istniejąca

Załącznik Nr 1B
do Uchwały Nr LIV/584/2024 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 20 marca 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj - etap III

Skala 1:1000

0 25 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIŁGORAJ

Skala 1:10000

granica obszaru objętego planem

LEGENDA

Elementy ustaleń planu:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy typu A
- Nieprzekraczalne linie zabudowy typu B
- MW/U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej
- Obszar zabudowy śródmiejskiej

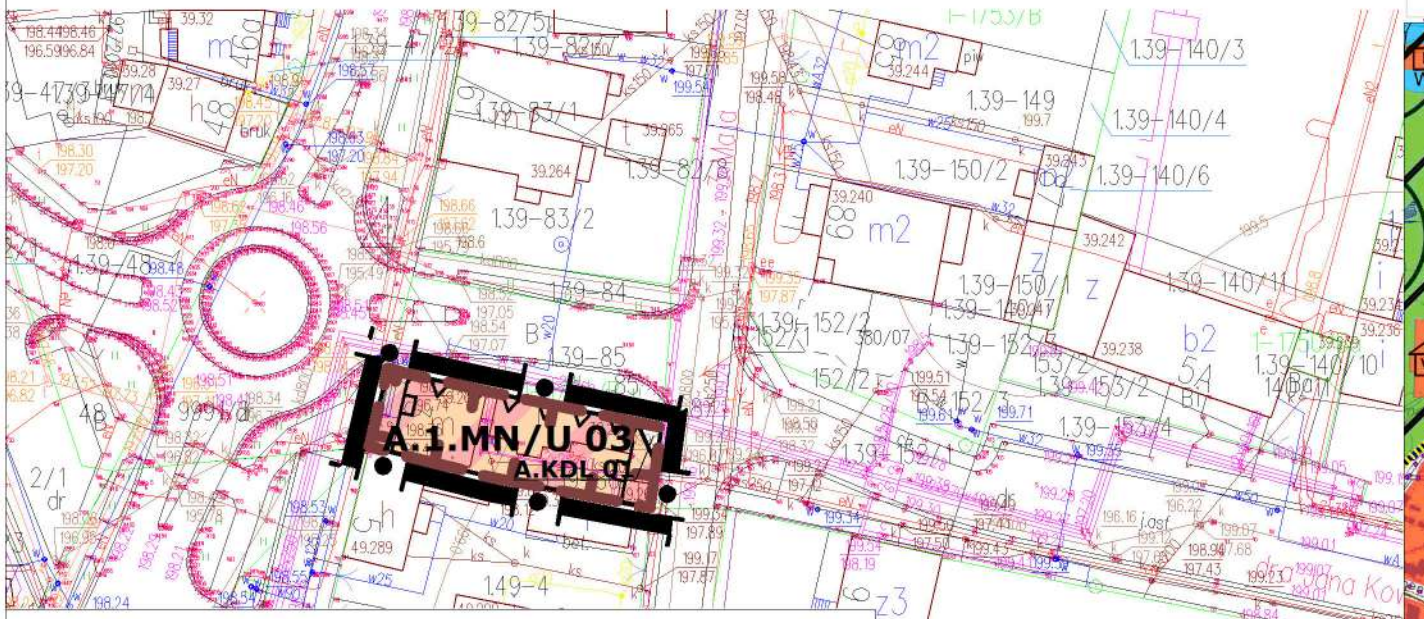
Elementy informacyjne:

- Sieć elektroenergetyczna kablowa wysokiego napięcia - istniejąca
- Stacja transformatorowa - istniejąca

Załącznik Nr 1C
do Uchwały Nr LIV/584/2024 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 20 marca 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Biłgoraj - etap III

Skala 1:1000

0 25 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIŁGORAJ

Skala 1:10000

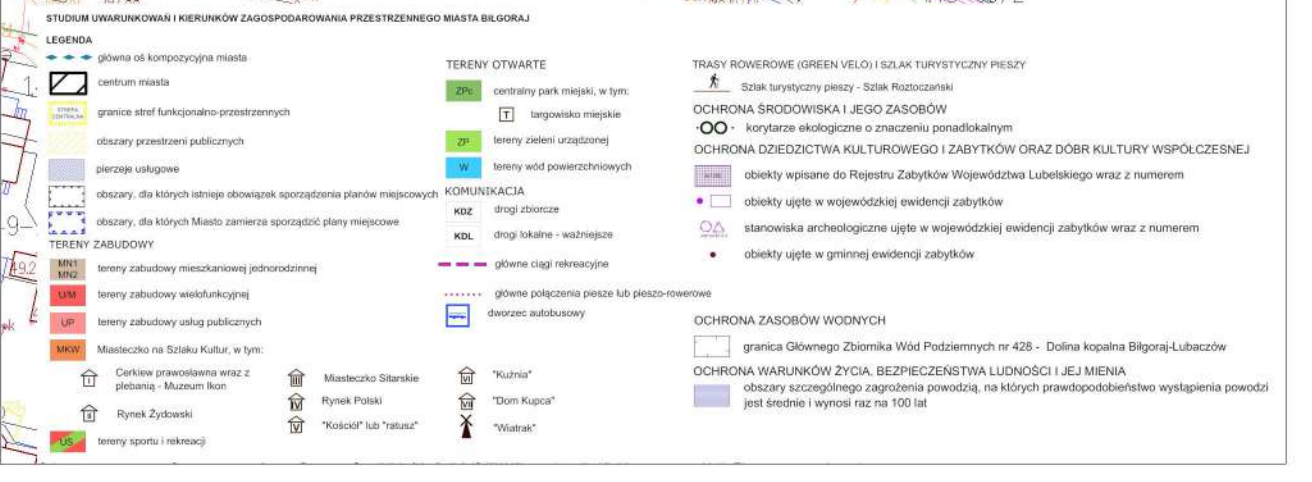
granica obszaru objętego planem



LEGENDA

Elementy ustaleń planu:

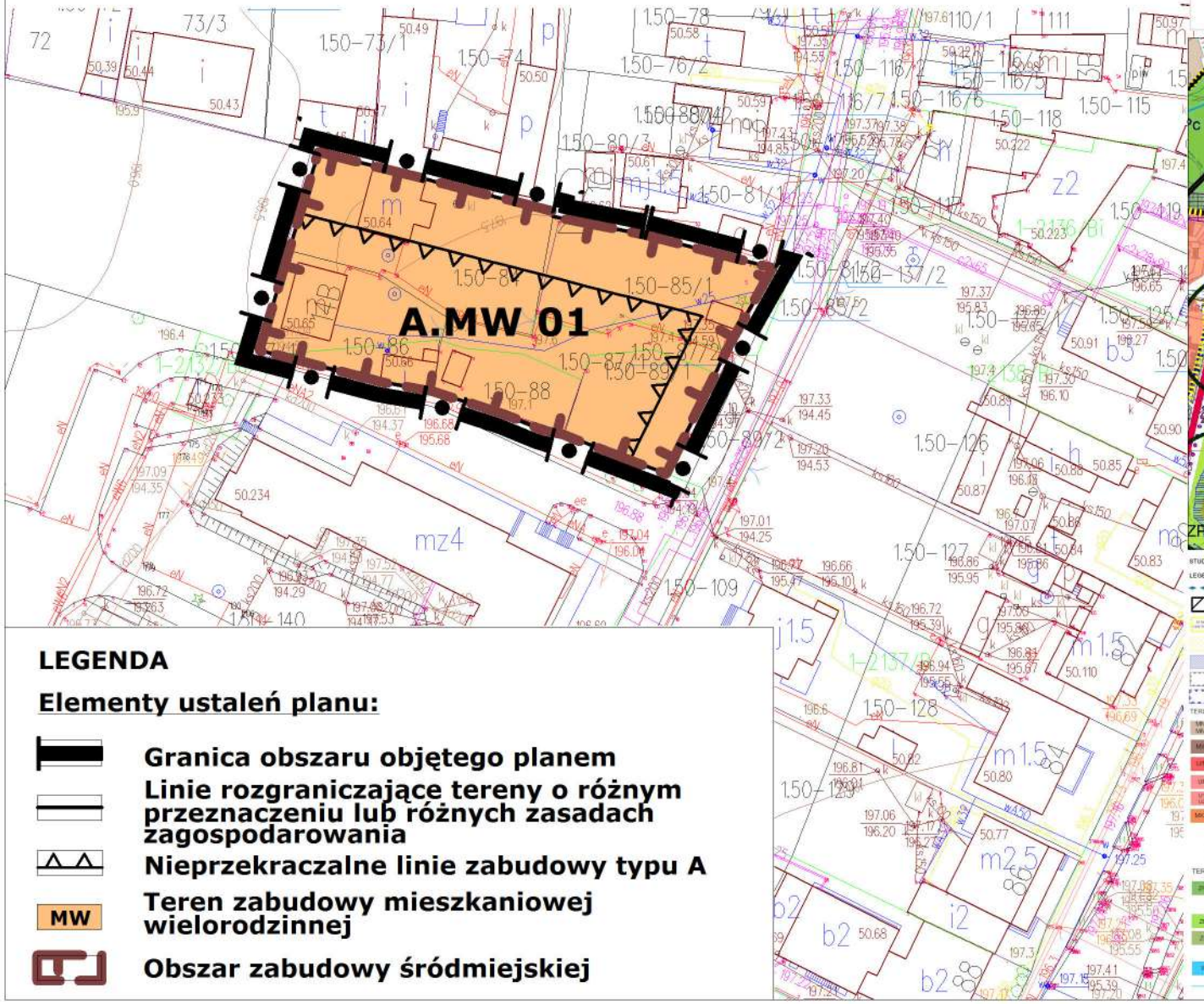
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy typu A
- Nieprzekraczalne linie zabudowy typu B
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- KDL — Teren dogi publicznej - klasa: lokalna
- Obszar zabudowy śródmiejskiej



Załącznik Nr 1D
do Uchwały Nr LIV/584/2024 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 20 marca 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Biłgoraj - etap III

Skala 1:1000

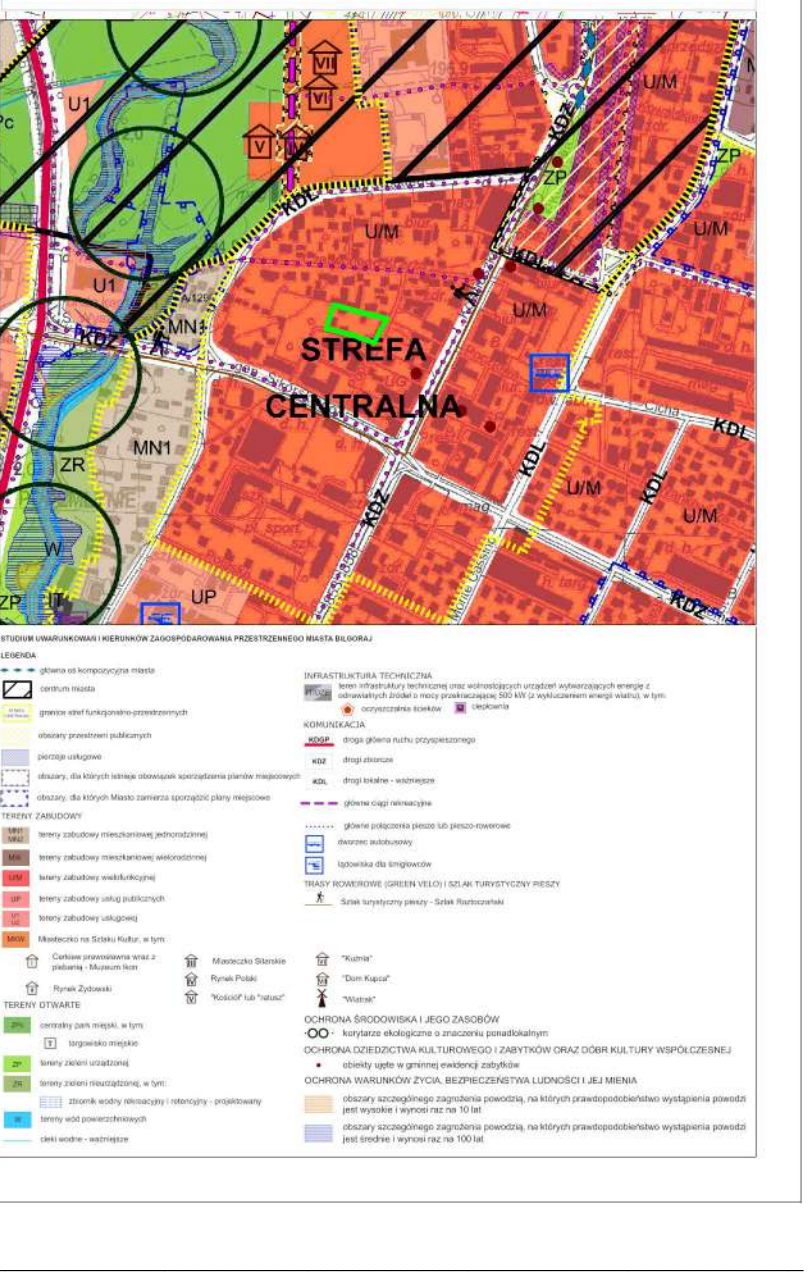
0 25 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIŁGORAJ

Skala 1:10000

granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/584/2024

Rady Miasta Biłgoraja

z dnia 20 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Biłgoraja postanawia – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu – **nie uwzględnić** następującej uwagi złożonej w trakcie wyłożenia:

Lp.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Biłgoraja w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Biłgoraja w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	04.03.2024	[…]*	Zgłaszają uwagi dotyczące nieruchomości położonych przy ulicy Krzeszowskiej w Biłgoraju – działek o numerach ewidencyjnych: 7/4, 7/6, 9/6, ark. 73. Wnoszą o przekształcenie ww. działek w całości na działki o charakterze mieszkaniowo-usługowym.	7/4, 7/6, 9/6, ark. 73	poza granicą opracowania		+		+	**Uwaga nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa.** Wnioskowane działki znajdują się poza granicą opracowywanego planu.

[…]* Wyłączenie jawności na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/584/2024

Rady Miasta Biłgoraja

z dnia 20 marca 2024 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 podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Biłgoraja, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj – etap III, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Miasta Biłgoraja wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), finansowane będą z budżetu gminy Miasta Biłgoraj.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 z późn. zm.).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt. 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/584/2024

Rady Miasta Biłgoraja

z dnia 20 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LIV/584/2024 Rady Miasta Biłgoraja
z dnia 20 marca 2024 roku

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj – etap III.

1. Wstęp.

Na części obszarów opracowania miejscowego planu zagospodarowania miasta Biłgoraj – etap III brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jedynie we fragmentach przedmiotowego obszaru obowiązują plany miejscowe.

1) Obszar 1A – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu osiedli mieszkaniowych w rejonie ulic Batorego – Polna, przyjęty uchwałą Nr XXIV/158/00 Rady Miejskiej w Biłgoraju z dnia 28 czerwca 2000 r.,
2) Obszar 1B – Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia m. Biłgoraja, przyjęty uchwałą Nr XIX/115/99 Rady Miejskiej w Biłgoraju z dnia 29 grudnia 1999 r. oraz zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia miasta Biłgoraja, przyjęty uchwałą Nr XLVIII/310/02 Rady Miejskiej w Biłgoraju z dnia 24 kwietnia 2002 r.,
3) Obszar 1C – brak obowiązującego planu,
4) Obszar 1D – brak obowiązującego planu,

Poza obszarami objętymi planami inwestycje lokalizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Powierzchnia opracowania wynosi ok. 3,25 ha. Plan miejscowy dla obszaru centrum (etap III) jest kontynuacją podjętych działań zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta Biłgoraj.

W 2014 r. podzielono tok formalno-prawny na dwa etapy. Etapowanie nastąpiło w wyniku przeprowadzonego w dniach od 24 listopada do 22 grudnia 2014r. drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, złożono wówczas 134 uwagi w ustawowym terminie. W wyniku opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz Zarządzenia Nr 23/VII/2015 r. z dnia 03 marca 2015 r. Burmistrza Miasta Biłgoraj w sprawie rozpatrzonych uwag, jednostka A- Śródmieście została skierowana do uszczegółowienia oraz opracowania w większej skali projektowej tj. 1: 1000. Ponownie przygotowano projekt planu, przeprowadzono procedurę i skierowano projekt do uchwalenia. W trakcie procedury zaistniała potrzeba wyodrębnienia pięciu obszarów do kolejnego III etapu opracowania, z następujących powodów:

1) Obszar 1A – regulacja linii zabudowy od strony ulicy Jana Pawła II oraz od strony ulicy Zielonej,
2) Obszar 1B – regulacja linii zabudowy celem zachowania kontynuacji ustaleń poprzedniego planu,
3) Obszar 1C – uwzględnienie aktualnych potrzeb inwestycyjnych,
4) Obszar 1D – uwzględnienie tzw. „trójkąta widoczności” drogi lokalnej,
5) Obszar 1E – uwzględnienie aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Po przeprowadzonym kolejnym wyłożeniu, w dniach od 31.01.2024 r. do 21.02.2024 r. podjęto decyzję o wyłączeniu obszaru zaznaczonego numerem 1C ze względu na złożoną uwagę. Do uchwalenia skierowano cztery obszary.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj, w szczególności stworzenie stabilnych podstaw dla inwestycji, gwarantującej w szczególności zachowanie ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych oraz normatywną obsługę komunikacyjną terenów budowlanych.
Opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru uzasadnia stosunkowo duża aktywność inwestycyjna, co ma odzwierciedlenie w ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
W szczegółach zadania planu są następujące:

- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej;
- modernizacja i rozbudowa sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- harmonijny rozwój struktury funkcjonalno – przestrzennej centrum miasta;
- utworzenie i utrwalenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych;
- porządkowanie i regulacja przestrzeni publicznych w celu podniesienia ich jakości i atrakcyjności.

2. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj.

Miasto Biłgoraj posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjęte uchwałą Nr XLVIII/511/2023 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 22 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj.

W studium ustalono następujące obszary funkcjonalne dla poszczególnych obszarów:

1. Obszar 1A – znajduje się w strefie mieszkaniowej – w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1),
2. Obszar 1B - znajduje się w strefie centralnej – w terenie zabudowy wielofunkcyjnej (U/M),
3. Obszar 1C – znajduje się w strefie centralnej – w terenie zabudowy wielofunkcyjnej (U/M),
4. Obszar 1D – znajduje się w strefie centralnej – w terenie zabudowy wielofunkcyjnej (U/M),

Dla w/w stref funkcjonalnych określono kierunki polityki przestrzennej, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia, które uwzględniono w rozwiązaniach planu.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wprowadzonych ustawą z dnia 27 listopada 2015 roku do art. 4 ust. 3 i 4.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni

biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów oraz jej sąsiedztwa.
Dodatkowo w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono:
- kolorystykę elewacji budynków – w barwach naturalnych materiałów budowlanych,
- kolorystykę pokrycia dachów – w barwach naturalnych materiałów budowlanych, z wykluczeniem barw jaskrawych.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze opracowania planu brak jest form ochrony przyrody. Obszar Natura 2000 znajduje się poza obszarem objętym niniejszym planem.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych wprowadzono obowiązek wykonywania trwałych nawierzchni terenów dróg, placów i parkingów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą kanałów deszczowych i rowów otwartych (w tym: studni chłonnych) do istniejących cieków lub gruntu, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych oraz pod warunkiem utrzymania czystości odprowadzanych wód, odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową do zlewni Białej Łady i rzeki Biała Łada, po ich oczyszczeniu poprzez urządzenia oczyszczające, zlokalizowane na wylotach głównych kolektorów i rowów otwartych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczenie odprowadzania wód opadowych z terenów zainwestowanych do istniejących rowów lub gruntu, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki ściekowej.

W obszarze planu zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
Dla całego obszaru opracowania ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pozostawiając jedynie wyjątki w w/w ograniczeniach.

Ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta nie było wymogu opracowania wniosku o uzyskanie zgody na nierolnicze wykorzystanie gruntów. Ustalone funkcje nie wymagały przeprowadzenia wniosku leśnego.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby ludzi niepełnosprawnych.

W obszarze opracowania planu nie ma terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ani obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym nie wprowadzono ustaleń dla tej problematyki.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią. Walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności były brane pod uwagę przy lokalizacji funkcji związanych z aktywnością gospodarczą, które zostały wyznaczone w miejscach koncentracji usług. W obszarach w centrum dążono do wyznaczenia zabudowy wielofunkcyjnej uwzględniającej charakter centrum miasta oraz przede wszystkim stan istniejący.
Proponowane w planie wskaźniki zabudowy uwzględniają zasadę zrównoważonego rozwoju. Założono maksymalne możliwe wskaźniki zabudowy, mając jednocześnie na uwadze walory architektoniczne danego miejsca (sąsiedztwa) oraz stworzenie zabudowy o skali przyjaznej dla mieszkańca.

6) Prawo własności.

W granicach obszaru planu zdecydowana większość gruntów jest własnością osób prywatnych.
Funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają prawo własności. Ustalenia wpisują się w stosunki własnościowe miejsca. W szczególności, w obszarach istniejącej zabudowy, układ drogowy (drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi piesze) zostały ustalone elastycznie, tak aby wpisać je w istniejące zwyczaje i podziały geodezyjne. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.
W planie dążono do uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, zachowując warunek nienaruszalności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Niniejszy projekt planu miejscowego spełnia wymogi potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 roku w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia z organami kompetentnymi w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8) Potrzeby interesu publicznego.

Interes publiczny w planowaniu przestrzennym rozumiany jest jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Interes publiczny został uwzględniony w projekcie planu, w szczególności poprzez zapisane w planie funkcje publiczne związane z komunikacją drogową (obszar 1C).

9) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.**

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, których realizacja zapewnia właściwą obsługę istniejących i projektowanych funkcji w obszarze objętym planem. Ustalenia są zawarte w par. 5 ust. 10 oraz w

części szczegółowej dotyczącej poszczególnych terenów, gdzie w przeznaczeniach dopuszczalnych uwzględniono sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
W projekcie planu, w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono, jako podstawową zasadę, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszczono możliwość zaopatrzenia w wodę ze źródeł indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej lub w przypadku braku możliwości budowy sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzenia ścieków ustalono obowiązek odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej. Dopuszczono odprowadzenie ścieków do szczelnych osadników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości budowy kanalizacji ze względów technicznych lub ekonomicznych. Ustalono zasilanie w energię elektryczną poprzez: istniejące i projektowane stacje transformatorowe wraz z liniami SN, sieć napowietrzną i kablową niskiego napięcia, przyłącza niskiego napięcia. W zakresie ogrzewania budynków ustalono ogrzewanie w oparciu o indywidualne rozwiązania z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu i innych paliw niskoemisyjnych lub alternatywnie dla zabudowy wielorodzinnej lokalne kotłownie dostosowane do opalania gazem, olejem niskosiarkowym lub inne rozwiązania ekologiczne, zgodnie z przepisami z zakresu gazownictwa i ciepłownictwa. Dopuszczono zaopatrzenia obiektów w energię cieplną z ciepłowni centralnej.

10) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Po podjęciu przez Radę Miasta Biłgoraj uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz, jako organ wykonawczy ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wcześniej złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj. Następnie Burmistrz uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz przekazał projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po otrzymaniu odpowiednich opinii i uzgodnień projekt planu będzie przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 31.01.2024 r. do 21.02.2024 r. Uwagi składano do dnia 08.03.2024 r. W wyznaczonym terminie złożono jedną uwagę, której nie uwzględniono.

11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w par. 5 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawiera zasady zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

12) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

Ustalenia przyjęte w planie mają za zadanie zrównoważenie interesów prywatnych oraz interesu publicznego. Przyjęte ustalenia planu zapewniają właściwą realizację w/w postulatu,

w szczególności w zakresie wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę.

13) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

W celu dążenia do zachowania ładu przestrzennego wprowadzono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj.: ustala się kolorystykę budynków – w barwach naturalnych materiałów budowlanych, ustala się kolorystykę pokrycia dachów – w barwach naturalnych materiałów budowlanych, z wykluczeniem barw jaskrawych. Ustalono zakaz realizacji obiektów mieszkalnych z dachami uskokowymi, w zakresie pokrycia dachu zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku na dachach o kącie nachylenia powyżej 15°, w zakresie okładzin ścian zakaz stosowania okładzin typu siding, elementów tłuczonych szklanych lub ceramicznych.
Ponadto dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki lub zbliżenie do granicy działki. W terenach oznaczonych symbolami MN, 1.MN/U, 2.MN/U garaże należy realizować jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno - usługowym i usytuowane w poziomie parteru lub w postaci odrębnego budynku w głębi działki; budynki garażowe i gospodarcze należy grupować poprzez usytuowanie ich w granicy sąsiadujących ze sobą działek. Dodatkowo, w obszarze 1A ustalono obowiązującą linię zabudowy dla budynków gospodarczych od strony ulicy Jana Pawła II oraz obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej w celu ochrony widoku w głównej ulicy wlotowej do Biłgoraja od strony Lublina. Budynki gospodarcze i wolnostojące garaże należy lokalizować jedynie w głębi działki zgodnie z obowiązującą linią zabudowy.

Dla wyodrębnionych terenów ustalono tzw. obszar zabudowy śródmiejskiej, co spowoduje bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W październiku 2018 roku opracowano „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj", która została przyjęta uchwałą Nr XLI/387/18 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 17 października 2018 roku. W ocenie uznano, że zasadnym jest dokończenie procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj.
Niniejszy plan realizuje postulaty i wnioski zawarte w w/w ocenie.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z wynikami opracowanej Prognozy skutków finansowych realizacja ustaleń niniejszego planu po stronie wydatków będzie miała wpływ na budżet gminy. Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.