

Uchwała Nr IX/72/07
RADY MIASTA BIŁGORAJ
z dnia 20 kwietnia 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowica
w Biłgoraju – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowica w Biłgoraju – część I, zwany dalej planem.

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Granice planu stanowią:
 - od północy – południowa granica działek o numerach ewidencyjnych 184 do 188 arkusz 11a,
 - od wschodu – projektowana ulica zbiorcza,
 - od południa – projektowana południowa linia rozgraniczająca ulicy Polnej,
 - od zachodu – granica administracyjna miasta.
2. Plan – część I obejmuje obszar o powierzchni około 46 ha.

§ 3.

1. Zadaniem planu jest:
 - 1) stworzenie podstawy prawnej umożliwiającej prowadzenie skoordynowanej działalności inwestycyjnej na terenie opracowania,

- 2) zapewnienie odpowiednich standardów przestrzennych na obszarach zainwestowania, zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego – poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich zagospodarowania.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest:
- 1) ustalenie przeznaczenia terenów,
 - 2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - 3) koordynacja inwestycji w obszarze opracowania,
 - 4) zapewnienie ochrony interesów publicznych w zakresie:
 - realizacji usług publicznych,
 - wykształcenia prawidłowego układu komunikacyjnego,
 - zabezpieczenie terenów pod lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - ochrony elementów środowiska przyrodniczego miasta,
 - 5) wyznaczenie terenów zapewniających zwiększenie miejsc pracy,
 - 6) przygotowanie rezerwy terenów dla rozwoju inwestycji w zakresie mieszkalnictwa, usług i komunikacji.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania – ściśle określone,
 - 2) linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone,
 - 3) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulowane, mają charakter wytycznych i określają zasady:
 - 1) podziału terenu na działki, oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi, wewnętrznego podziału,
 - 2) usytuowania i obrysów poszczególnych obiektów,
 - 3) przebiegu infrastruktury technicznej,
 - 4) kształtowania zieleni.

§ 5.

Przyjmuje się strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru opracowania, który stanowią:

1. Tereny zainwestowania miejskiego:
 - D – zespół zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - E – teren skoncentrowanej działalności gospodarczej.

2. Obszary otwarte wchodzące w skład systemu przyrodniczego miasta:

F – tereny użytków rolnych, zalesień i zieleni izolacyjnej.

§ 6.

Przyjmuje się następujące ustalenia ogólne określające sposób zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla całego obszaru objętego opracowaniem, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe lub rysunek planu nie stanowią inaczej.

1. Z uwagi na położenie terenu opracowania w strefie osadnictwa pradziejowego-większe roboty ziemne (wykopy pod kolektory sanitarne, magistrale wodociągowe itp.) wymagają nadzoru archeologicznego i zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Na całym terenie objętym opracowaniem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Tereny przeznaczone w planie pod usługi publiczne, parkingi i zieleni mogą być wykorzystane - do czasu ich docelowego zagospodarowania - w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy, ustalony przez władze miasta pod następującymi warunkami:
 - 1) użytkowanie to nie będzie powodowało uciążliwości dla terenów sąsiednich,
 - 2) nie będzie zakłócało ładu przestrzennego i nie będzie obniżało estetyki otoczenia,
 - 3) zainwestowanie związane z tymczasowym wykorzystaniem terenu nie będzie miało trwałego charakteru.
4. Podział terenu na działki budowlane odbywać się będzie na wniosek właścicieli, zgodnie z zasadami podziału zawartymi w planie.
5. Dopuszcza się również podział terenu na działki w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (scalenie i podział). Granice terenu objętego tą formą podziału ustalone zostaną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. Podział terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z usługami przedstawiony na rysunku planu zawiera optymalną ilość działek w kwartałach. Dopuszcza się zmianę ilości i granic działek na poszczególnych terenach. Zmiany powinny być zgodne z zasadami zawartymi na rysunku planu i z ustaleniami ogólnymi planu (kierunki podziału, procent zabudowy każdej działki).
7. W obrębie poszczególnych działek inwestor ma obowiązek zapewnienia i urządzenia miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla prowadzonej działalności.
8. Dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic. Dla zabudowy przeznaczonej do pozostawienia możliwe są remonty i modernizacje, bez rozbudowy obiektów w kierunku linii rozgraniczającej ulicy.
9. Dla terenów działalności gospodarczej w jednostce E, oznaczonych symbolem U ustala się:
 - 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: działalność produkcyjna i usługowa nie wymagająca dużych terenów, wytwórczość, handel hurtowy i detaliczny, usługi rzemieślnicze o

uciążliwości ograniczonej do granic działki, do której inwestor ma tytuł prawny, obsługa komunikacji i inne usługi komercyjne,

b) funkcja uzupełniająca – mieszkania dla właścicieli,

2) warunki zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy działki do 45 %,

b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji i nie więcej niż 9 m ponad poziom terenu,

c) dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu; minimalna powierzchnia działki - 0,10 ha,

d) w przypadku realizacji na działce funkcji mieszkalnej obowiązuje ograniczenie powierzchni mieszkania; powierzchnia ogólna części mieszkalnej nie może przekroczyć 30 % powierzchni ogólnej funkcji podstawowej i 280 m².

e) wzdłuż granic terenów należy zastosować pasy zieleni izolacyjnej, a także zieleni we wnętrzu działek w przypadku wprowadzenia na nie funkcji mieszkaniowych.

10. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

1) przeznaczenie:

a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do sześciu mieszkań w budynku,

b) funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe,

2) warunki zagospodarowania:

a) na terenie istnieje możliwość realizacji nowej zabudowy, pozostawienia zabudowy istniejącej, przekształceń własnościowych i podziału na działki budowlane, zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu,

b) przy sytuowaniu obiektów obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

c) na terenie mogą być realizowane usługi w parterach budynków mieszkalnych, w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym, z wejściem od strony ulicy – lub w budynkach wolnostojących, usytuowanych z uwzględnieniem przepisów dotyczących warunków technicznych zabudowy i zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działek,

d) na działkach dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych,

e) zasady kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się zabudowę jednorodziną w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych,
- powierzchnia zabudowy działki do 40 %,
- minimalny wskaźnik terenów zielonych na działce – 30 %,
- wysokość budynku mieszkalnego – do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym; wysokość części usługowej – do 2 kondygnacji,

- dachy strome, o kącie nachylenia połaci 25-45°; na wniosek inwestora dopuszcza się dachy płaskie,
 - poziom posadowienia parterów – maksymalnie do 0,70 m ponad najniższy istniejący poziom terenu przy budynku,
 - obowiązuje ujednolicenie charakteru i wysokości ogrodzeń od strony ulicy (wysokość 1,3-1,6m); ogrodzenia należy sytuować w docelowych liniach rozgraniczających ulicę – dopuszcza się ogrodzenia pełne przy wjazdach i wejściach na działki,
 - garaże 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 usytuowanie ich w granicy sąsiadujących ze sobą działek,
 - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 60 m², z zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki,
 - budynki gospodarcze powinny być lokalizowane w głębi działek zaleceniem powiązania z budynkami garażowymi; należy je grupować poprzez usytuowanie przy granicy sąsiadujących ze sobą działek,
- f) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do sześciu mieszkań w budynku, z usługami obowiązuje:
- tworzenie działek pod tego typu zabudowę może nastąpić na wniosek i za zgodą zainteresowanych właścicieli działek,
 - zapewnienie minimum 150 m² terenu na jedno mieszkanie,
- g) w przypadku realizacji zabudowy i kształtowania działek w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (scalenie i podział) obowiązują następujące parametry:
- szerokość frontu działki:
 - z zabudową wolnostojącą – minimum 16,0 m,
 - z zabudową bliźniaczą – minimum 12,0 m,
 - z zabudową szeregową – minimum 7,0m,
 - powierzchnia działki:
 - z zabudową wolnostojącą – minimum 450m²,
 - z zabudową bliźniaczą – minimum 250 m²,
 - z zabudową szeregową – minimum 180 m².

11. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, dopuszcza się zabudowę wielorodzinną do sześciu mieszkań w budynku z usługami; z uwagi na położenie terenów w obszarze dominującej funkcji mieszkaniowej oraz eksponowane usytuowanie w układzie przestrzennym dzielnicy, obowiązuje realizacja usług komercyjnych, nieuciążliwych lub uciążliwych o uciążliwości ograniczonej do granic działki, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) warunki zagospodarowania:

- a) na terenie istnieje możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z usługami, pozostawienia zabudowy istniejącej, przekształceń własnościowych i podziału na działki budowlane, zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu,
- b) przy sytuowaniu obiektów obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla usług ustala się:
 - budynki usługowe należy lokalizować jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojące przed budynkiem mieszkalnym, w odległościach zgodnie z przepisami szczególnymi i rysunkiem planu,
 - dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń usługowych w parterze budynku mieszkalnego, z zachowaniem linii zabudowy przewidzianej dla budynków mieszkalnych, lub lokalizację budynku usługowego w głębi działki,
 - wysokość lokalu usługowego – minimum 3,2 m w świetle stropu,
 - wejście do budynku usługowego i jego ekspozycja (przeszklenia) od strony ulicy,
- d) na działkach dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych,
- e) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych,
 - powierzchnia zabudowy działki do 50 %,
 - wysokość budynku mieszkalnego – do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym, wysokość części usługowej do 2 kondygnacji,
 - dachy strome, o kącie nachylenia połaci 25-42⁰, symetryczne; na wniosek właściciela dopuszcza się dach o mniejszym kącie nachylenia lub płaski – w takim przypadku wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji, usługowej – do 2 kondygnacji,
 - poziom posadowienia parterów – maksymalnie do 0,70 m ponad najniższy istniejący poziom terenu przy budynku,
 - obowiązuje ujednolicone charakteru zabudowy usługowej; wysokość kondygnacji usług w poziomie przyziemia powinna wynosić min. 3,2 m,
 - w pomieszczeniach usługowych zaleca się realizację szerokich przeszkleń (od wysokości minimum 0,5 m licząc od poziomu posadowienia budynku), witryn oraz ich akcentowanie przez stosowanie w pasie ściany nad przeszkleniami - markiz, sztyldów i oświetlenia,
 - ujednolicone ogrodzenia o wysokości 1,3-1,6 m należy sytuować w docelowych liniach rozgraniczających działek, dopuszcza się ogrodzenie pełne przy wjazdach i wejściach na działki,

- na działkach dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 60 m², pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki,
 - budynki gospodarcze powinny być lokalizowane w głębi działek z zaleceniem powiązania z budynkami garażowymi; należy je grupować poprzez usytuowanie przy granicy sąsiadujących ze sobą działek,
 - obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych, w granicach działki, w ilości niezbędnej dla prowadzonej działalności,
- f) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do sześciu mieszkań w budynku lub segmencie z usługami, obowiązuje:
- tworzenie działek pod tego typu zabudowę może nastąpić na wniosek i za zgodą zainteresowanych właścicieli działek,
 - zapewnienie minimum 180 m² terenu na jedno mieszkanie.

12. Dla terenów otwartych oznaczonych symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie: produkcja rolna i funkcje ekologiczne w systemie przyrodniczym miasta (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zieleń łąkowa i zalesienia),
- 2) warunki zagospodarowania:
 - obowiązuje zakaz zabudowy,
 - obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia terenu i jego fragmentów, których sposób użytkowania określono symbolami na rysunku planu /RZ/,
 - dopuszcza się przeprowadzenie przez teren ciągów infrastruktury technicznej,
 - w celu wzmocnienia odporności środowiska przyrodniczego oraz zwiększenie urozmaicenia biologicznego i krajobrazowego tej części miasta wprowadza się zalesienia zgodnie z rysunkiem planu (RL),

13. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) na terenie objętym opracowaniem obowiązuje zasada przebiegu tras komunikacyjnych przedstawiona na rysunku planu,
- 2) układ komunikacyjny obszaru opracowania obejmuje:
 - a) ulice układu podstawowego – zbiorcze KZ,
 - b) ulice układu obsługującego – lokalne KL,
 - c) ulice układu obsługującego – dojazdowe KD,
 - d) ciągi pieszo-jezdne – KXD,
 - e) drogi wewnętrzne – Kw,
- 3) obowiązuje zapewnienie ogólnodostępnych miejsc postojowych w formie zatok przyulicznych i wydzielonych parkingów, w powiązaniu z usługami i terenami zieleni,

- 4) miejsca postojowe na terenie zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami należy zapewnić w obrębie poszczególnych działek lub w kubaturze budynków mieszkalnych,
- 5) w granicach terenów przeznaczonych pod komunikację dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni,
- 6) ustala się parametry techniczne, dla poszczególnych rodzajów ulic; szczegółową wielkość ulicy ustala rysunek planu
 - a) ulice klasy KZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m (nie dotyczy strefy przy skrzyżowaniach, gdzie występują większe szerokości),
 - jezdnia (1x2) szerokości 7,0 m,
 - chodniki obustronne o szerokości minimum 3,0 m oddzielone od jezdni pasem zieleni,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 20,0-18,0 m od krawędzi jezdni,
 - dla budynków usługowych – 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, jeżeli rysunek planu nie stanowi inaczej,
 - b) ulice klasy KL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 – 15,0 m,
 - jezdnia (1x2) szerokości 6,0 m,
 - chodniki obustronne:
 - przylegające do jezdni o szerokości minimum 2,5 m,
 - oddzielone od jezdni pasem zieleni o szerokości minimum 2,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 15,0 – 8,0 m od krawędzi jezdni, jeżeli rysunek planu nie stanowi inaczej,
 - dla budynków usługowych – 8,0 m od krawędzi jezdni i zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ulice klasy KD:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 – 15,0 m, jeżeli rysunek planu nie stanowi inaczej,
 - jezdnia (1x2) szerokości 5,0 – 6,0 m; w ulicach bez przejazdu jezdnie należy zakończyć placykiem nawrotowym o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m, a w jednostce E – placykiem nawrotowym o wymiarach 15,0 x 15,0 m,
 - chodniki obustronne o szerokości minimum 2,0 m przylegające do jezdni,
 - w strefie zamieszkania ulice klasy KD mogą nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodnika; w takim przypadku należy zróżnicować chodnik od jezdni barwą lub fakturą nawierzchni,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 7,5 m od krawędzi jezdni,
 - dla budynków usługowych – 2,5 m od linii rozgraniczającej ulicy i zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ciąg pieszo-jezdny KXD:
- szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 – 8,0 m,
 - szerokość pasa ruchu – 5,0 m; ciągi pieszo – jezdne bez przejazdu należy zakończyć placami nawrotowymi o wymiarach 12,5 x 12,5 m,
- e) ulice wewnętrzne Kw:
- szerokość w liniach rozgraniczających : 4,0 – 6,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość pasa ruchu – odpowiednio 3,0 lub 5,0 m,
- 7) ścieżki rowerowe:
- obowiązuje wydzielenie ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,5 m - w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych oraz wybranych ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się także wydzielenie ścieżek w liniach rozgraniczających ulic lokalnych oraz pozostałych ciągów pieszych.
- Ścieżki rowerowe powinny być oddzielone od jezdni pasem zieleni; dopuszcza się powiązanie ścieżek z chodnikiem, pod warunkiem zróżnicowania chodnika barwą lub rodzajem nawierzchni,
- 8) ciąg pieszy przebiegający wzdłuż północnej granicy planu, oznaczony symbolami D 34 KX, E 8 KX, E 9 KX i F 8 KX może być elementem planowanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Biłgoraja ulicy przylegającej od północy do terenu osiedla i może być włączony w jej przekrój poprzeczny; w takim wypadku obowiązuje zharmonizowanie profilu ciągu z profilem poprzecznym i podłużnym tej ulicy.

14. Zasady uzbrojenia terenu w zakresie inżynierii sanitarnej

1) zaopatrzenie w wodę

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego miasta Biłgoraja,
- b) podłączenie do istniejącej sieci w ulicy Polnej i Batorego,
- c) sieć wodociągową należy ułożyć we wszystkich projektowanych ulicach osiedla, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu; opomiarowanie indywidualne w każdym budynku lub gospodarstwie domowym,
- d) sieć wodociągową należy uzbroić w hydranty przeciwpożarowe,
- e) ustala się zlokalizowanie awaryjnych źródeł wody na terenach oznaczonych symbolami D 19 ZP,US i F 6 R/RL/ z przeznaczeniem dla zaopatrzenia w wodę i użytkowania w warunkach specjalnych, tj. nieszczęśliwych wypadków losowych, obrony cywilnej, okresów kryzysowych,

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych

- a) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z obszaru objętego opracowaniem do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej miasta Biłgoraja i miejskiej oczyszczalni ścieków,
- b) podłączenie do istniejącej sieci ustala się wariantowo:
 - wariant I : zgodnie z programem kanalizacji miasta Biłgoraja do projektowanego kolektora sanitarnego „E” mającego połączenie z kolektorem AE w ulicy Jana Pawła II oraz do istniejącego ϕ 0,30 E₁ w kierunku ulicy Zielonej;
 - wariant II : projektowanym kanałem sanitarnym w planowanej ulicy zbiorczej, łączącej ulicę Polną z ulicą Krzeszowską poprzez osiedle Nowakowskiego do kolektora istniejącego w ulicy Krzeszowskiej, mającego połączenie z miejską oczyszczalnią ścieków; jest to wariant preferowany w niniejszym planie,
- c) pozostawia się istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Polnej i zaleca się jej podłączenie do projektowanego kanału w ulicy zbiorczej opisanego jak w punkcie b) wariant II,
- d) z terenów działalności gospodarczej oznaczonej symbolem E wariantowo:
 - wariant I: do kanalizacji w ulicy Polnej przy pomocy studzienkowych przepompowni na sieci ulicznej;
 - wariant II: do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicy od strony zachodniej oznaczonej symbolem KZ (ul. Graniczna),
- e) dopuszcza się indywidualne odprowadzenie ścieków sanitarnych do osadników i szamb przydomowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej osiedlowej,
- f) odprowadzanie ścieków kanalizacji deszczowej ustala się do rzeki Biała Łada, poprzez zbiorniki podczyszczające pierwszą falę deszczu, zlokalizowane na wylotach głównych kolektorów w dolinie rzeki, usytuowanych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego sąsiedniego osiedla Nowakowskiego,

3) ciepłownictwo

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy jednorodzinnej osiedlowej z indywidualnych kotłowni domowych lub urządzeń grzewczych, opalanych gazem ziemnym przewodowym propanowo - butanowym albo olejem opałowym lub innym, ekologicznie czystym źródłem energii,
- b) zaopatrzenie w ciepło obiektów usług publicznych i komercyjnych oraz inwestycji na terenie skoncentrowanej działalności gospodarczej (jednostka E) - z indywidualnych lub zespołowych kotłowni, opalanych gazem ziemnym przewodowym albo olejem opałowym lub innym ekologicznie czystym źródłem energii,

4) zaopatrzenie w gaz

- a) ustala się zaopatrzenie osiedla w gaz ziemny przewodowy z ogólnomiejskiego systemu gazyfikacji miasta Biłgoraja, z podłączeniem do istniejącego gazociągu w ulicy Polnej,
- b) pozostawia się istniejącą sieć gazową w ulicy Polnej i w obrębie osiedla,

- c) dopuszcza się korzystanie dla celów grzewczych z innych źródeł ekologicznie czystych niekonwencjonalnych lub odnawialnych, takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła z gruntu lub inne,
- 5) usuwanie odpadów komunalnych:
 - a) ustala się, że usuwanie odpadów stałych komunalnych z gospodarstw domowych odbywać się będzie na miejskie wysypisko odpadów stałych, wywożonych odpowiednim nieuciążliwym dla miasta i mieszkańców sprzętem asenizacyjnym,
 - b) gromadzenie odpadów odbywać się powinno na terenie poszczególnych posesji w pojemnikach usytuowanych w zadaszonych osłonach śmietnikowych lub odpowiednich pomieszczeniach nie stwarzających uciążliwości dla sąsiednich posesji; osłony śmietnikowe należy sytuować przy wjazdach na działki w granicach ogrodzenia z możliwością wprowadzenia zasady segregacji odpadów.

15. Elektroenergetyka

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących w Biłgoraju GPZ-ów liniami średniego napięcia 15 kV,
- 2) linie napowietrzne WN-110 kV pozostawia się, a linie SN – 15 kV istniejące w obszarze planowanego zainwestowania pozostawia się w planie na warunkach czasowych na czas zużycia technicznego, zaistnienia warunków finansowych i technicznych do ich przebudowy na linie kablowe lub likwidacji; w tym okresie wyłącza się z zabudowy pasy terenu po obu stronach linii o szerokości 17,5 m wzdłuż linii energetycznych 110 kV i 7,5 m wzdłuż linii napowietrznych 15 kV, mierząc od ich osi. Szczegółowe warunki lokalizacji budynku w sąsiedztwie linii SN-15 kV należy uzgodnić z właściwym zakładem energetycznym,
- 3) wszystkie nowe lub modernizowane sieci energetyczne średniego napięcia realizowane jako docelowe należy wykonać w technologii kablowej, zaś stacje transformatorowe w wykonaniu wewnętrznym (nie dotyczy to możliwych rozwiązań czasowych, w których dopuszcza się stacje transformatorowe słupowe); sieci elektroenergetyczne należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych lub na terenach zielonych, zaś stacje transformatorowe wewnętrzne na działkach wydzielonych,
- 4) szczegółowe warunki techniczne zasilania stacji transformatorowych określi właściwy zakład energetyczny w zależności od aktualnej sytuacji techniczno – ekonomicznej i zgodnie z obowiązującymi standardami budowy urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) sieci energetyczne niskiego napięcia realizowane będą w formie linii kablowych i szafkowych wolnostojących złączy kablowych niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach regulacyjnych ulic istniejących i planowanych,
- 6) elektroenergetyczne uzbrojenie sieciowe realizowane będzie wyprzedzająco w liniach regulacyjnych ulic istniejących i planowanych (poza jezdniami) lub na terenach ogólnodostępnej zieleni, zaś stacje transformatorowe na działkach wydzielonych,
- 7) na terenie działek możliwa jest lokalizacja przyłączy, natomiast innych elementów wyłącznie za zgodą właścicieli działek.

16. Telekomunikacja

- 1) łączność telefoniczną zapewni, po rozbudowie, istniejąca w Biłgoraju automatyczna centrala telefoniczna,
- 2) sieć telefoniczna będzie rozbudowywana w formie kabli teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej lub kabli doziemnych w nawiązaniu do elementów już istniejących w obszarze planowanego zainwestowania oraz w jego sąsiedztwie,
- 3) całość uzbrojenia telekomunikacyjnego lokalizować należy w liniach regulacyjnych ulic istniejących i planowanych (poza jezdniami) w ciągach pieszych oraz na terenach ogólnodostępnej zieleni,
- 4) na terenach działek możliwa jest lokalizacja przyłączy, natomiast innych elementów wyłącznie za zgodą właścicieli działek.

R o z d z i a ł II

Ustalenia szczegółowe

§ 7.

1. Teren oznaczony symbolem D 1 U przeznacza się pod usługi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) preferowane przeznaczenie: usługi nieuciążliwe związane z finansami, administracja gospodarcza, hotel, obiekty kultury, itp.,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy,
 - ze względu na eksponowane usytuowanie u zbiegu ulic zbiorczych obiekt powinien odznaczać się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych i wysoką jakością zastosowanych materiałów wykończeniowych, z zachowaniem kameralnej, małomiasteczkowej skali,
 - od strony ulic należy zastosować takie materiały jak szkło, aluminium, tynk szlachetny, kamień, ceramikę, itp.
 - wysokość obiektu - do 4 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym; na wniosek inwestora dopuszcza się dach płaski, a wtedy wysokość – do 4 kondygnacji,
 - narożnik budynku powinien być zaakcentowany architektonicznie, np. przez zwiększenie wysokości,
 - pomiędzy budynkiem, a linią rozgraniczającą ulic należy urządzić przestrzeń publiczną z dostępem dla klientów,
 - parter budynku powinien być przeszklony od strony narożnika; od tej strony należy zaprojektować też wejście główne do budynku,
 - wewnątrz budynku należy zaprojektować przeszkloną przestrzeń publiczną, o wysokości minimum 2 kondygnacji,
 - wjazd na działkę z przylegających ulic zbiorczych,
 - od strony zachodniej należy zastosować ogrodzenie pełne, albo pas zwartej zieleni izolacyjnej,

3) w zakresie uzbrojenia obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 8.

1. Teren oznaczony symbolem D 2 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki usługowe należy usytuować w obowiązujących liniach zabudowy, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków usługowych – 1 kondygnacja,
 - 3) wejścia główne do obiektów usługowych i przeszklenia od strony przylegających ulic,
 - 4) obowiązuje ujednolicenie formy dachów dla wszystkich budynków usługowych w kwartale,
 - 5) na terenie należy wydzielić ciąg pieszy:
 - szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – minimum 5,0 m,
 - szerokość utwardzonego pasa ruchu – minimum 3,5 m,
 - 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 9.

1. Teren oznaczony symbolem D 4 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KX oraz ciągu pieszo – jeźdnego – KXD, zgodnie z rysunkiem planu:
 - szerokość ciągów w liniach rozgraniczających: zgodna z szerokością działki Nr ewid. 26,
 - szerokość pasa ruchu ciągu pieszego KX - minimum 3,0 m,
 - szerokość ciągu pieszo – jeźdnego KXD – 5,0 m,
 - 2) tymczasowy dojazd do działek z zabudową szeregową poprzez ulicę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem Kw o szerokości 5,0 m, docelowo poprzez ciąg pieszo – jeźdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KXD o szerokości 5,0 m i drogę wewnętrzną Kw,
 - 3) w części zachodniej terenu obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego KX o szerokości zgodnej z szerokością działki Nr ewid. 59,
 - szerokość pasa ruchu – minimum 2,5 m,
 - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 10.

1. Teren oznaczony symbolem D 5 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki usługowe należy usytuować w obowiązujących liniach zabudowy lub w głębi działki, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków usługowych – 1 kondygnacja,
 - 3) wejścia główne do obiektów usługowych i przeszklenia od strony przylegających ulic,
 - 4) obowiązuje ujednolicenie formy dachów dla wszystkich budynków usługowych w kwartale,
 - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 11.

1. Teren oznaczony symbolem D 6 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki usługowe należy usytuować w obowiązujących liniach zabudowy, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków usługowych – 1 kondygnacja (w przypadku dachu płaskiego) lub 2, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym,
 - 3) wejścia główne do obiektów usługowych dla klientów i przeszklenia od strony przylegającej ulicy dojazdowej,
 - 4) obowiązuje ujednolicenie formy dachów dla wszystkich budynków usługowych na terenie,
 - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 12.

1. Teren oznaczony symbolem D 7 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy, podziału na działki i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 13.

1. Teren oznaczony symbolem D 8 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) ciąg łączy ulicę dojazdową wewnątrz osiedla z ulicą zbiorczą, położoną poza wschodnią granicą planu,

- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
- 3) szerokość utwardzonego pasa ruchu – minimum 3,0 m.

§ 14.

1. Teren oznaczony symbolem D 9 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w północno-zachodniej części kwartału obowiązuje wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających, oznaczonej na rysunku planu symbolem Kw, zapewniającej dojazd do działki,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 15.

1. Teren oznaczony symbolem D 10 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 16.

1. Teren oznaczony symbolem D 11 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 7,5 m od osi istniejącej, napowietrznej linii energetycznej SN-15 kV, do czasu likwidacji tej linii,
 - 2) w zachodniej części terenu obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego, łączącego ulicę dojazdową z terenami otwartymi:
 - szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 4,0 m,
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 17.

1. Teren oznaczony symbolem D 12 ZP przeznacza się pod zabudowę zieleni publiczną urządzoną.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie: zieleni publiczna, o charakterze zieleni łąkowej,
 - 2) ze względów ekologicznych, czasowo należy zachować zieleni naturalną; docelowo przewiduje się teren zieleni publicznej urządzonej, z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi; od strony północnej należy zrealizować pas zwartej zieleni izolacyjnej,
 - 3) przez teren przebiegają linie energetyczne SN – 15 kV – docelowo przewidziane do likwidacji.

§ 18.

1. Teren oznaczony symbolem D 13 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu likwidacji tych linii,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 19.

1. Teren oznaczony symbolem D 14 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje wydzielenie:
 - a) od strony ulicy Polnej - drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Kw o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości pasa ruchu – minimum 5,0 m,
 - b) od strony północnej - ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem KXD o szerokości 7,0 m w liniach rozgraniczających, pas ruchu 5,0 m, zakończonego placem nawrotowym 12,5 m x 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi wewnętrznej od strony północnej o szerokości 4,0 m, oznaczonej symbolem Kw,
 - 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dojazdowych w przypadku dokonania dodatkowych podziałów wewnątrz kwartałów,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu likwidacji tych linii,
 - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 20.

1. Teren oznaczony symbolem D 15 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 7,5 m od osi istniejącej, napowietrznej linii energetycznej SN-15 kV, do czasu likwidacji tej linii,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 21.

1. Teren oznaczony symbolem D 16 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:

- 1) ciąg pieszy łączący ulicę Polną z ulicą dojazdową (KD); biegnie w ciągu dotychczasowej ulicy Staffa,
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
- 3) szerokość utwardzonego pasa ruchu – minimum 5,0 m,
- 4) obowiązuje zapewnienie z ciągu dostępu do uzbrojenia podziemnego.

§ 22.

1. Teren oznaczony symbolem D 17 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu likwidacji tych linii,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 23.

1. Teren oznaczony symbolem D 18 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu likwidacji tych linii,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 24.

1. Teren oznaczony symbolem D 19 ZP, US przeznacza się pod zielen publiczną urządzoną oraz usługi rekreacji i sportu.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) w programie zagospodarowania terenu, który powinien stanowić centrum życia społecznego osiedla należy przewidzieć:
 - plac zabaw i rekreacji dla dzieci,
 - miejsce imprez kulturalno-rekreacyjnych, z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi (uniwersalnym boiskiem sportowym),
 - zielen,
 - dopuszcza się realizację obiektu kubaturowego z funkcją kultury (osiedlowy klub kultury, z salą imprez) i gastronomii (kawiarnią),
 - 2) budynek należy zrealizować w północnej części działki, od strony ulicy lokalnej,
 - 3) powierzchnia zabudowy działki – do 9 %,
 - 4) wysokość budynku - do 2 kondygnacji,
 - 5) wzdłuż granic działki obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni izolacyjnej,

- 6) na terenie przewidziana jest lokalizacja awaryjnego źródła wody, oznaczonego na rysunku planu symbolem WZA, do użytkowania w warunkach specjalnych,
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 25.

1. Teren oznaczony symbolem D 20 UO przeznacza się pod usługi publiczne z zakresu oświaty.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) preferowane przeznaczenie – przedszkole lub inne usługi z zakresu oświaty,
 - 2) budynek powinien stanowić akcent – dominantę architektoniczną w zabudowie osiedlowej; należy go usytuować w północno-zachodnim narożniku działki,
 - 3) wysokość budynku – 1-2 kondygnacje,
 - 4) urządzenia rekreacyjne z placem zabaw należy zlokalizować od strony południowej i wschodniej,
 - 5) wzdłuż ogrodzenia należy zaprojektować pas zieleni izolacyjno-ozdobnej,
 - 6) w zakresie infrastruktury obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 26.

1. Teren oznaczony symbolem D 21 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu likwidacji tych linii,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 27.

1. Teren oznaczony symbolem D 22 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w zachodniej części terenu obowiązuje wydzielenie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem Kw, do projektowanej działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) we wschodniej części terenu obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego o szerokości 3,0 m oznaczonego symbolem KX,
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 28.

1. Teren oznaczony symbolem D 23 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) ciąg pieszy łączy wewnątrz terenów mieszkaniowych z jednostką działalności gospodarczej „E”,
 - 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - 3) szerokość utwardzonego pasa ruchu – minimum 3,0 m,
 - 4) obowiązuje zapewnienie z ciągu dostępu do uzbrojenia podziemnego.

§ 29.

1. Teren oznaczony symbolem D 24 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) na działce przy placu nawrotowym kończącym ulicę dojazdową KD obowiązuje realizacja usług nieuciążliwych o powierzchni ogólnej minimum 100 m²; usytuowanie obiektu zgodnie z zasadą na rysunku planu,
 - 2) obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX, zgodnie z rysunkiem planu:
 - szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 2,5 m,
 - szerokość pasa ruchu - minimum 2,0 m,
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 30.

1. Teren oznaczony symbolem D 25 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) ciąg łączy ulicę dojazdową, oznaczoną symbolem KD z ulicą Polną,
 - 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - 3) szerokość utwardzonego pasa ruchu – minimum 3,0 m,
 - 4) obowiązuje zapewnienie z ciągu dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 31.

1. Teren oznaczony symbolem D 26 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 32.

1. Teren oznaczony symbolem D 27 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) na działce, w zachodniej części terenu, przy zakręcie ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD, obowiązuje realizacja usług nieuciążliwych, w wyodrębnionym budynku, o powierzchni ogólnej minimum 60 m²; budynek powinien stanowić akcent programowo – przestrzenny w tej części osiedla,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 33.

1. Teren oznaczony symbolem D 28 ZP przeznacza się pod zieleni publiczną, urządzonej.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie: zieleni publiczna, o charakterze zieleni łąkowej,
 - 2) ze względów ekologicznych, czasowo należy zachować zieleni naturalną; docelowo przewiduje się teren zieleni publicznej urządzonej, z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi.

§ 34.

1. Tereny oznaczone symbolami D 29 KX
D 30 KX
przeznacza się pod wydzielone publiczne ciągi piesze.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) szerokość ciągów liniach rozgraniczających – 4,0 m,
 - 2) szerokość pasa ruchu - minimum 3,0 m,
 - 3) w ramach pasa ruchu dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

§ 35.

1. Tereny oznaczone symbolami D 31EE
D 32 EE
D 33 EE
przeznacza się pod urządzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe.
2. Ustala się, że ostateczna, niezbędna wielkość terenów stacji zostanie określona w projektach budowlanych.

§ 36.

1. Teren oznaczony symbolem D 34 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - 2) szerokość pasa ruchu – minimum 4,0 m,
 - 3) w ramach pasa ruchu należy przewidzieć ścieżkę rowerową, łączącą ulicę zbiorczą położoną poza wschodnią granicą planu, z terenem działalności gospodarczej (E).

§ 37.

1. Teren oznaczony symbolem E 1 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi planu.

§ 38.

1. Teren oznaczony symbolem E 2 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) od strony południowo – wschodniej obowiązuje zachowanie strefy od linii energetycznej WN-110 kV o szerokości 17,5 m od istniejącej linii napowietrznej; strefa ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną dla tego terenu,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 39.

1. Teren oznaczony symbolem E 3 K, ZP przeznacza się pod urządzenia obsługi komunikacji – parking oraz zieleń publiczną urządzoną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) na terenie należy zorganizować parking dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - 2) w zachodniej części należy wydzielić przestrzeń publiczną w postaci placu o nawierzchni utwardzonej, z zielenią ozdobną,
 - 3) na terenie dopuszcza się lokalizację 2-3 obiektów handlowych (np. kioski z prasą, gastronomią, itp.) o łącznej powierzchni ogólnej do 100 m²,
 - 4) w zakresie uzbrojenia technicznego obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 40.

1. Teren oznaczony symbolem E 4 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ze względu na ukształtowanie obszaru dopuszcza się niwelacje i uzdatnienie terenu,
- 2) od strony przestrzeni publicznej (na terenie oznaczonym symbolem E 3 K,ZP) należy usytuować część obiektów o funkcji biurowo - handlowej; ekspozycja, przeszklenia i wejścia dla klientów – od tego placu,
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 41.

1. Teren oznaczony symbolem E 5 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) ciąg łączy wewnątrz dzielnicy z ulicą Polną,
 - 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 3,0 m,
 - 3) szerokość utwardzonego pasa ruchu – 3,0 m,
 - 4) obowiązuje zapewnienie z ciągu dostępu do uzbrojenia podziemnego.

§ 42.

1. Teren oznaczony symbolem E 6 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi planu.

§ 43.

1. Teren oznaczony symbolem E 7 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) od strony południowo – wschodniej obowiązuje zachowanie strefy od linii energetycznej WN-110 kV o szerokości 17,5 m od istniejącej linii napowietrznej; strefa ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną dla tego terenu,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 44.

1. Teren oznaczony symbolem E 8 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - 2) szerokość pasa ruchu – minimum 4,0 m,
 - 3) w ramach pasa ruchu należy przewidzieć ścieżkę rowerową łączącą ulicę zbiorczą, biegnącą poza wschodnią granicą planu z terenem działalności gospodarczej (E).

§ 45.

1. Teren oznaczony symbolem E 9 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
 - 2) szerokość pasa ruchu – minimum 4,0 m;
 - 3) w ramach pasa ruchu należy przewidzieć ścieżkę rowerową łączącą ulicę zbiorczą, biegnącą poza wschodnią granicą planu z terenem działalności gospodarczej (E).

§ 46.

1. Teren oznaczony symbolem E 10 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 2) w ramach terenu należy wydzielić ulicę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, oznaczoną na rysunku planu symbolem Kw,
 - 3) od strony południowo – wschodniej obowiązuje zachowanie strefy od linii energetycznej WN-110 kV o szerokości 17,5 m od istniejącej linii napowietrznej; strefa ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną dla tego terenu,
 - 4) wzdłuż granic terenu obowiązuje zastosowanie pasa średnio – wysokiej zieleni izolacyjnej ,
 - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 47.

1. Teren oznaczony symbolem E 11 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) od strony południowo – wschodniej obowiązuje zachowanie strefy od linii energetycznej WN-110 kV o szerokości 17,5 m od istniejącej linii napowietrznej; strefa ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną dla tego terenu,
 - 2) obowiązują odpowiednie ustalenia ogólne planu.

§ 48.

1. Teren oznaczony symbolem E 12 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zaleca się, aby cały teren, ze względu na dostępność komunikacyjną i ukształtowanie zagospodarowany był jako jedna całość,

- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w granicach istniejących podziałów, z możliwością realizacji budynku mieszkalnego na każdej działce,
- 3) dla terenu nie obowiązuje ograniczenie powierzchni ogólnej mieszkalnej w stosunku do powierzchni ogólnej funkcji podstawowej (§ 6 ust. 9 p.2 lit. d),
- 4) ze względu na niekorzystne warunki gruntowe obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych podłoża, określających warunki posadowienia obiektów,
- 5) dopuszcza się podwyższenie poziomu terenu w nawiązaniu do poziomu chodnika ulicy KL/15/, przylegającej od strony południowej,
- 6) obowiązują odpowiednie ustalenia ogólnego planu.

§ 49.

1. Teren oznaczony symbolem F 1 ZI przeznacza się pod zieleń izolacyjną.
2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Dopuszcza się wykorzystanie terenu pod realizację trasy komunikacyjnej w klasie GP lub S wraz ze strefą izolacyjną.

§ 50.

1. Teren oznaczony symbolem F 3 R (RL) przeznacza się pod użytki rolne, z dopuszczeniem zalesień.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) w przypadku zalesienia terenu – ze względu na linię elektroenergetyczną WN – 110 kV obowiązuje ograniczenie wysokości drzewostanu, zgodnie z wymaganiami bezpieczeństwa i w uzgodnieniu z właścicielem linii EE,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 51.

1. Teren oznaczony symbolem F 4 RL przeznacza się pod zalesienia.
2. Las pełnić będzie funkcje krajobrazowe i ekologiczne, z dopuszczeniem wykorzystania gospodarczego.

§ 52.

1. Teren oznaczony symbolem F 5 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) ciąg łączy osiedle zabudowy mieszkaniowej z jednostką działalności gospodarczej,
 - 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - 3) szerokość utwardzonego pasa ruchu – minimum 3,0 m,
 - 4) obowiązuje zapewnienie z ciągu dostępu do uzbrojenia podziemnego.

§ 53.

1. Teren oznaczony symbolem F 6 R (RL) przeznacza się pod użytki rolne, z dopuszczeniem zalesień.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) w przypadku zalesienia terenu – ze względu na linię elektroenergetyczną WN – 110 kV obowiązuje ograniczenie wysokości drzewostanu, zgodnie z wymaganiami bezpieczeństwa i w uzgodnieniu z właścicielem linii EE,
 - 2) na terenie, w jego południowo – zachodniej części przewidziana jest lokalizacja awaryjnego ujęcia źródła wody, oznaczonego symbolem WZA do użytkowania w warunkach specjalnych,
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 54.

1. Teren oznaczony symbolem F 7 RL przeznacza się pod zalesienia.
2. Las pełnić będzie funkcje krajobrazowe i ekologiczne, z dopuszczeniem wykorzystania gospodarczego.

§ 55.

1. Teren oznaczony symbolem F 8 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5,0 m.,
 - 2) szerokość pasa ruchu – minimum 4,0 m.,
 - 3) w ramach pasa ruchu należy przewidzieć ścieżkę rowerową łączącą ulicę zbiorczą położoną poza wschodnią granicą planu z terenem działalności gospodarczej (E).

R o z d z i a ł III

Przepisy końcowe

§ 56.

Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości o wielkości: 10 % - dla zabudowy mieszkaniowej /MN/ i zabudowy

mieszkaniowo - usługowej /MN,U/,

30 % - dla zabudowy usługowej /U/.

§ 57.

Plan przechowywany jest w Urzędzie Miasta Biłgoraj, który zobowiązany jest do udostępniania go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

§ 58.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Biłgoraj.

§ 59.

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

Przewodniczący Rady Miasta

(-) mgr Zygmunt Dechnik