UCHWAŁA NR XIV/110/07
RADY MIASTA BIŁGORAJ
z dnia 20 lipca 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - teren usług handlu i mieszkalnictwa – przy ul. Widok w Biłgoraju

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2003r. Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz uchwały Nr LIII/349/06 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 29 marca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Widok w Biłgoraju - Rada Miasta Biłgoraj uchwala co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj” (przyjętego uchwałą Nr LIV/247/98 Rady Miasta Biłgoraj dnia 26.05.1998r wraz z jego zmianą przyjętą uchwałą Nr XVII/106/03 Rady Miasta Biłgoraj dnia 26.11.2003r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - **teren usług handlu i mieszkalnictwa – przy ul. Widok w Biłgoraju** zwany dalej planem.
2. Plan stanowią:
   1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały,
   2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
   3) ustalenia ogólne i szczegółowe niniejszej uchwały oraz rysunek planu w zakresie regulowanym uchwałą stanowią integralną całość.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar działek Nr ewid.22, 23 w całości oraz Nr ewid. 2 w części – ark. 30, przy ul. Widok w Biłgoraju wg ustaleń graficznych na rysunku planu, o powierzchni ok.0,15 ha.

§ 3

1. Przedmiotem regulacji planu są:

1) warunki i zasady regulacji przestrzennej zagospodarowania obszaru objętego planem oraz kształtowania ładu przestrzennego,
2) ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
3) ustalenie zasad obsługi i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną i komunalną,
4) ustalenie zasad w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
5) ustalenie zasad w zakresie obsługi komunikacyjnej
6) ustalenia graficzne, stanowiące przestrzenną regulację uwarunkowań, przedstawioną w formie rysunku planu w skali 1:1000.

2. W ustaleniach planu określa się podstawowe funkcje terenów i obiektów wg oznaczeń literowych:

UH, MN	- tereny usług handlu i mieszkalnictwa jednorodzinnego
MW	- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP	- tereny zieleni urządzonej publicznej
P – KDL	- droga lokalna – ulica klasy L (powiatowa)
P – KDD	- droga dojazdowa – ulica klasy D (powiatowa)
G – KDL	- droga lokalna – ulica klasy L (gminna)
e	- elektroenergetyka (sieci i urządzenia istniejące)
g	- gazownictwo (sieci istniejące)
w	- wodociągi (sieci istniejące)
ks	- kanalizacja sanitarna (sieci i urządzenia istniejące)
t	- telekomunikacja (sieci istniejące)

3. Zasada tworzenia symboli określających tereny wyznaczone na rysunku planu.

Numer statystyczny terenu	Symbol określający sposób zagospodarowania	ilość kondygnacji nadziemnych
1	UH. MN.	3.

4. Jako obowiązujące przyjmuje się następujące ustalenia, oznaczone graficznie

na rysunku planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) usytuowanie głównych wejść do obiektów,
4) kontur projektowanej ew. trzeciej kondygnacji nad płd-zach. narożnikową częścią budynku – jako linia nieprzekraczalna.

5. Postulowanymi ustaleniami oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

1) kontury projektowanych chodników, postojów, przejść pieszych, jezdni, zieleni i innych projektowanych elementów zagospodarowania na wydzielonych terenach funkcjonalnych.

6. Intensywność zabudowy brutto określona jest ilorazem powierzchni ogólnej wszystkich budynków (sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych w zewnętrznym obrysie ścian) do powierzchni całkowitej terenu funkcjonalnego 1.UH.MN.3.

§ 4

Zasady kształtowania ładu przestrzennego

1. Funkcje obszaru i jego struktura przestrzenna

Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia na obszarze o funkcji (wg Studium) mieszkaniowo-usługowej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 5 kond. i jednorodzinna 2 kond. Od południa zabudowa organizuje zamknięcie przestrzeni otwartej (plac z zieleńcem) wyznaczonej układem ulic: Zamojska, Widok, Szewska, 3-Maja.

Projektowana zabudowa jest elementem funkcjonalno-przestrzennym tej struktury, co predysponuje kompozycyjnie do realizacji zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkalnej o gabarycie 2 kondygnacji i architektonicznym rozwiązaniu uwzględniającym eksponowanie płd-zach. narożnika budynku w tym poprzez ograniczoną powierzchniowo nadbudowę trzeciej kondygnacji nad częścią narożnikową. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą ulice: lokalna Szewska i dojazdowa Widok.

2. Warunki i zasady przestrzennego zagospodarowania.

1) Adaptacji podlegają inwestycje będące w formalnym przygotowaniu lub realizacji wg udzielonego pozwolenia na budowę z możliwością ich rozwoju w tym zmiany i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu.
2) Zakłada się realizację funkcji usługowo-handlowej i mieszkaniowej

jednorodzinnej w jednym obiekcie. Wszystkie elementy zagospodarowania terenu winny być zgodne z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3) Program użytkowy wg zapotrzebowania w zakresie usług handlu nieuciążliwych dla otoczenia i nie zaliczonych do mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu art. 51 Prawa ochrony środowiska. Powierzchnię sprzedaży do 400 m^2 wraz z niezbędną częścią magazynową należy lokalizować na parterze budynku. Funkcje mieszkalną jednorodzinną z dopuszczeniem realizacji mieszkań wielorodzinnych (2 - 4 mieszkania) oraz funkcję pomocniczą administracyjno-socjalną związaną z usługami handlu należy lokalizować na wyższych kondygnacjach budynku. Dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług innych wg zapotrzebowania (na wszystkich kondygnacjach budynku).

4) Wprowadza się zakaz wygradzania części frontowej budynku od strony ul. Szewskiej i ul. Widok. Obowiązuje rozwiązanie architektoniczne o wysokich walorach estetycznych uwzględniające kompozycyjne akcentowanie płd-zach. narożnika budynku.

§ 5

Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.

1. Zaopatrzenie w wodę zakłada się z wodociągu miejskiego. W obszarze objętym opracowaniem występują sieci wodociągowe w100 w ul. Widok oraz w32 w ul. Szewskiej. Przyłącza wodociągowe wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych zakłada się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W ul. Widok występuje kanał sanitarny ks200. Przyłącze kanalizacji sanitarnej wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.
3. Gazyfikacja terenu i obsługa obiektu nastąpi w ramach rozbudowy istniejącego systemu sieci rozdzielczej gazu. W ul. Szewskiej przebiega gazociąg g150, w ul. Widok znajduje się gazociąg g50. Przyłącza gazu wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci.
4. Odprowadzenie wód deszczowych docelowo z dróg i terenów utwardzonych zakłada się do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w rejonie obsługi. Okresowo zakłada się z terenu usług powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki.

5. Zaopatrzenie w energie elektryczną poprzez realizację przyłączy elektroenergetycznych wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci. Czasowej adaptacji podlega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna w stosunku do której winny być zachowane wymagania określone w PN/E-05100-1.
6. Uciepłownienie (ogrzewanie, ciepła woda użytkowa) zakłada się poprzez realizację indywidualnych źródeł ciepła w obiekcie z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu i innych rozwiązań ekologicznych.
7. Usuwanie nieczystości stałych do kontenera (z uwzględnieniem segregacji) usytuowanego na terenie własnym – okresowe opróżnianie poprzez wywóz na miejskie składowisko odpadów komunalnych.
8. Obsługa w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem funkcjonujących w obszarze objętym planem i rejonie obsługi systemów telefonii przewodowej i bezprzewodowej wg warunków technicznych określonych przez operatora sieci.

§ 6

Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. **Obszary i obiekty prawnie chronione –** nie występują
2. **Strefa ochronna Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428**
   a) obejmuje obszar objęty planem. Na terenie tym obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów oraz wykonywania robót i innych czynności które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód w tym: wykluczenie elementów zagospodarowania zagrażających w sposób bezpośredni wodom podziemnym.
3. **W zakresie gospodarki komunalnej**
   a) plan zakłada zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez wykorzystanie istniejących sieci komunalnych. Docelowo zakłada się odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni terenów usług do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Uciepłownienie poprzez wykorzystanie gazu i energii elektrycznej lub innych rozwiązań ekologicznych wpłynie pozytywnie na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
4. **Obszar objęty planem nie jest zagrożony wystąpieniem powodzi**
5. **Ekofizjograficzne uwarunkowania urbanizacji terenu.**

   Wg ustaleń „Ekofizjografia podstawowa m. Biłgoraja” przyjętej przez Radę Miejską w Biłgoraju w 2003 r. i korekty „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Biłgoraja” uchwalonej uchwałą nr XVII/106/03 z dnia 26.11.2003r. przez Radę Miejską w Biłgoraju

przedmiotowy teren położony jest w zurbanizowanej części miasta stanowiącej bezpośrednie sąsiedztwo śródmieścia i centrum usługowego. Na terenie tym nie występują zagadnienia kolizyjne związane z wyodrębnionym przyrodniczym systemem miasta. Rola obszaru to zabudowa mieszkaniowo-usługowa bez inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, nie ograniczająca istniejących funkcji ekologicznych i nie pogarszająca mikroklimatu w stopniu niedopuszczalnym.

§ 7

Ustalenie zasad ochrony dóbr kultury

1. **Obszary i obiekty prawnie chronione**

   Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków lub podlegające ochronie planistycznej. W przypadku natrafienia podczas realizacji inwestycji na obiekty ziemne lub ruchome zabytki archeologiczne należy wprowadzić nadzór archeologiczny.

§ 8

Ustalenie zasad w zakresie obsługi komunikacyjnej

1. Podstawową i bezpośrednią obsługę obszaru objętego planem stanowią ulica Szewska (droga gminna Nr 109275L) oraz ulica Widok (droga powiatowa Nr 3005L) poprzez zjazdy.
2. W granicach terenu należy zorganizować odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i usługobiorców (min.25 mp/1000m^2 powierzchni sprzedaży).
3. Na terenie dróg publicznych wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej. W uzasadnionych funkcjonalnie przypadkach dopuszcza się lokalizację kiosków ulicznych, obiektów obsługi komunikacji i reklam w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9

1. Tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej

1.UH.MN.3 Teren usług handlu i mieszkalnictwa – pow.0,096 ha

Aktualnie teren objęty realizacją inwestycji stanowiącej budynek

usługowo-mieszkalny 2-kondygnacyjny wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędnym zagospodarowaniem terenu. Adaptacji podlegają inwestycje będące w formalnym przygotowaniu oraz będące w budowie wg udzielonego pozwolenia na budowę. Możliwość zmiany rozwiązania programowo-przestrzennego inwestycji oraz remontu i rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania w całości lub części obiektu i podziału na odrębne lokale użytkowe i mieszkalne z zachowaniem następujących regulacji:

a) zabudowa zwarta kubaturowo o gabarycie 2 kondygnacje nadziemne. Możliwość realizacji trzeciej kondygnacji użytkowej (o powierzchni użytkowej do 100,0m^2) ograniczona do części narożnikowej budynku (kontur ewentualnie projektowanej nadbudowy - jako linia nieprzekraczalna - wg rysunku planu) o wysokości do 11,0m (liczonej od poziomu 0,00 budynku do szczytu dachu).
b) program użytkowy wg zapotrzebowania w zakresie nieuciążliwych usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 oraz z niezbędnym zapleczem magazynowym, gospodarczym i technicznym należy lokalizować na parterze i podziemnej części budynku. Wyższe kondygnacje budynku należy przeznaczyć na cele socjalno-administracyjne związane z obsługą usług handlu oraz funkcją mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną (2÷4 mieszkania). Dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług innych wg zapotrzebowania (na wszystkich kondygnacjach budynku).
c) dach dwuspadowy – wg stanu istniejącego ew. nadbudowa w części narożnikowej – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15°-25°.
d) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,00m od krawędzi istniejącej jezdni ul. Widok oraz w linii wyznaczonej położeniem istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr ewid.27 od strony ulicy Szewskiej.
e) intensywność zabudowy brutto 0,9÷1,00 , wskaźnik zabudowy do 56% pow. działki.
f) wskaźnik terenów zielonych (zieleń osłonowa i niska) ustala się na poziomie min. 10% powierzchni terenu.
g) obsługa komunikacyjna terenu – wjazdy bezpośrednie z ulicy Szewskiej (lokalna) oraz ulicy Widok (dojazdowa). Zaleca się ujednoliconą strukturę utwardzenia gruntu (plac, chodniki).
h) usytuowanie reklam wolnostojących do wys. 5,0m oraz

zawieszanych do poziomu stropu nad II kond.

i) wymagane rozwiązania architektoniczne obiektów o wysokich walorach estetycznych uwzględniające eksponowanie płd-zach. narożnika budynku z akcentowaniem wejść. Wyniesienie parteru w stosunku do poziomu chodników przyległych ulic – zmienne, max – 50cm w miejscach głównych wejść. Realizacja wszystkich elementów zagospodarowania winna być zgodna z obowiązującymi unormowaniami prawnymi mającymi zastosowanie w tym z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

j) dopuszczalny poziom hałasu – pora dnia 50 dB, pora nocy 40 dB.

2. **Tereny komunikacji**

2.P-KDD – droga powiatowa nr 3005L – odcinek długości ok. 40

- w stanie istniejącym ulica urządzona o szerokości ok. 12,0m, jezdnia szer. 5,50 ÷ 6,0m chodniki dwustronne.
- funkcja główna– bezpośrednia obsługa terenów zabudowy mieszkaniowej i usług,
- klasa ulicy – dojazdowa (KDD),
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0m
- jezdnia - (1 x 2) szerokość 6,0 m,
- oświetlenie jednostronne,
- chodniki dwustronne szer. 2,0m,
- skrzyżowanie z ulicą lokalną (G-KDL) - zwykłe

UTALENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Dla nieruchomości, których wartość w związku z uchwaleniem niniejszego planu wzrośnie – ustala się zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U nr 80 poz. 717 art. 36 ust.4) jednorazową opłatę stanowiącą 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata będzie pobierana w przypadku zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela w okresie 5 lat od dnia obowiązywania niniejszego planu (Dz.U nr 80 poz.717 art. 37 ust.4).
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu –bez uwag.

3. 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 stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Biłgoraj.

§12

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Biłgoraj.

Przewodniczący Rady Miasta
(-) Zygmunt Dechnik

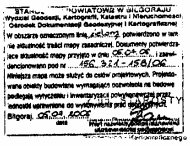
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/110/07
RADY MIASTA BIŁGORAJ Z DNIA 20 LIPCA 2007R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TEREN USŁUG HANDLU I MIESZKALNICTWA PRZY UL. WIDOK W BIŁGORAJU

obręb: m. Biłgoraj

Sekcja: 156.321.0142
dla działki 23 ark. 30





ORIENTACJA 1:10000

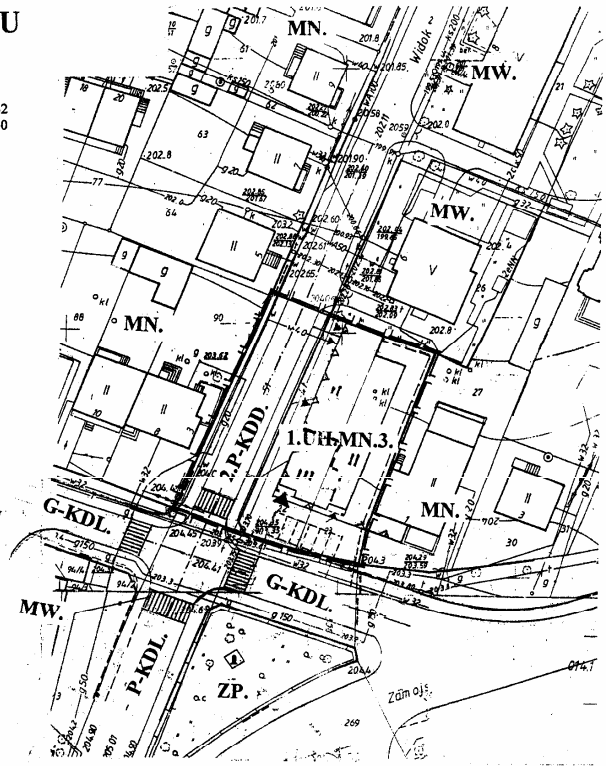
Mapu wykonana przez geodetę J. Patro na podstawie porównania mapy z terenem oraz pomiaru uzupełniającego wykonanego w m-cu czerwcu 2006r.

ks. rob. 4595/83/2006

wyk.:

Biłgoraj dn. 2006-07-03

RYSUNEK PLANU
skala 1 : 1000



LEGENDA

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.UH.MN.3. — TEREN USŁUG HANDLU I MIESZKALNICTWA
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - PUBLICZNEJ
- 2.P-KDD — DROGA DOJAZDOWA – ULICA KLASY D (POWIATOWA)
- P-KDL — DROGA LOKALNA – ULICA KLASY L (POWIATOWA)
- G-KDL — DROGA LOKALNA – ULICA KLASY L (GMINNA)
- g 50 — SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- t — SIECI TELEFONICZNE KABLOWE PODZIEMNE
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN
- ks 200 — SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- w A100 — SIEĆ WODOCIĄGOWA
- e nn — SIEĆ KABLOWA PODZIEMNA ELEKTROENERGETYCZNA
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI /ILOŚĆ KONDYGNACJI/
- GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- KONTUR EWENTUALNIE PROJEKTOWANEJ NADBUDOWY TRZECIEJ KONDYGNACJI NAD NAROŻNIKOWĄ CZĘŚCIĄ BUDYNKU - JAKO LINIA NIEPRZEKRACZALNA

JEDNOSTKA AUTORSKA

URB-ARCH. USŁUGI PROJEKTOWE
22-400 ZAMOŚĆ UL. WETERANÓW 31 C

PROJEKTANT MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. arch. Jan Babij
Upr. planow. przestrz. MGPiB Nr 1419/94
Okręgowa Izba Urbanistów w Warszawie
WA - 004

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XIV/110/07 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 20 lipca 2007r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –
teren usług handlu i mieszkalnictwa-przy ul. Widok w Biłgoraju

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.

§ 1.

Ustala się, że źródłem finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w postaci wykupu gruntu pod trójkąt widoczności ul. Szewskiej i ul. Widok, zgodnie z ustaleniami planu, będą środki własne gminy.

§ 2.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta.