

UCHWAŁA NR X/59/11
RADY MIASTA BIŁGORAJ
z dnia 29.07.2011r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 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. z 2001r. Nr 142, 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. z 1999 r. Nr 15, 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, poz. 717 z późniejszymi zmianami) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowakowskiego w Biłgoraju – część I.

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Treść niniejszej uchwały stanowią ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Nowakowskiego w Biłgoraju-część I, wyrażone są w postaci:
 - 1) ustaleń ogólnych dotyczących całego terenu objętego opracowaniem (rozdział I § 7),
 - 2) ustaleń szczegółowych dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami (rozdział II).
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Granice części I planu stanowią:
 - od północy – projektowana południowa linia rozgraniczająca ulicy Polnej,
 - od wschodu – projektowana ulica zbiorcza,
 - od południa – południowa granica działek: nr 64/1, 64/2, 66, 65 i 76, ark. 15, nr 129/5, 129/4, 129/1 ark. 14, wschodnia granica pasa szerokości 70m od granicy miasta wzdłuż ul. Granicznej do rzeki Biała Łada,
 - od zachodu – granica administracyjna miasta.
2. Plan – część I- obejmuje obszar o powierzchni ok. 105 ha.

§ 3.

1. Zadaniem planu jest:

- 1) stworzenie podstawy prawnej umożliwiającej prowadzenie 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,
 - zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - ochrony elementów środowiska przyrodniczego miasta,
 - 5) wyznaczenie terenów zapewniających zwiększenie miejsc pracy.

§ 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania – orientacyjne,
 - 2) podziału terenu na działki, oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi – wewnętrznego podziału,
 - 3) usytuowania i obrysów poszczególnych obiektów,
 - 4) przebiegu infrastruktury technicznej,
 - 5) kształtowania zieleni.

§ 5.

Ilekoć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których jest mowa w § 1 ust. 1 uchwały,

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze określonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogają przeznaczenie podstawowe,
- 6) utrzymaniu, zachowaniu – należy przez to rozumieć pozostawienie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektu; w ramach utrzymania i zachowania, możliwa jest modernizacja obiektów, ich rozbudowa lub przeznaczenie na inne cele nie kolizyjne, z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, ustalonym w planie dla danego terenu i terenów sąsiednich,
- 7) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć inwestycje określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 8) uciążliwości – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na środowisko, przekraczające dopuszczalny poziom dla określonych rodzajów użytkowania, ustalony w przepisach szczególnych.

§ 6.

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

1. Tereny zainwestowania miejskiego:
 - B – teren działalności gospodarczej,
 - D – zespół zabudowy mieszkaniowej z programem usługowym i przestrzenią publiczną.
2. Obszary otwarte wchodzące w skład systemu przyrodniczego miasta /E/ – tereny użytków rolnych, zieleni izolacyjnej.

§ 7.

Przyjmuje się następujące ustalenia ogólne określające sposób zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla całego obszaru objętego opracowaniem.

1. Z uwagi na położenie terenu opracowania w strefie osadnictwa pradziejowego – większe roboty ziemne (wykopy pod zabudowę wielorodzinną, kolektory sanitarne, magistrale wodociągowe itp.) wymagają nadzoru archeologicznego i zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Na terenie objętym opracowaniem, w południowej jego części występuje obszar potencjalnego zagrożenia powodzią (podczas wody stuletniej), to znaczy obszar znajdujący się w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1%. W planie wprowadzono granice tego obszaru według Studium granic obszaru zagrożenia powodzią z 2003 r.

3. Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dla następujących terenów oznaczonych w planie symbolami:
 - 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) ZP, US, ZP/U – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 4) MN/U, MW,U,K,ZP, U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 5) UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z dopuszczeniem usług – dla działki, na której zlokalizowane są usługi, poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a uciążliwość nie może przekraczać granicy tej działki; w takim przypadku obowiązuje wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych oraz zieleni izolacyjnej.
6. Tereny przeznaczone w planie pod usługi publiczne, parkingi i zieleń mogą być wykorzystane 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.
7. Podział terenu na działki budowlane odbywać się będzie na wniosek właścicieli, zgodnie z zasadami podziału zawartymi w planie.
8. 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.
9. Podział terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami przedstawiony na rysunku planu zawiera optymalną ilość działek w kwartałach. Dopuszcza się zmiany 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).
10. Na terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej z funkcją usługową, a także w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej – inwestor ma obowiązek zapewnienia w granicach danej działki odpowiedniej do potrzeb ilości miejsc postojowych.
11. Dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic. Dla tych obiektów możliwe są remonty i modernizacje, bez ich rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulicy.

12. 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 dopuszczalna – usługi nieuciążliwe,

2) warunki zagospodarowania:

- a) możliwość realizacji nowej zabudowy, utrzymania, modernizacji i rozbudowy zabudowy istniejącej oraz 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) usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych, w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym, z wejściem i ekspozycją od strony ulicy lub w budynkach wolnostojących usytuowanych z uwzględnieniem przepisów dotyczących warunków technicznych zabudowy, 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 powierzchni biologicznie czynnej 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 ujednoczenie charakteru i wysokości ogrodzeń od strony ulicy (1,3 - 1,6 m); ogrodzenia należy sytuować w docelowych liniach rozgraniczających ulicy – dopuszcza się ogrodzenie 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, pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki; budynki garażowe w głębi działek 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 z 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 lub segmencie, 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 7,0 m,
 - powierzchnia działki:
 - z zabudową wolnostojącą – minimum 450 m²,
 - z zabudową bliźniaczą – minimum 250 m²,
 - z zabudową szeregową – minimum 180 m².

13. 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 o dominującej funkcji mieszkalnej, obowiązuje realizacja usług komercyjnych, o uciążliwości ograniczonej do granic działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z usługami, utrzymania, modernizacji i rozbudowy zabudowy istniejącej oraz 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, w odległościach zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - dopuszcza się również 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 główne do budynku usługowego i jego ekspozycja (przeszklenie) od strony ulicy,
 - d) na działkach dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych,
 - e) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych,
 - powierzchnia zabudowy działki do 50 %,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce 25%,
 - wysokość budynku mieszkalnego – do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym, wysokość części usługowej do 2 kondygnacji,
 - dachy strome, o kącie nachylenia połąci 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; budynków usługowych usytuowanych przy ulicy – do 0,5 m ponad projektowany poziom chodnika,
 - ujednolicone ogrodzenia o wysokości 1,3-1,6 m należy sytuować przy 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 prowadzenia działalności,
- f) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do sześciu mieszkań w budynku lub w 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.

14. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP, US ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń publiczna urządzona oraz usługi rekreacji i sportu, dla mieszkańców osiedla,
- 2) w programie zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zieleń publiczną, rekreację i sport dla mieszkańców osiedla należy przewidzieć:
 - a) place zabaw i rekreacji dla dzieci z odpowiednimi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, boiska do gier małych i gier terenowych,
 - b) ławki typu parkowego w zieleni izolacyjno-ozdobnej; oświetlenie,
- 3) w programie dopuszcza się również urządzone miejsca imprez kulturalno-rekreacyjnych z widownią.

15. Dla terenów otwartych oznaczonych symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie: produkcja rolna i funkcje ekologiczne w systemie przyrodniczym miasta (uprawy rolne, łąki, pastwiska, zieleń łąkowa i zalesienia),
- 2) obowiązuje zakaz nowej zabudowy,
- 3) obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia terenu i jego fragmentów, których sposób użytkowania na rysunku planu określono symbolami Rz, RL,

- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z wykluczeniem możliwości jej rozbudowy lub zastąpienia nową,
- 5) dopuszcza się przeprowadzenie przez teren ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej.

16. 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) publiczne ulice :
 - układu podstawowego – zbiorcze - KZ,
 - układu obsługującego – lokalne - KL,
 - układu obsługującego – dojazdowe - KD,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne – KXD,
 - c) publiczne ciągi piesze – KX,
 - d) drogi wewnętrzne – Kw,
- 3) zabezpiecza się w planie ogólnodostępne miejsca postojowe w formie zatok przyulicznych i wydzielonych parkingów, w powiązaniu z usługami, zabudową wielorodzinną 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) ustala się parametry techniczne zgodnie z rysunkiem planu dla poszczególnych rodzajów ulic; szczegółową wielkość ulicy ustala rysunek planu:
 - a) ulice klasy KZ:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 - 24,0 m,
 - jezdnia (1x2) szerokości 7,0 m,
 - chodniki obustronne o szerokości minimum 3,0 m oddzielone od jezdni pasem zieleni,
 - ścieżki rowerowe w powiązaniu z chodnikiem,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 28,0-16,0 m od krawędzi jezdni i według rysunku planu,
 - dla budynków usługowych – 12,0 m od krawędzi jezdni i nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
 - w południowym odcinku ulicy zbiorczej, oznaczonej symbolem KZ/24/, przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy planu należy przewidzieć budowę mostu na rzece Biała Łada; ze względów ekologicznych, a także dla zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych prześwit mostu powinien być wyraźnie większy niż jej koryto – należy zastosować estakadę, zgodnie z zasadą oznaczoną na rysunku planu,

- w przypadku przebudowy skrzyżowania ul. Granicznej (KZ/20/) z ul. Krzeszowską lub przebudowy ul. Granicznej oraz istniejącego mostu, ze względów ekologicznych, a także dla zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych prześwit mostu powinien być wyraźnie większy niż jej koryto – należy zastosować estakadę oraz wprowadzić korektę ukształtowania przekroju doliny w tym rejonie, zgodnie z zasadą oznaczoną na rysunku planu,
 - w południowym odcinku ulicy Granicznej obowiązuje przebudowa i dostosowanie rowu przydrożnego do możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zachodniej części terenu objętego opracowaniem,
- b) ulice klasy KL:
- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 – 15,0 m,
 - jezdnia (1x2) szerokości 6,0 m,
 - chodniki obustronne:
 - przylegające do jezdni - szerokości minimum 2,5 m, przy szerokości ulicy 12,0 m,
 - szerokości 2,0 m – oddzielone od jezdni pasem zieleni,
 - dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w połączeniu z chodnikiem,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 17,0-12,0 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 – 12,0 m, jeżeli rysunek planu nie stanowi inaczej,
 - jezdnia (1x2) szerokości 5,0 m; w ulicach bez przejazdu jezdnie należy zakończyć placem nawrotowym o wymiarach minimum 12,5 x 12,5 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,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 8,0 m od krawędzi jezdni, jeżeli rysunek planu nie stanowi inaczej,
 - dla budynków usługowych – 2,5 m od linii rozgraniczającej ulicy i zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ciągi pieszo-jezdne KXD:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 9,0 m,
 - szerokość pasa ruchu kołowego – 4,5 – 5,0 m,
 - obowiązuje realizacja nawierzchni z barwnej kostki brukowej,

- dla ciągu pieszo – jezdni przylegającego do terenu E 5 ZI, oznaczonego symbolem KXD/9/, obowiązuje ponadto:
 - od strony terenów zabudowy mieszkaniowej realizacja pasa ruchu dla pieszych o szerokości min. 1,5 m,
 - zróżnicowanie pasa ruchu kołowego i pasa dla pieszych barwą lub fakturą nawierzchni,
 - w celu zapewnienia skrótowego dojścia dla pieszych z ciągu pieszo-jezdni KXD/9/, od strony zachodniej do ulicy zbiorczej KZ/20/ należy wykonać ciąg pieszy KX o szerokości 9,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - do oświetlenia ciągu pieszo – jezdni zaleca się zastosowanie lamp typu parkowego,
- e) drogi wewnętrzne Kw – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i o szerokości 3,5 – 5,0 m,
- 6) podstawą uściślenia przebiegu linii rozgraniczających ulic klasy KL, KD, wydzielonych ciągów komunikacji pieszo-jezdni KXD oraz komunikacji pieszej KX mogą być sporządzone drogowe projekty budowlane (tolerancja szerokości do 10%),
- 7) ścieżki rowerowe:
 - obowiązuje wydzielenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się wydzielenie ścieżek w liniach rozgraniczających ulic lokalnych,
 - ścieżki rowerowe powinny być oddzielone od jezdni pasem zieleni; dopuszcza się powiązanie ścieżek z chodnikiem, pod warunkiem zróżnicowania barwy nawierzchni.

17. 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 Krzeszowskiej,
- 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 p.poż.,
- e) ustala się przeznaczenie i zabezpieczenie terenu pod awaryjne źródło wody (AWZ) na terenie oznaczonym symbolem D 5 ZP,US z przeznaczeniem dla zaopatrzenia w wodę i użytkowania w warunkach specjalnych, tj. kryzysowych, obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków losowych,

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych

- a) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z osiedla do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej miasta Biłgoraja i miejskiej oczyszczalni ścieków,

b) podłączenie do sieci istniejącej ustala się wariantowo:

wariant I: w kierunku południowym, do projektowanych kanałów sanitarnych w ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem KZ/24/ i w ulicy Granicznej, z podłączeniem do istniejącego kolektora sanitarnego ϕ 400 w ulicy Krzeszowskiej, mającego połączenie z miejską oczyszczalnią ścieków,

wariant II: jak w wariantcie I, za wyjątkiem obszaru osiedla w rejonie ulicy Polnej (wschodnia część jednostki oznaczonej symbolem D) – do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej we wschodniej części miasta, znajdującego się poza granicą opracowania, z podłączeniem do sieci w Al. Jana Pawła II,

c) do czasu realizacji osiedlowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych, szczelnych zbiorników i osadników bezodpływowych; obowiązuje odbiór oddawanych do użytku zbiorników i osadników bezodpływowych przez odpowiednie służby, zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) odprowadzanie ścieków kanalizacji deszczowej ustala się do rzeki Biała Łada poprzez zbiornik podczyszczający pierwszą falę deszczu zlokalizowany na wylocie głównego kolektora w dolinie rzeki,

3) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych

a) docelowo ustala się odprowadzenie wód kanalizacji deszczowej do zlewni Białej Łady i rzeki Biała Łada,

b) wprowadzenie wód deszczowych do rzeki będzie możliwe po ich oczyszczeniu poprzez urządzenia oczyszczające, zlokalizowane na wylotach głównych kolektorów i rowów otwartych, tak by ścieki spełniały normy wynikające z przepisów szczególnych,

c) ustala się kierunki odprowadzania wód deszczowych po przejściu przez urządzenia oczyszczające:

– we wschodniej części obszaru – do rzeki Biała Łada,

– w zachodniej części obszaru – do starego koryta w zlewni Białej Łady i do rzeki Biała Łada,

d) na okres czasowy, do czasu realizacji docelowej kanalizacji deszczowej obowiązuje zabezpieczenie zachodniej części terenu poprzez odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych za pomocą odcinków kanalizacji deszczowej i rowów otwartych, wzdłuż ulicy Granicznej, z odpowiednimi urządzeniami oczyszczającymi i odprowadzeniem do starego koryta w zlewni Białej Łady i do rzeki Biała Łada, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

4) ciepłownictwo

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy jednorodzinnej osiedlowej z indywidualnych kotłowni lub urządzeń grzewczych domowych opalanych gazem ziemnym przewodowym lub bezprzewodowym propanowo-butanowym albo olejem opałowym,

b) zaopatrzenie w ciepło zabudowy wielorodzinnej i obiektów usługowych – z indywidualnych lub zespołowych kotłowni, opalanych gazem ziemnym przewodowym albo olejem opałowym,

- c) dopuszcza się korzystanie dla celów grzewczych z innych źródeł energii ekologicznie czystych, niekonwencjonalnych lub odnawialnych, takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła z absorpcji z gruntu, powietrza itp.,
- 5) 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, Krzeszowskiej i gazociągu tranzytowego biegnącego wzdłuż granicznej ulicy zachodniej osiedla,
 - b) utrzymuje się istniejącą sieć gazową w obrębie osiedla oraz gazociąg tranzytowy w ulicy zachodniej osiedla,
- 6) usuwanie odpadów komunalnych:
- a) ustala się, że usuwanie odpadów komunalnych z gospodarstw domowych odbywać się będzie na miejskie wysypisko odpadów stałych, wywożonych odpowiednim nieuciążliwym dla miasta i mieszkańców sprzętem asenizacyjnym; na terenie osiedla obowiązuje wprowadzenie zasady selektywnej zbiórki odpadów,
 - b) gromadzenie odpadów odbywać się będzie 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.

18. Elektroenergetyka

- 1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących w Biłgoraju GPZ-ów liniami średniego napięcia 15 kV,
- 2) w planie utrzymuje się istniejącą linię napowietrzną WN-110 kV i trwale wyłącza się z zabudowy pas terenu o szerokości 35,0 m tj. po 17,5 m po obu stronach linii, mierząc od jej osi; w pasie o szerokości 20,0 m (2 x 10,0 m od osi) dopuszcza się nasadzenia drzew o wysokości nie przekraczającej 2,0 m, przy zachowaniu przestrzeni wolnej od nasadzeń o promieniu 4,0 m wokół każdego słupa,
- 3) wszystkie istniejące napowietrzne linie średniego napięcia SN-15 kV mogą być eksploatowane na dotychczasowych zasadach do czasu ich zużycia technicznego (potrzeby remontu lub modernizacji) oraz zaistnienia warunków finansowych u potencjalnych inwestorów lub zakładu energetycznego do ich przebudowy na linie kablowe, przeniesienia poza tereny zabudowy (rozwiązania wariantowe) lub likwidacji; w tym okresie wyłącza się z zabudowy pasy terenu po obu stronach linii o szerokości 7,5 m mierząc od ich osi oraz ogranicza się również możliwość nasadzeń pod liniami do max. wysokości 2,0 m w pasie o szerokości 4,65 m od osi linii, przy zachowaniu przestrzeni wolnej od nasadzeń wokół każdego słupa o promieniu 4,0 m. Szczegółowe warunki lokalizacji budynku w sąsiedztwie linii SN-15 kV należy uzgodnić z Rejonowym Zakładem Energetycznym w Biłgoraju,
- 4) po zlikwidowaniu istniejących linii napowietrznych SN-15kV zaleca się usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych wzdłuż ustalonych i oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, od strony ulicy,

- 5) wszystkie nowe lub modernizowane sieci elektroenergetyczne średniego napięcia, realizowane jako docelowe należy wykonać w technologii kablowej, zaś stacje transformatorowe w wykonaniu wewnętrzym (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,
- 6) 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,
- 7) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia realizować należy w technologii kablowej zgodnie z warunkami przyłączania do sieci elektroenergetycznej,
- 8) modernizacja sieci elektroenergetycznych istniejących oraz budowa nowych wymaga uzyskania warunków technicznych z właściwego zakładu energetycznego oraz uwzględnienia powyższych ogólnych warunków przestrzennego zagospodarowania.

19. Telekomunikacja

- 1) łączność telefoniczną zapewni, po rozbudowie, istniejąca w Biłgoraju automatyczna centrala telefoniczna lub centrale innych operatorów,
- 2) publiczna sieć telekomunikacyjna, w tym telefoniczna będzie rozbudowywana w formie kabli teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej lub kabli doziemnych w nawiązaniu do elementów technicznych już istniejących w obszarze planowanego zainwestowania oraz w jego sąsiedztwie; ustala się możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej, w tym telefonicznej z wykorzystaniem łączy bezprzewodowych,
- 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

§ 8.

1. Teren oznaczony symbolem B 1 U przeznacza się pod usługi (działalność gospodarczą).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w programie usługi komercyjne o uciążliwości nie przekraczającej granic działek; jako dodatkową dopuszcza się funkcję mieszkalną dla właściciela usług,
 - 2) zalecane przeznaczenie terenu: drobna wytwórczość, handel hurtowy, usługi rzemieślnicze, obsługa komunikacji i inne usługi komercyjne,

- 3) w przypadku wprowadzenia na działkę, na wniosek właściciela funkcji mieszkalnej, obowiązuje:
 - a) lokalizacja tej funkcji poza zasięgiem uciążliwości,
 - b) powierzchnia ogólna części mieszkalnej nie może przekraczać 30 % powierzchni ogólnej części usługowej,
- 4) dopuszcza się podział terenu na działki, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
- 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 6) powierzchnia zabudowy działki - do 50 %,
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce – 25%,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) dojazd na teren należy zapewnić z ulicy Polnej,
- 10) w ramach działek obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności,
- 11) w zakresie uzbrojenia obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 9.

1. Teren oznaczony symbolem B 2 ZI przeznacza się pod zieleń izolacyjną.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) teren znajduje się w strefie uciążliwości od istniejącej, napowietrznej linii energetycznej WN-110 kV; obowiązuje zakaz zabudowy,
 - 2) dopuszcza się nasadzenia drzew o wysokości nie przekraczającej 2,0 m, przy zachowaniu przestrzeni wolnej od nasadzeń o promieniu 4,0 m wokół każdego słupa.

§ 10.

1. Teren oznaczony symbolem B 3 EE przeznacza się pod urządzenia elektroenergetyki – stację transformatorową.
2. Ustala się, że ostateczna wielkość terenu stacji zostanie określona w projekcie budowlanym.

§ 11.

1. Teren oznaczony symbolem D 1 MW,U,K,ZP przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z programem usługowym oraz przestrzeń publiczną miasta.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dla terenu obowiązuje:
 - a) intensywność zabudowy netto – 0,60-0,85,
 - b) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym,
 - c) realizacja usług (m. in. w zakresie handlu, gastronomii, usług bytowych zdrowia i innych) – w parterach budynków, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku

planu; usługi mogą być realizowane poza obrębem budynku w formie pasaży usługowych,

- d) dopuszcza się segregację usług i zabudowy mieszkaniowej na przykład wydzielenie segmentu usług administracyjnych itp.,
- 2) zabudowę należy kształtować w formie obrzeżnego układu budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
- 3) wejścia dla klientów i ekspozycja usług – od strony przestrzeni publicznej – ulic i placów,
- 4) dachy budynków strome, z wykorzystaniem użytkowym kondygnacji poddasza; na wniosek inwestora dopuszcza się dachy płaskie – w takim wypadku wysokość zabudowy – 4 kondygnacje,
- 5) w ramach każdego zespołu należy zorganizować place zabaw dla dzieci oraz odpoczynku dla osób starszych,
- 6) obowiązuje ujednoczenie i koordynacja ogólnego charakteru zabudowy, elewacji budynków i kolorystyki dachów, ściany budynków w kolorach jasnych, pastelowych, z barwnymi akcentami balkonów, wykuszy itp.; zespół zabudowy należy kształtować przy zastosowaniu nowoczesnych form architektonicznych,
- 7) obsługa komunikacyjna oraz miejsca postojowe dla mieszkańców należy przewidzieć od strony zachodniej,
- 8) garaże należy realizować w podziemiach zespołu mieszkaniowo-usługowego,
- 9) północno-wschodni narożnik budynku przy ulicy Polnej należy wyraźnie zaakcentować pod względem architektonicznym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 10) teren pomiędzy budynkami, a ulicą zbiorczą oznaczoną symbolem KZ/24/ należy zagospodarować jako ogólnomiejską przestrzeń publiczną z zielenią, małą architekturą, oświetleniem, nawierzchnią utwardzoną o charakterze ozdobnym (posadzki) oraz parkingami dla użytkowników usług,
- 11) na osi ciągu pieszego należy zlokalizować akcent architektoniczny,
- 12) w zakresie infrastruktury obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 12.

1. Teren oznaczony symbolem D 2 MW,U,K,ZP przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności z programem usługowym oraz przestrzeń publiczną miasta.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dla terenu obowiązuje:
 - a) intensywność zabudowy netto – 0,60–0,85,
 - b) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym,

- c) realizacja usług w parterach budynków, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu; dopuszcza się segregację usług i zabudowy mieszkaniowej np. wydzielenie segmentu usługowego,
- 2) układ budynków – obrzeżny z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 3) wejścia dla klientów i ekspozycja usług – od strony przestrzeni publicznej,
 - 4) dachy budynków strome, z wykorzystaniem użytkowym kondygnacji poddasza; na wniosek inwestora dopuszcza się dachy płaskie, a w takim wypadku wysokość zabudowy – 4 kondygnacje,
 - 5) w ramach zespołu należy zorganizować place zabaw dla dzieci oraz wypoczynku dla osób starszych,
 - 6) obowiązuje ujednolicenie i koordynacja ogólnego charakteru zabudowy, elewacji budynków i kolorystyki dachów; ściany budynków w kolorach jasnych, pastelowych, z barwnymi akcentami balkonów, wykuszy itp.; zespół zabudowy należy kształtować przy zastosowaniu nowoczesnych form architektonicznych,
 - 7) obsługa komunikacyjna oraz miejsca postojowe dla mieszkańców należy przewidzieć od strony zachodniej,
 - 8) garaże należy realizować w podziemiach zespołu mieszkaniowo-usługowego,
 - 9) teren pomiędzy budynkami, a ulicą zbiorczą oznaczoną symbolem KZ/24/ należy zagospodarować jako ogólnomiejską przestrzeń publiczną z zielenią, małą architekturą, oświetleniem, nawierzchnią utwardzoną o charakterze ozdobnym (posadzki) oraz parkingami dla użytkowników usług,
 - 10) w zakresie infrastruktury obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 13.

1. Teren oznaczony symbolem D 3 U przeznacza się pod usługi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zalecane funkcje: usługi komercyjne nieuciążliwe, hotel z zapleczem gastronomicznym, motel lub usługi publiczne z zakresu kultury, oświaty (internat), zdrowia itp.
 - 2) powierzchnia zabudowy działki - do 40 %,
 - 3) wysokość budynku – 1-3 kondygnacje,
 - 4) dachy strome; na wniosek inwestora dopuszcza się dach płaski,
 - 5) zarys budynku i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 6) wejście do budynku oraz ekspozycja od strony północnej i wschodniej tj. od strony przestrzeni publicznej,
 - 7) dojazd do obiektu – od strony zachodniej z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD/11/,
 - 8) w ramach terenu od strony zachodniej należy przewidzieć parking oznaczony na rysunku planu symbolem K,

- 9) obowiązuje ogrodzenie terenu od strony południowej i zachodniej ogrodzeniem pełnym z elementami ażurowymi o wysokości ok. 180 cm,
- 10) w zakresie infrastruktury obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 14.

1. Teren oznaczony symbolem D 4 ZP/U przeznacza się pod zielenią publiczną urządzonej i usługi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zalecane przeznaczenie:
 - skwer miejski z placem jako zielone zaplecze dla przestrzeni publicznej,
 - w granicach terenu dopuszcza się realizację obiektu usługowego z funkcją usług kultury (np. klub), gastronomii np. restauracja, kawiarnia z danciem, itp. usługi oraz parking,
 - w programie należy przewidzieć place z małą architekturą itp.
 - zielenią wysoka i niska o charakterze ozdobnym,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) wysokość budynku – do 2 kondygnacji,
 - 4) obiekt pod względem formy powinien stanowić akcent architektoniczny i element identyfikacyjny w tej części przestrzeni miasta,
 - 5) główne wejście do budynku od strony północnej tj. od strony placu miejskiego,
 - 6) wjazd na parking – od strony południowej, z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KL/15/,
 - 7) w zakresie infrastruktury obowiązują ustalenia ogólnego planu.

§ 15.

1. Teren oznaczony symbolem D 5 ZP, US przeznacza się pod zielenią publiczną urządzonej oraz usługi sportu i rekreacji.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) zalecany program:
 - boiska sportowo-rekreacyjne do gier małych,
 - miejsce imprez kulturalno-rekreacyjnych z odpowiednimi urządzeniami,
 - zielenią,
 - 2) powierzchnia części utwardzonej – do 50 %,
 - 3) na terenie obowiązuje lokalizacja ujęcia wody, oznaczonego symbolem AWZ, do wykorzystania w warunkach specjalnych,
 - 4) obowiązuje ogrodzenie terenu,
 - 5) wzdłuż granic terenu obowiązuje realizacja zieleni izolacyjno-ozdobnej.

§ 16.

1. Teren oznaczony symbolem D 6 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX łączącego ulicę dojazdową z terenem zieleni publicznej urządzonej, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 2,5 m;
 - szerokość pasa ruchu – minimum 1,5 m,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 17.

1. Teren oznaczony symbolem D 7 UO przeznaczony jest pod usługi publiczne z zakresu oświaty.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zalecane przeznaczenie – przedszkole lub inne usługi z zakresu oświaty,
 - 2) budynek należy usytuować w północnej części terenu, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 3) wysokość budynku – 1-2 kondygnacje,
 - 4) główne wejście i dojazd od strony północnej, z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KL/15/,
 - 5) urządzenia rekreacyjne i zielenie należy zlokalizować od strony południowej,
 - 6) wzdłuż ogrodzenia należy zaprojektować pas zieleni rekreacyjno-ozdobnej,
 - 7) w zakresie infrastruktury obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 18.

1. Teren oznaczony symbolem D 8 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 19.

1. Teren oznaczony symbolem D 9 MW przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności zabudowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym,
 - 2) obowiązuje obrzeżny układ budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie 30%,
 - 4) dachy budynków strome; na wniosek inwestora dopuszcza się dachy płaskie, a wtedy wysokość zabudowy – 4 kondygnacje,
 - 5) wejścia do budynków – od strony przylegających ulic,

- 6) obowiązuje ujednoczenie i koordynacja ogólnego charakteru zabudowy, elewacji budynków i kolorystyki dachów; ściany budynków w kolorach jasnych, pastelowych, z barwnymi akcentami balkonów, wykuszy itp.; zespół zabudowy należy kształtować przy zastosowaniu nowoczesnych form architektonicznych,
- 7) wewnątrz zespołu zabudowy należy zorganizować zielen z placami zabaw dla dzieci i odpoczynku dla starszych,
- 8) parkingi należy usytuować od strony południowej,
- 9) garaże mogą być realizowane w poziomie terenu lub w podziemiu,
- 10) w zakresie infrastruktury obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 20.

1. Teren oznaczony symbolem D 10 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nową zabudowę usługową na działkach od strony południowej należy lokalizować wzdłuż linii rozgraniczającej teren i pasaż pieszy, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 21.

1. Teren oznaczony symbolem D 11 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) nową zabudowę usługową na działkach od strony południowej należy usytuować w odległości 2,5 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej - zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 22.

1. Teren oznaczony symbolem D 12 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 23.

1. Teren oznaczony symbolem D 13 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 24.

1. Teren oznaczony symbolem D 14 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 25.

1. Teren oznaczony symbolem D 15 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 26.

1. Teren oznaczony symbolem D 16 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Funkcja uzupełniająca – ogrodnictwo.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację szklarni i innych obiektów gospodarczych związanych z produkcją ogrodnictwem,
 - 2) na wniosek właściciela dopuszcza się podział działek położonych przy ulicy Tuwima na dwie, z możliwością realizacji drugiego budynku mieszkalnego,
 - 3) obowiązuje wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 3,5 m oznaczonych symbolem Kw, do drugiego rzędu zabudowy od ulicy Tuwima,
 - 4) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości po 7,5 m od osi istniejącej, napowietrznej linii energetycznej SN-15 kV, do czasu likwidacji tej linii,
 - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 27.

1. Teren oznaczony symbolem D 17 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Funkcja uzupełniająca – ogrodnictwo.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację szklarni i innych obiektów gospodarczych związanych z produkcją ogrodnictwem,
 - 2) na wniosek właściciela dopuszcza się podział działek położonych przy ulicy Tuwima na dwie, z możliwością realizacji drugiego budynku mieszkalnego,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości po 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu skablowania, przeniesienia lub likwidacji tych linii,
 - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu .

§ 28.

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 po 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu skablowania, przeniesienia

lub likwidacji tych linii; po zlikwidowaniu istniejącej linii napowietrznej SN-15kV zaleca się usytuowanie projektowanego budynku mieszkalnego wzdłuż ustalonej linii zabudowy, od strony ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu .

§ 29.

1. Teren oznaczony symbolem D 19 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) obiekty usługowe należy zlokalizować od strony północnej, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,

2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 30.

1. Teren oznaczony symbolem D 20 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości po 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu skablowania, przeniesienia lub likwidacji tych linii,

2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 31.

1. Teren oznaczony symbolem D 21 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) realizacja budynków na działkach nr ewidencyjny 101/6 i 101/13 wymaga wykonania badań geotechnicznych podłoża z ustaleniem warunków posadowienia obiektów i odwodnienia terenu,

2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu .

§ 32.

1. Teren oznaczony symbolem D 22 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) obiekty usługowe należy zlokalizować w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Polnej i 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD/11/ od strony południowej,

2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 33.

1. Teren oznaczony symbolem D 23 MN/U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obiekty usługowe należy lokalizować w odległości 9,0 m od strony linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KL/15/,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 34.

1. Teren oznaczony symbolem D 24 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w zachodniej części terenu występuje obszar o wysokim poziomie zalegania wody gruntowej (0,5 – 1,0 m poniżej poziomu terenu) – oznaczony na rysunku planu; w posadowieniu budynku należy uwzględnić istniejące warunki gruntowo-wodne – dopuszcza się niwelację terenu w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania oraz do projektowanego poziomu chodnika przylegających ulic,
 - 2) na terenie obowiązuje wydzielenie trzech ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem Kw – o przebiegu i parametrach zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości po 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu skablowania, przeniesienia lub likwidacji tych linii,
 - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 35.

1. Teren oznaczony symbolem D 25 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w północno - zachodniej części terenu występuje obszar o wysokim poziomie zalegania wody gruntowej (0,5 – 1,0 m poniżej poziomu terenu) – oznaczony na rysunku planu; w posadowieniu budynku należy uwzględnić istniejące warunki gruntowo-wodne – dopuszcza się niwelację terenu w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania oraz do projektowanego poziomu chodnika przylegających ulic,
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości po 7,5 m od osi istniejących, napowietrznych linii energetycznych SN-15 kV, do czasu skablowania, przeniesienia lub likwidacji tych linii,
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 36.

1. Teren oznaczony symbolem D 27 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w zachodniej i w północnej części terenu występuje obszar o wysokim poziomie zalegania wody gruntowej (0,5 – 1,0 m poniżej poziomu terenu) – oznaczony na

rysunku planu; w posadowieniu budynków należy uwzględnić istniejące warunki gruntowo-wodne – dopuszcza się niwelację terenu w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania oraz do projektowanego poziomu chodnika przylegających ulic,

- 2) w północno – zachodniej części terenu obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego KX o szerokości 2,5 m stanowiącego skrótowe przejście do ulicy Granicznej,
- 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 37.

1. Teren oznaczony symbolem D 28 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) jest to obszar o wysokim poziomie zalegania wody gruntowej (0,5 – 1,0 m poniżej poziomu terenu) – oznaczony na rysunku planu; w posadowieniu budynku należy uwzględnić istniejące warunki gruntowo-wodne – dopuszcza się niwelację terenu w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania oraz do projektowanego poziomu chodnika przylegających ulic,
 - 2) w północno – zachodniej części terenu obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego KX o szerokości 2,5 m stanowiącego skrótowe przejście do ulicy Granicznej,
 - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 38.

1. Teren oznaczony symbolem D 29 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) w południowej i wschodniej części terenu występuje obszar o wysokim poziomie zalegania wody gruntowej (0,5 – 1,0 m poniżej poziomu terenu) – oznaczony na rysunku planu; w posadowieniu budynku należy uwzględnić istniejące warunki gruntowo-wodne – dopuszcza się niwelację terenu w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania oraz do projektowanego poziomu chodnika przylegających ulic,
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 39.

1. Teren oznaczony symbolem D 30 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 40.

1. Teren oznaczony symbolem D 31 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

§ 41.

1. Tereny oznaczone symbolami: D 32 EE

D 33 EE

D 34 EE

przeznacza się pod urządzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe.

2. Ustala się, że ostateczna, niezbędna wielkość terenów stacji transformatorowych zostanie określona w projektach budowlanych.

§ 42.

1. Teren oznaczony symbolem E 1 R przeznacza się pod użytki rolne, łąki i zalesienia.
2. W zagospodarowaniu obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

§ 43.

1. Teren oznaczony symbolem E 2 ZI przeznacza się pod zieleni izolacyjną.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy; utrzymuje się czasowo istniejącą zabudowę mieszkaniową /MN/ zlokalizowaną w południowej części terenu, do czasu realizacji trasy komunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod realizację trasy komunikacyjnej w klasie GP lub S wraz ze strefą izolacyjną,
 - 3) w granicach terenu obowiązuje wydzielenie ciągów pieszych KX o szerokości 2,5 m, stanowiących skrótowe przejście z osiedla do ulicy Granicznej.

§ 44.

1. Teren oznaczony symbolem E 4 ZI przeznacza się pod zieleni izolacyjną.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy; utrzymuje się czasowo istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w północnej części terenu, do czasu realizacji trasy komunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod realizację trasy komunikacyjnej w klasie GP lub S wraz ze strefą izolacyjną,
 - 3) w środkowej części terenu obowiązuje realizacja kanału deszczowego i rowu otwartego odprowadzającego wody deszczowe i roztopowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 45.

1. Teren oznaczony symbolem E 5 ZI przeznacza się pod zieleni izolacyjną.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod realizację trasy komunikacyjnej w klasie GP lub S wraz ze strefą izolacyjną,
 - 3) w granicach terenu obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego KX stanowiącego skrótowe przejście z osiedla do ulicy Granicznej:
 - szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 9,0 m,

- szerokość pasa ruchu – 5,0 m,
- 4) na okres czasowy (do czasu budowy trasy komunikacyjnej wzdłuż zachodniej granicy miasta) dopuszcza się rezygnację z realizacji odcinka ciągu pieszo – jezdnego KXD/9/ równoległego do ulicy Granicznej i zakończenie go placem nawrotowym o wymiarach 20,0 x 15,0 m lub połączenie poprzez ciąg KX z ulicą Graniczną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – w takim przypadku nośność pasa ruchu ciągu pieszego powinna być dostosowana do ruchu pojazdów,
- 5) wzdłuż ciągu i w rejonie ciągu ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 46.

1. Teren oznaczony symbolem E 6 R przeznaczony jest pod uprawy polowe i ogrodnicze, łąki, pastwiska, lasy i dolesienia.
2. Warunki zagospodarowania:
 - 1) teren położony w dolinie Białej Łady stanowi element systemu przyrodniczego miasta, korytarz ekologiczny,
 - 2) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy,
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń,
 - 4) wprowadza się pas dolesień wzdłuż rzeki Biała Łada, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
 - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

R o z d z i a ł I I I

Przepisy końcowe

§ 47.

Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości o wielkości: 10 % - dla zabudowy mieszkaniowej,
30 % - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

§ 48.

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

§ 49.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Biłgoraj.

§ 50.

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