



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 sierpnia 2017 r.

Poz. 3334

UCHWAŁA NR XXXVII/215/17 RADY GMINY BIŁGORAJ

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nadrzecze dla działek 219/2 i 219/3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXIII/136/16 Rady Gminy Biłgoraj z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nadrzecze, Rada Gminy Biłgoraj uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nadrzecze dla działek 219/2 i 219/3 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biłgoraj.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nadrzecze dla działek 219/2 i 219/3.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Biłgoraj o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Biłgoraj o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem literowym;

- 5) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu) od linii rozgraniczającej drogi;
- 7) barwach o niskim nasyceniu – należy przez to rozumieć barwy o znacznej domieszce szarości, niejaskrawe, przytłumione;
- 8) zabudowie usługowej rekreacyjnej – należy przez to rozumieć zabudowę pełniącą funkcje z zakresu usług turystycznych, w tym hotelarskich i gastronomicznych; do zabudowy usługowej rekreacyjnej zalicza się także obiekty niezbędne do prowadzenia działalności z zakresu turystyki aktywnej (pieszej, rowerowej).

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 3. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biłgoraj z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów:
 - **UT** – teren zabudowy usługowej rekreacyjnej,
 - **ZL** – teren lasu;
- 4) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) teren w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Solska,
 - b) granica obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej,
 - c) teren w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kolorystykę obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną

liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakazy:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakazy, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **UT** obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określone przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- 1) 6 m od dróg sąsiadujących z obszarem objętym ustaleniami planu od strony północnej i południowo-zachodniej;
- 2) 12 m od granicy lasu, stanowiącej granicę terenu **ZL**.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że stanowią one zabytek archeologiczny.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ustala się dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) w celu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428:
 - a) zakazy, o których mowa w §5 pkt 4 oraz pkt 1 z zastrzeżeniem pkt 2,

- b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w celu ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Solska oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Uroczyska Puszczy Solskiej:
 - a) zakazy, o których mowa w §5 pkt 1 z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) obowiązek zachowania wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenu UT:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 135°;

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym i jego obsługę poprzez drogi publiczne znajdujące się poza obszarem objętym ustaleniami planu, bezpośrednio z nim granicząc od strony północnej i południowo-zachodniej;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych realizowanych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu minimalnego wskaźnika:
 - a) 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 5 minimum 5% miejsc, lecz nie mniej niż jedno, powinno być przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieć elektroenergetyczną,
 - f) sieć ciepłowniczą,
 - g) sieć telekomunikacyjną;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, o ile lokalizacja ta zgodna jest z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** ustala się odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie z przyłączy elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po jej realizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej w oparciu o indywidualne rozwiązania;
- 3) budowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej realizacji.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach

w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 12. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej rekreacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się także realizację:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) budynków gospodarczych i garażowych,
- c) zieleni urządzonej,
- d) obiektów małej architektury,
- e) dojazdów i dojazdów,
- f) miejsc postojowych,
- g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** oraz **zasad kształtowania zabudowy** oraz **wskaźników zagospodarowania** terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10 m;
 - b) gospodarczych i garażowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6 m;
- 6) geometrię dachów budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 40° do 45°;
 - b) gospodarczych i garażowych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych winylowych oraz z PCV;
- 8) dopuszczalną kolorystykę elewacji obiektów budowlanych w odcieniach szarości oraz innych barw o niskim nasyceniu, a także wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno.

§ 13. 1. Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu na terenie oznaczonym symbolem **UT** ustala się w wysokości 5%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biłgoraj.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Majewski

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI NADRZECZE DLA DZIAŁEK 219/2 I 219/3

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/215/17
Rady Gminy Biłgoraj z dnia 29 czerwca 2017 r.



OBJAŚNIENIA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ REKREACYJNEJ
- TEREN LASU

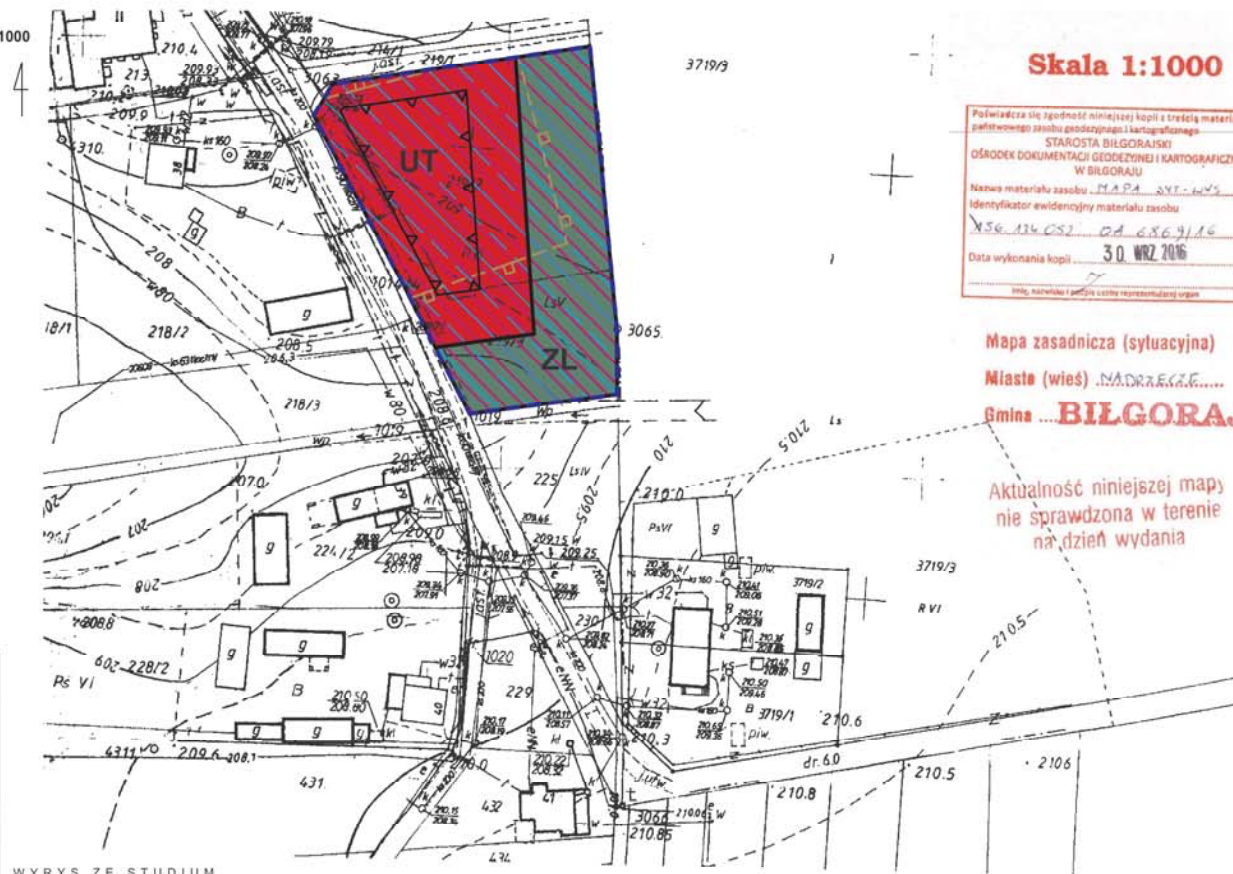
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- TEREN W ZASIĘGU OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PUSZCZA SOLSKA
- GRANICA OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY URODZYSKA PUSZCZY SOLSKIEJ
- TEREN W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 428



OZNACZENIA

- strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej
- wody powierzchniowe (rzeki, rowy, zalewy)
- Natura 2000 obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Solńska
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIŁGORAJ

OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU

Skala 1:1000

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA BIŁGORAJSKI
OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BIŁGORAJU
Nazwa materiału zasobu - MAPA SYTUACYJNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
X56.134.052 DA.626.9116
Data wykonania kopii 30. WRZ. 2016

Mapa zasadnicza (sytuacyjna)
Miasto (wies) NADRZECZE.....
Gmina **BIŁGORAJ**

Aktualność niniejszej mapy nie sprawdzona w terenie na dzień wydania

"EXPANSJE" KRZYŻYTOF PARCZEWSKI
TEL. 611 990 051, e-mail: krzyztofparczewski@wp.pl
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI NADRZECZE DLA DZIAŁEK 219/2 I 219/3

ZESPÓŁ AUTORÓW: mgr Krzysztof Parczewski - główny projektant
mgr inż. Magdalena Świerczek
Adrianna Dziuba
Rafał Purzyński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/215/17
Rady Gminy Biłgoraj
z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Biłgoraj o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Majewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/215/17
Rady Gminy Biłgoraj
z dnia 29 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Biłgoraj o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Realizacja założeń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Majewski