



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 lipca 2025 r.

Poz. 3368

UCHWAŁA NR XIV/138/2025 RADY MIASTA BIŁGORAJA

z dnia 2 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Janowskiej i al. Jana Pawła II w Biłgoraju

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraja, przyjętego uchwałą nr XLVIII/511/2023 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 22 sierpnia 2023 r., w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 15.11.2024 r., za pośrednictwem Burmistrza Miasta Biłgoraja oraz Uchwały nr VIII/70/2024 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w rejonie ulicy Janowskiej i al. Jana Pawła II w Biłgoraju, Rada Miasta Biłgoraja uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot uchwały

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Janowskiej i al. Jana Pawła II w Biłgoraju, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określone są w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym wynosi ok. 0,73 ha.

§ 2. Integralną częścią zintegrowanego planu inwestycyjnego są załączniki:

- 1) rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego – załącznik Nr 1 - w skali 1:1000;
- 2) 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 – załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne – załącznik Nr 3.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Biłgoraja;

- 2) **zintegrowanym planie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć niniejszy zintegrowany plan inwestycyjnym obejmujący część tekstową wraz z rysunkiem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem;
- 3) **rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwany dalej rysunkiem planu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię (oznaczoną graficznie), w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku lub budowli, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako dominujące na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, które dopuszczone zostało na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Następujące elementy występujące na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach i warunkach ich zagospodarowania: **1UG-UH** – teren usług gastronomii lub usług handlu, **1KDD** – teren drogi dojazdowej, **1ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu: granica obszaru ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenu musi następować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w Rozdziale 4;
 - b) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- d) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogę;
 - e) ustala się kolorystykę – w barwach naturalnych materiałów budowlanych;
 - f) ustala się kolorystykę pokrycia dachów – w barwach naturalnych materiałów budowlanych, z wykluczeniem barw jaskrawych;
 - g) dopuszcza się zachowanie funkcji istniejącej innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające dla projektowanego terenu, z możliwością podejmowania robót budowlanych w zakresie remontów i modernizacji,
 - h) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i urządzeń miejskiego systemu informacyjnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) w zakresie architektury:
 - pokrycie dachu – zakazuje się:
 - stosowania materiałów azbestowych lub z domieszką azbestu, np. eternit;
 - stosowania materiałów typu papa na lepiku na dachach o kącie nachylenia powyżej 15°;
 - okładziny ścian – zakazuje się stosowania okładzin typu siding, elementów tłuczonych szklanych lub ceramicznych,
 - b) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - dopuszcza się realizację tras pieszych i tras rowerowych;
 - pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ogólnym ustala się ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko:
- a) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem takich przedsięwzięć jak:
 - drogi;
 - infrastruktura;
 - inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
- a) nakaz dostosowania rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej do warunków hydrogeologicznych oraz wymogów ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 Dolina kopalna Biłgoraj – Lubaczów;
 - b) nakaz wykonywania trwałych nawierzchni terenów dróg, placów i parkingów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą kanałów deszczowych i rowów otwartych (w tym: studni chłonnych) do istniejących cieków lub gruntu, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych oraz pod warunkiem utrzymania czystości odprowadzanych wód;

- c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych z terenów zainwestowanych do istniejących rowów lub gruntu, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki ściekowej,
- 3) w zakresie ochrony powietrza ustala się:
- a) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na niskoemisyjnych źródłach energii;
 - b) obowiązek zachowania standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
 - c) zakaz stosowania materiałów pyłących, w tym: żużli energetycznych, tłuczni, żwiru i gruzu betonowego, do utwardzania nawierzchni dróg i miejsc postojowych,
- 4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się: naraz ograniczenia uciążliwości wynikających ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) obszar objęty planem znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 428 – Dolina kopalna Biłgoraj-Lubaczów), gdzie obowiązuje ochrona wód podziemnych zgodnie z zasadami:
- a) zakaz realizacji nowych elementów zagospodarowania zagrażających w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym, w tym mogących wpływać znacząco na jakość i ilość wód podziemnych i powierzchniowych;
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – nie formułuje się zapisów w tym zakresie;
- 2) nakaz ochrony przypadkowych odkryć archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obowiązuje granica obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 428 – Dolina kopalna Biłgoraj-Lubaczów), gdzie obowiązuje ochrona wód podziemnych;
- 2) nie występują tereny górnicze;
- 3) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie wyznacza się obszarów dla których istnieje obowiązek dokonania scaleń i podziału nieruchomości;
 - b) dla scaleń i podziałów przeprowadzonych na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – zgodnie z ustaleniami przepisów szczegółowych;
 - minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 16 m;
 - c) dopuszcza się odchylenie do 30° od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do osi drogi,
- 2) ustala się podział nieruchomości według następujących warunków:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

b) minimalne powierzchnie działek pod stacje transformatorowe – 30 m².

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy: strefy kontrolowane dla istniejących i nowo projektowanych sieci gazowych oraz zagospodarowanie tych stref zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gazownictwa:

- 1) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 2) w strefach kontrolowanych zakazuje się wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 3) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem nakazuje się zapewnić im dostępność do infrastruktury technicznej. W strefach kontrolowanych istnieje ograniczenie praw własności właścicieli gruntów związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego.

Rozdział 3.

Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 11. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc do parkowania: ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, z drogi dojazdowej 1KDD, w ciągu ul. Janowskiej;
- 2) linie rozgraniczające dróg;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych;
 - b) ścieżek rowerowych;
 - c) małych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym, w tym:
 - przystanków autobusowych;
 - d) budek telefonicznych;
 - e) zieleni izolacyjnej oraz urządzonej,
- 4) szerokość dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu: nie mniej niż 5,0 m,
- 5) możliwość różnorodnego kształtowania miejsc postojowych: parkingi naziemne i podziemne, pasy postojowe, zatoki przyuliczne,
- 6) obowiązek zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym dla gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce na 20 miejsc konsumpcyjnych,
- 7) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych (zawierających się w tejże ogólnej liczbie miejsc do parkowania) ustalonych zgodnie z ust. 1 pkt 6 tiret pierwszy:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obowiązek realizacji sieci infrastruktury energetycznej jako podziemnej, wodociągowej, gazowej, teletechnicznej w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach przeznaczonych pod komunikację, w tym komunikację pieszą;
- 2) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) w szczególnych przypadkach, w tym w przypadku braku możliwości realizacji sieci w liniach rozgraniczających dróg, innych terenów przeznaczonych pod komunikację oraz terenów zieleni izolacyjnej dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poprzez pozostałe tereny.

§ 13. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę ze źródeł indywidualnych:
 - a) do czasu realizacji sieci wodociągowej;
 - b) w przypadku braku możliwości rozbudowy sieci ze względów technicznych bądź ekonomicznych,
- 3) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej.

§ 14. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych:

- 1) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,
- 2) dopuszczenie indywidualnych rozwiązań gospodarki ściekowej poprzez realizację szczelnych osadników bezodpływowych:
 - a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
 - b) w przypadku braku możliwości budowy kanalizacji ze względów technicznych lub ekonomicznych,
- 3) w przypadku braku kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód deszczowych według rozwiązań indywidualnych, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych oraz pod warunkiem utrzymania czystości odprowadzanych wód, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej.

§ 15. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury gazowej,
- 3) wzdłuż nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną poprzez:
 - a) istniejące i projektowane stacje transformatorowe wraz z liniami SN;
 - b) istniejącą sieć napowietrzną i sieci kablowe niskiego napięcia;
 - c) przyłącza niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury energetycznej.

§ 17. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych,
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do przepisów szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 18. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu i innych paliw niskoemisyjnych lub inne rozwiązania ekologiczne, zgodnie z przepisami z zakresu gazownictwa i ciepłownictwa,
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia obiektów w energię ciepłą poprzez sieć ciepłowniczą z ciepłowni centralnej.

§ 19. Ustalenia dotyczące gospodarowania odpadami:

- 1) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w mieście Biłgoraj,
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych dla usług związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług gastronomii lub usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolami **1UG-UH**.

2. Przeznaczenie podstawowe: usługi gastronomii lub usługi handlu.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług biurowych i administracji;
- 2) teren usług rzemieślniczych.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01;
 - b) maksymalna: 0,8,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – nie mniej niż 20%.

5. Wysokość budynków:

- 1) dla budynków usługowych – nie więcej niż 15 m (w tym poddasze użytkowe);
- 2) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 5 m;
- 3) dla obiektów budowlanych innych niż budynki – nie więcej niż 35,0 m.

6. Geometria dachów:

- 1) kształt: płaski, dwuspadowy, wielospadowy;
- 2) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – nie więcej niż 35°.

7. Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w tym w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.

8. Ustala się zasady podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: nie mniej niż 1500 m²;
- 2) dopuszcza się podział działek na mniejsze niż te, o których mowa w ust. 8 pkt 1:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
 - b) w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - c) w przypadku, gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu nie pozwalają na wydzielenie nowych działek zgodnie z ustaleniami ust. 8 pkt 1.

§ 21. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

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

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem; ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, elementów małej architektury i urządzeń miejskiego systemu informacyjnego, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) udział powierzchnia biologicznie czynnej – min. 50%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m.

Rozdział 5.

Ustalenia przejściowe

§ 23. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, których przeznaczenie zmienia zintegrowany plan inwestycyjny, mogą być użytkowane

w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: 1UG-UH – 20%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDD – 1%;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP – 1%.

§ 25. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Biłgoraja.

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

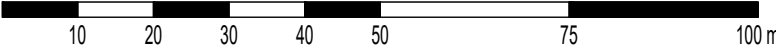
Przewodniczący Rady

Łukasz Pracon

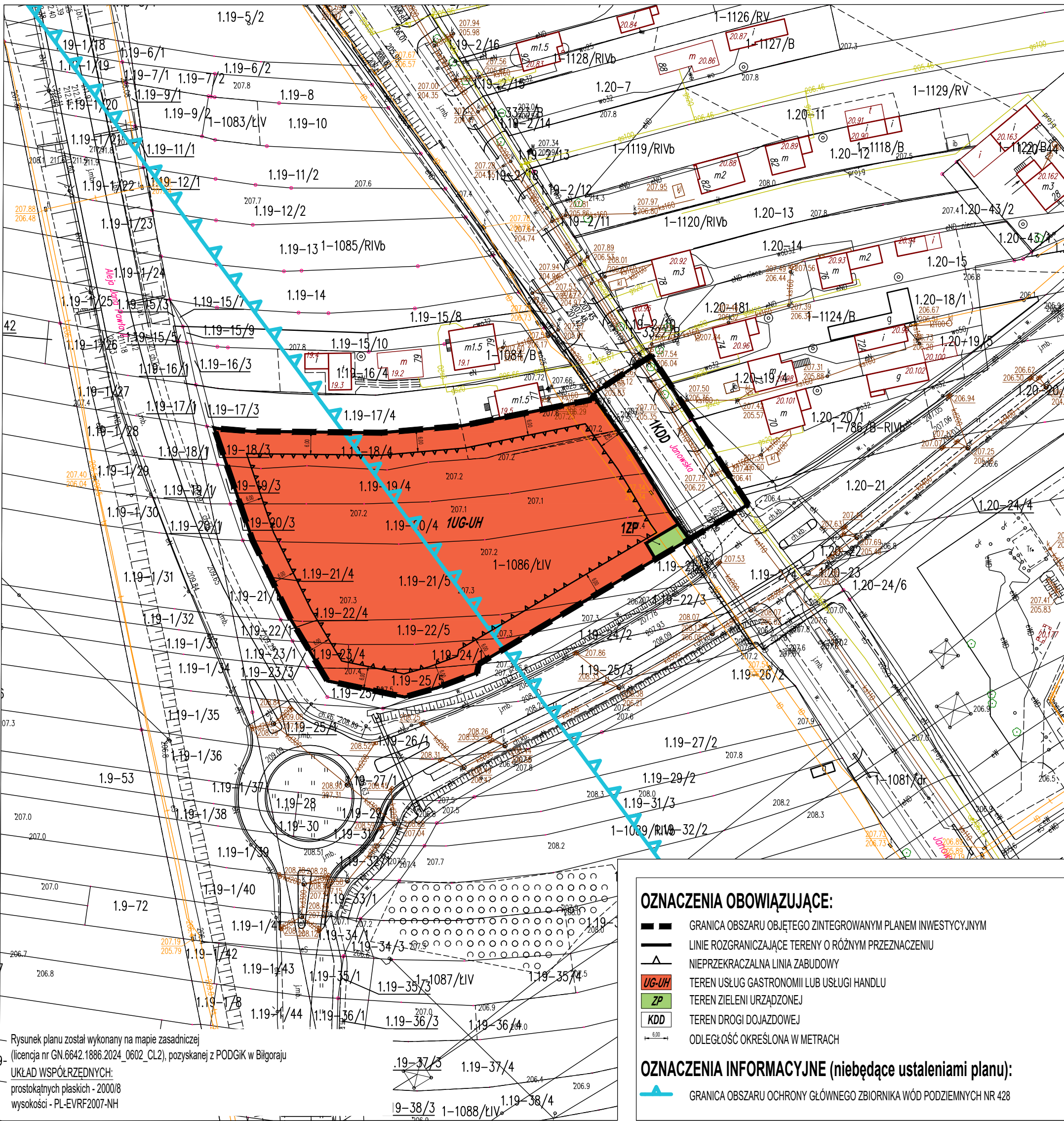
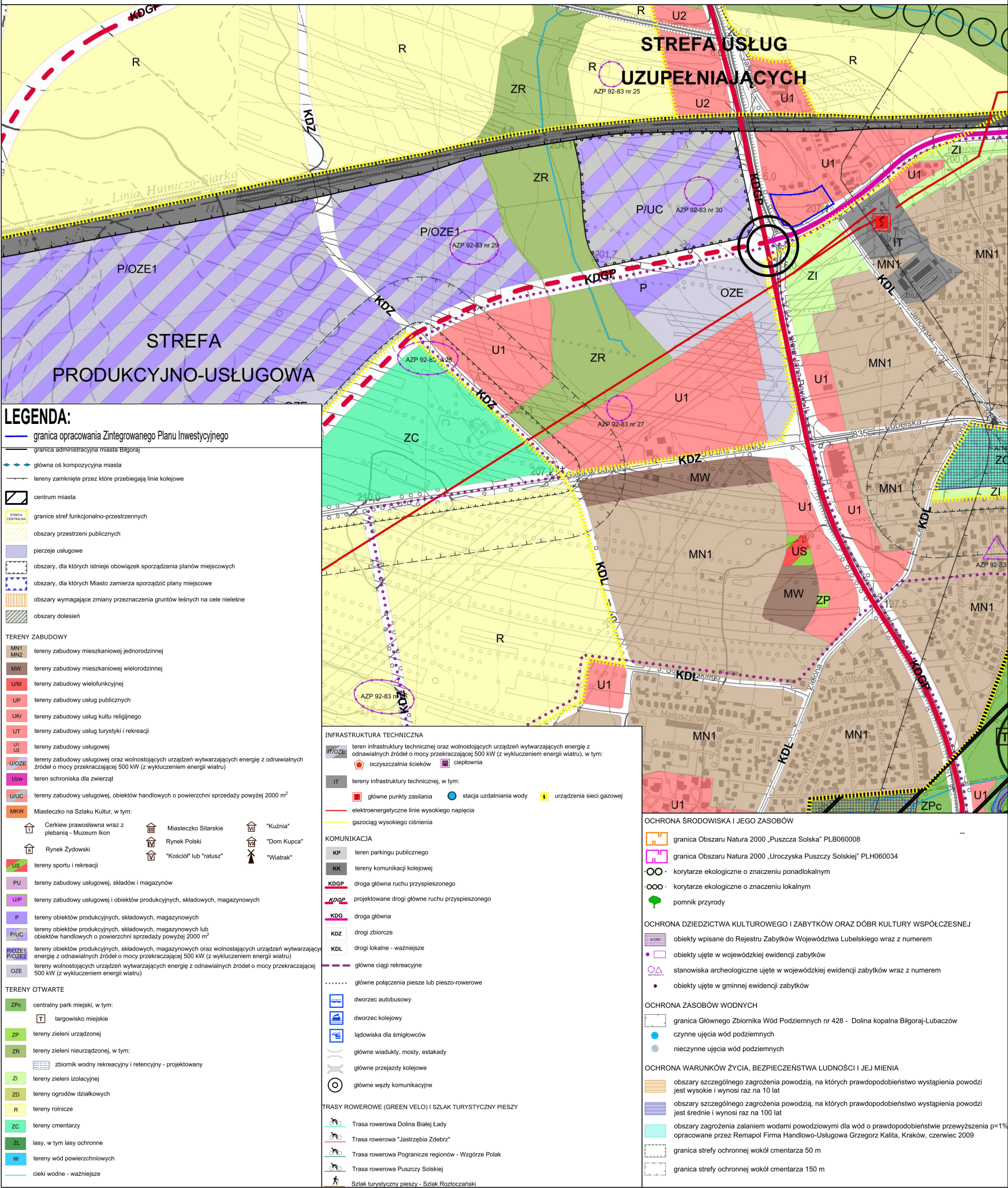
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE ULICY JANOWSKIEJ I AL. JANA PAWŁA II W BIŁGORAJU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/138/2025
Rady Miasta Biłgoraja
z dnia 2 lipca 2025 r.

skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj
(Uchwała nr XLVIII/511/2023 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 22 sierpnia 2023r.)
skala 1:10000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/138/2025

Rady Miasta Biłgoraja

z dnia 2 lipca 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024 poz. 1130 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Biłgoraja uchwalając Zintegrowanego Plan Inwestycyjnego w rejonie ulicy Janowskiej i al. Jana Pawła II w Biłgoraju, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Miasta Biłgoraja wskazuje następujące sposoby realizacji i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U.2024 poz. 1530 z późniejszymi zmianami), finansowane będą z budżetu Miasta Biłgoraja.

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

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust.1 punkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U.2024 poz. 1530 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 3 punkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U.2024 poz. 1572 z późniejszymi zmianami).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt 6 lit. a) ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz.U.2024 poz. 1530 z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/138/2025

Rady Miasta Biłgoraja

z dnia 2 lipca 2025 r.

Zalacznik3.gml

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

UZASADNIENIE

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Janowskiej i al. Jana Pawła II w Biłgoraju.

1. Podstawa sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz cele planu.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 ustawy.

Teren opracowania planu jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXI/276/17 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 27 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biłgoraj – etap I. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 0,73 ha, w tym 0,64 ha w ramach inwestycji głównej z przeznaczeniem dla terenu usług oznaczonym symbolem 1UG-UH oraz 0,09 ha w ramach inwestycji uzupełniającej w skład której wchodzi teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz teren zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 1ZP.

W projekcie planu ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych (funkcjonalnych), zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione dla całego obszaru opracowania w §6; w granicach planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody ograniczono się jedynie do wskazania ustaleń ogólnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego. W projekcie planu ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych. W poszczególnych terenach ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomach spełniających lub przewyższających wymogi studium. W §6 Uwzględniono położenie obszaru planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 428 – Dolina kopalna Biłgoraj-Lubaczów) w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jego nie pogorszonej jakości;

3) na obszarze objętym planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, obszarów krajobrazów priorytetowych oraz udokumentowanych złóż kopalin, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej i w związku z tym nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wymaganych miejsc do parkowania wyposażonych w karty parkingowe. Przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie;

6) w projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska. Plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

7) walory ekonomiczne przestrzeni: rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów w ramach inwestycji głównej stanowią kontynuację i uzupełnienie ustaleń obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych. Teren przeznaczony pod zabudowę posiada dostęp do infrastruktury technicznej;

8) prawo własności: projekt ZPI ingeruje w prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiałyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego: w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska, utrzymanie układu komunikacyjnego obszaru i rozbudowę infrastruktury technicznej;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę i elektroenergetyki, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, przebudowy i rozbudowy;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: w §11 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: w projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w projekcie ZPI nie wskazuje się nowych terenów rolnictwa. Wskutek realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zmniejszenia areału użytkowanych gruntów rolnych; ze względu na powierzchnię obszaru, nie wpłynie to jednakże znacząco na zwarte kompleksy terenów rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana została prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana została ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

Obszar planu obejmuje tereny niezagospodarowane. Teren inwestycji głównej nie wymaga wykształcenia nowej infrastruktury w postaci sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Nową zabudowę o funkcji usługowej zaplanowano w nawiązaniu do terenów sąsiednich, których funkcję oraz przeznaczenie określono w istniejących aktach planowania przestrzennego.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Biłgoraj, przyjętym uchwałą Nr XLVIII/511/2023 Rady Miasta Biłgoraja z dnia 22 sierpnia 2023 roku, zwanym dalej SUKiZP, przedmiotowy teren zlokalizowany jest w Strefie Produkcyjno – Usługowej (z dominującą funkcją produkcyjną, zwiększająca potencjał gospodarczy miasta, zlokalizowana na terenach o ułatwionej dostępności komunikacyjnej) o przeznaczeniu U1.

Ustalenia ogólne dla strefy:

1) priorytet lokalizacyjny mają obiekty duże powierzchniowo przeznaczone pod przemysł, składy, magazyny;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów o zwiększonej uciążliwości;

3) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem P/OZE1, P/OZE2 termiczne przekształcanie odpadów produkcyjnych i wytwarzanie energii cieplnej oraz elektrycznej;

4) w strefie wydziela się tereny infrastruktury technicznej: ciepłownię miejską, oczyszczalnię ścieków;

5) wskazuje się obszary dopuszczanej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako wspomaganie ośrodka subregionalnego;

6) wskazuje się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem ZI pełniące funkcje izolacyjne wzdłuż zachodnich granic terenów produkcyjnych celem minimalizacji potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych na styku miasta i gminy Biłgoraj;

7) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z planowanej zachodniej obwodnicy miasta.

Ustalenia szczegółowe SUiKZP dla przedmiotowego terenu:

U1 – tereny zabudowy usługowej.

Podstawowe przeznaczenie terenu	· obiekty usługowe,
Dopuszczalne przeznaczenie terenu	· dopuszcza się adaptację istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, · urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki inwestycyjnej, potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, · garaże, wiaty, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, drogi dojazdowe i wewnętrzne,
Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu	· minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%, · minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m ² , · maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu	· prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, · zagospodarowanie terenów w strefach sanitarnych od cmentarzy – zgodnie z przepisami odrębnymi, · zagospodarowanie terenu w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z uwzględnieniem ograniczeń określonych w podrozdziale 11.1 pt. „Obszary szczególnego zagrożenia powodzią”
Wytyczne urbanistyczno-architektoniczne	· należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

W ramach opracowania studium wykonano analizą potrzeb i możliwości gminy. Przeprowadzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazał niedobór z zakresie zabudowy usługowej. Nowe tereny o funkcji wyłącznie usługowej wyznaczono w rejonie Alei Jana Pawła II, a więc w rejonie uzbrojonym w infrastrukturę techniczną. Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ul. Janowskiej i al. Jana Pawła II w Biłgoraju jest zgodny ze strategią rozwoju miasta przedstawioną w SUiKZP (Uchwała Nr XLVIII/511/2023 Rady Miasta Biłgoraj z dnia 22 sierpnia 2023 r.).

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

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną. Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu i budowl, wpływający na wzrost dochodów gminy.