

UCHWAŁA NR XI/69/2019
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

z dnia 12 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 z obrębu Wólka Kańska w Gminie Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/130/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 209, 217, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 z obrębu Wólka Kańska w Gminie Rejowiec Fabryczny, zmienionej uchwałą XLII/266/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 10 sierpnia 2018 roku, stwierdzając, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny”, przyjętego przez Radę Gminy Rejowiec Fabryczny uchwałą Nr XXXIV/211/2017 z dnia 24 listopada 2017 roku, Rada Gminy Rejowiec Fabryczny uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 z obrębu Wólka Kańska w Gminie Rejowiec Fabryczny, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, stanowiący załączniki z numerami: 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie dotyczące budynków, określające najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynków od linii rozgraniczających lub innych elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku, jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, o ile nie wykraczają one o więcej niż 1,5 m poza nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nie wykraczają poza linie rozgraniczające terenu, dla którego zostały wyznaczone;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone planem, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych stanowiących część innych budynków;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi zdefiniowane w pkt 7, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wolnostojących, służących rekreacji indywidualnej;
- 10) **procentowym udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 5) obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) stanowisko archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz ze strefą ochrony archeologicznej w granicach zasięgu tego stanowiska;
- 7) strefa ochrony ekologicznej i krajobrazowej;
- 8) granica strefy ochronnej od obszaru kolejowego;
- 9) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu oraz kolejnym numerem:

- 1) teren zabudowy usługowej – **1.U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **1.MN/U**;
- 3) teren zabudowy letniskowej – **1.ML**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – **1.RM, 2.RM**;
- 5) teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych – **1.PE**;
- 6) teren stawów rybnych – **1.WSr**;
- 7) tereny zieleni naturalnej – **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN**;
- 8) teren lasu – **1.ZL**;
- 9) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej – **1.KD-D, 2.KD-D**.

2. Ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem **KD-D** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) tereny oznaczone symbolem **KD-D** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w obszarze planu ustala się:

- 1) ujednolicanie kolorystyki elewacji oraz kształtów i kolorystyki dachów w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) nakaz stosowania dachów dwuspadowych, wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 3) dla dachów spadzistych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10° nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub czarnym lub w odcieniach brązu, szarości, lub w naturalnym kolorze metalu;
- 4) nakaz stosowania tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego; przy czym dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonej w planie powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych i infrastruktury technicznej i drogowej;

- 2) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu wszelkich zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym w granicach: Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska (Chełm – Zamość)” i Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm – Zamość), wskazanych na rysunku planu:
 - a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 10 ust. 4,
 - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, prawa wodnego,
 - c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - d) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych, gnojowicy i obornika w gospodarstwach rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie nawozów i nawożenia;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U**, ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.ML**, ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.RM** oraz **2.RM**, ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) zakazuje się budowy i eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: **1.U**, **1.MN/U**, **1.ML**, **1.RM**, **2.RM**, ustala się ogrzewanie budynków paliwami niskoemisyjnymi spalanyymi w urządzeniach grzewczych niskoemisyjnych lub w oparciu o odnawialne źródła energii;
- 6) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
 - a) wskazuje się tereny oznaczone symbolami **1.U**, **1.RM**, **2.RM**, **1.WSr**, **1.ZN**, **2.ZN**, **3.ZN**, **4.ZN**, **1.ML**, **1.ZL**, **1.KD-D**, **2.KD-D** jako tereny położone w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują wymienione powyżej zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody i ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) na terenach **1.U** i **1.ML** wyznacza się „strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej”,
 - d) w granicach „stref ochrony ekologicznej i krajobrazowej”:
 - nakazuje się zachowanie istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzew i krzewów, przy czym dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów o ile wynika to z potrzeb ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi oraz z przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację nowych nasadzeń z użyciem wyłącznie rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z siedliskiem.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

- 1) ochronę domu murowanego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego pod adresem Wólka Kańska 49 i wskazanego na rysunku planu, poprzez:
 - a) zakaz nadbudowy, rozbudowy budynku i zmiany geometrii dachu,
 - b) nakaz zachowania układu i kształtu oryginalnych otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) nakaz zachowania sposobu wykończenia elewacji, w tym materiałów oraz detali architektonicznych zgodnych z oryginalnymi,
 - d) zakaz termomodernizacji w sposób wpływający na wygląd elewacji i wprowadzania zmian na elewacji,
 - e) w przypadku uzasadnionej rozbiórki obiektu, nakaz sporządzenia inwentaryzacji architektonicznej obiektu;
- 2) ochronę stanowiska archeologicznego o numerze AZP 80-86/53, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, poprzez ustanowienie strefy ochrony archeologicznej w granicach zasięgu tego stanowiska, zgodnie z rysunkiem planu, w której w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, nakazuje się przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, tj. zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce jego znalezienia przy użyciu możliwych środków oraz niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) nakazuje się docelowo zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z uwzględnieniem odpowiedniej lokalizacji hydrantów i ich odległości od obiektów chronionych oraz odpowiedniej ich ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z innych rozwiązań, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się zapewnienie dojazdu do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ograniczenie wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu, w tym drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a budynkiem, w celu prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych;
- 2) lokalizacja w obszarze planu obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n. p. t. wymaga zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację niezbędnych dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu.

2. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla agroturystyki w gospodarstwach rolnych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny;
- 3) dla zabudowy letniskowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 4) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) dla kopalni surowców naturalnych nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na jedną kopalnię.

3. Dla obiektów usługowych z zakresu handlu nakazuje się zapewnienie nie mniej niż 5 miejsc do parkowania dla rowerów na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż trzy takie miejsca.

4. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, która będzie przez nie obsługiwana.

5. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca parkingowe dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

6. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:

a) terenu lasu oznaczonego symbolem **1.ZL**,

b) terenów położonych w granicach strefy ochronnej od obszaru kolejowego, wskazanej na rysunku planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych za pomocą zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) w obszarze planu dopuszcza się budowę nowych urządzeń kanalizacji sanitarnej, w tym realizację przepompowni ścieków w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) nakazuje się, aby wody opadowe lub roztopowe z terenów utwardzonych dróg publicznych klasy dojazdowej były odprowadzane poprzez infiltrację do gruntu w obrębie rowów odwadniających zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) nakazuje się, aby wody opadowe lub roztopowe z terenów przeznaczonych na cele zabudowy usługowej, zagrodowej, lotniskowej, powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych w pierwszej kolejności były zagospodarowywane w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez infiltrację do gruntu lub gromadzone w zbiornikach retencyjnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych gromadzonych w zbiornikach retencyjnych po uprzednim podczyszczeniu, do płynących wód powierzchniowych lub do ziemi na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po jej realizacji;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, w tym realizację linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb;
- 3) ustala się realizację przyłączy energetycznych w formie kablowej z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie do wytwarzania energii elektrycznej ogniw fotowoltaicznych będących mikroinstalacjami.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze planu w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym w szczególności: szerokopasmowych sieci teleinformatycznych, linii i sieci radiowych wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji;
- 3) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych i przyłączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych do budynków w formie kablowej z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 11. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, z wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,3,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej lub dróg i dojazdów;
- 4) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę – 80°,
 - d) ustalenia, o których mowa w literach od a do c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, dojeżdża i dojazdy;
- 5) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - b) w granicach strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej nakazuje się zagospodarowanie zgodne z §6 pkt 6 lit. d;
- 6) następujące zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,

- c) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę – 80°,
 - d) ustalenia, o których mowa w literach od a do c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, dojścia i dojazdy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - b) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - c) dla istniejących części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się wyłącznie: remonty, przebudowy oraz zmianę geometrii dachu, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) następujące zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9, przy czym dla istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów mieszkalnych i usługowych dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych na dotychczasowych warunkach, tj. poza liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U**;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ML**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa, zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,2,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - budynków – nie więcej niż 10 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych budowli – nie więcej niż 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej lub dróg i dojazdów;
- 4) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę – 80°,
 - d) ustalenia, o których mowa w literach od a do c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, dojścia i dojazdy;
- 5) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - b) w granicach strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej nakazuje się zagospodarowanie zgodne z §6 pkt 6 lit. d,
 - c) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) następujące zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.RM**, **2.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające - agroturystyka;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,4,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - budynków – nie więcej niż 12 m,
 - budowli rolniczych, budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu – 18 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych budowli – nie więcej niż 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej lub dróg i dojazdów;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
 - b) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, wszelkich obiektów służących produkcji rolniczej,
 - c) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - d) dla istniejących części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się wyłącznie: remonty, przebudowy oraz zmianę geometrii dachu, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:

- zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1.RM** z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **2.KD-D**,
- zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **2.RM** z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,

b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;

6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PE**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – powierzchniodowa eksploatacja surowców naturalnych;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalna wysokość budowli, w tym obiektów infrastruktury technicznej – 12 m;

3) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 10000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 100 m,
- c) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę – 80°,
- d) ustalenia, o których mowa w literach od a do c nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, dojeżdża i dojazdu;

4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakazuje się lokalizacji budynków,
- b) ustala się strefę ochronną od obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - zakazuje się realizacji budowli, z wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,
 - dopuszcza się sytuowanie elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się prowadzenie robót ziemnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) poza strefą ochrony od obszaru kolejowego dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojeżdża, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów,
- d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu oznaczonego symbolem **1.PE** na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających, zlokalizowanych poza obszarem planu, oraz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych na ten obszar kolejowy;

5) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,
- b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;

6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: od **1.ZN** do **4.ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze: łąki i pastwiska;
- 2) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 3) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

4) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – stawy rybne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość budowli, w tym obiektów infrastruktury technicznej – 12 m;
- 3) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń hydrotechnicznych służących prowadzeniu gospodarki hodowlanej ryb, urządzonych łowisk, urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów,
 - b) zabrania się lokalizacji budynków;
- 4) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zagospodarowanie terenu lasu na warunkach określonych w przepisach odrębnych o lasach.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KD-D**, **2.KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentów drogi zlokalizowanych w granicach planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-D** – 1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2.KD-D** od 3 m do 5 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość: chodnika, drogi rowerowej, jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla dróg publicznych, w tym: realizację infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rejowiec Fabryczny.

§ 23. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Rejowiec Fabryczny.

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

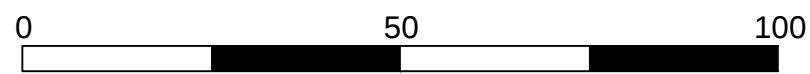
Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Maziarz

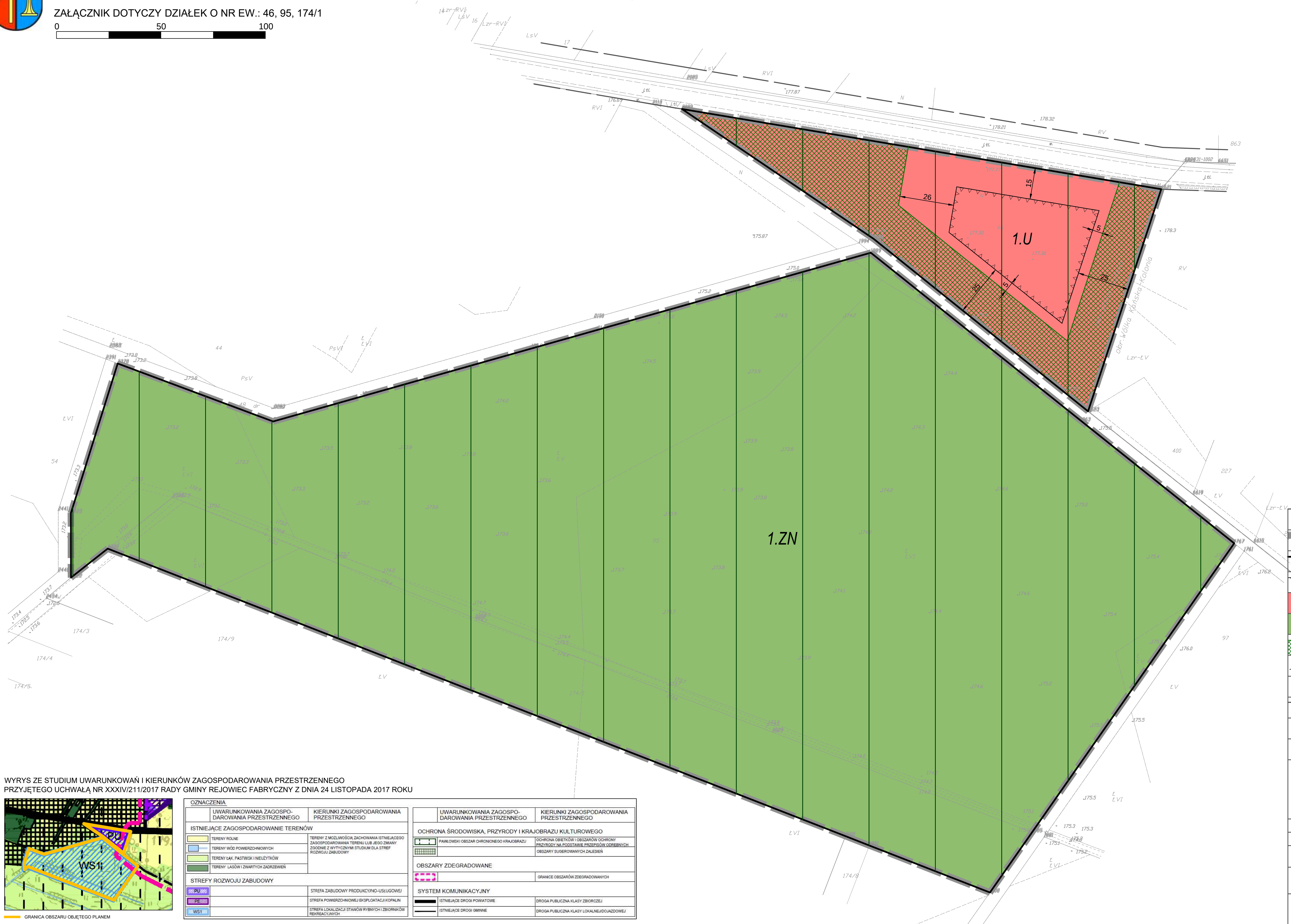


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 Z OBRĘBU WÓŁKA KAŃSKA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

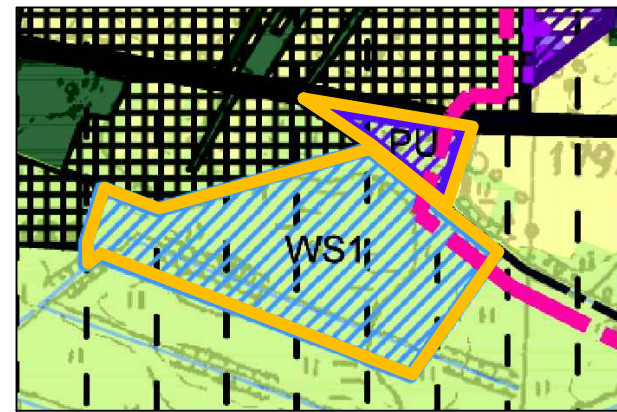
ZAŁĄCZNIK DOTYCZY DZIAŁEK O NR EW.: 46, 95, 174/1



Załącznik nr 1 w skali 1:1000
do Uchwały Nr XI/69/2019
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 12 listopada 2019 roku

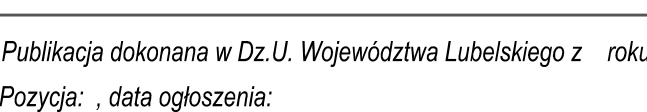
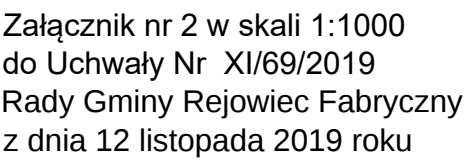


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/211/2017 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 24 LISTOPADA 2017 ROKU



OZNACZENIA		OZNACZENIA	
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW		OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
 TERENY ROLNE	TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU LUB JEJEGO ZMIANY ZODPOWIEDZIELNE WYTYCZNYM STUDIUM DLA STREF ROZWOJU ZABUDOWY	  PARKOWY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	POCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW OCHRONY PRZYRODY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODOBNIENYCH
 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH		 	OBZARY SUGEROWANYCH ZALESIEN
 TERENY ŁĄK PASTWISK I NIEUŻYTKÓW			
 TERENY LASÓW I ZNIANYCH ZAGOSPODAROWAŃ			
STREFY ROZWOJU ZABUDOWY		OBZARY ZDEGRADOWANE	
 		 	GRANICE OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH
STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ		SYSTEM KOMUNIKACYJNY	
 	STREFA POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN	 	ISTNIEJĄCE DROGI POWATOWE
 	STREFA LOKALIZACJI STAWÓW RYBNYCH I ZBIORNIKÓW REKREACYJNYCH	 	ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE
 			DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ/DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren zabudowy usługowej
	Teren zieleni naturalnej
	Strefa ochrony ekologicznej i krajobrazowej
	Zwymiarowane odległości w metrach
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	Przebieg dróg poza obszarem planu
	Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu
Cały obszar wskazany na załączniku nr 1 znajduje się w granicach GZWP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm-Zamość)	
ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr XI/69/2019 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2019 roku w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 Z OBRĘBU WÓŁKA KAŃSKA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY	
RYSUNEK PLANU	
SKALA 1:1000	
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki OIU Nr WA-026/REK/015/2014	
SUNBAR sp. z o.o. ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Otrębusy	
Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego z roku Pozycja: , data ogłoszenia:	

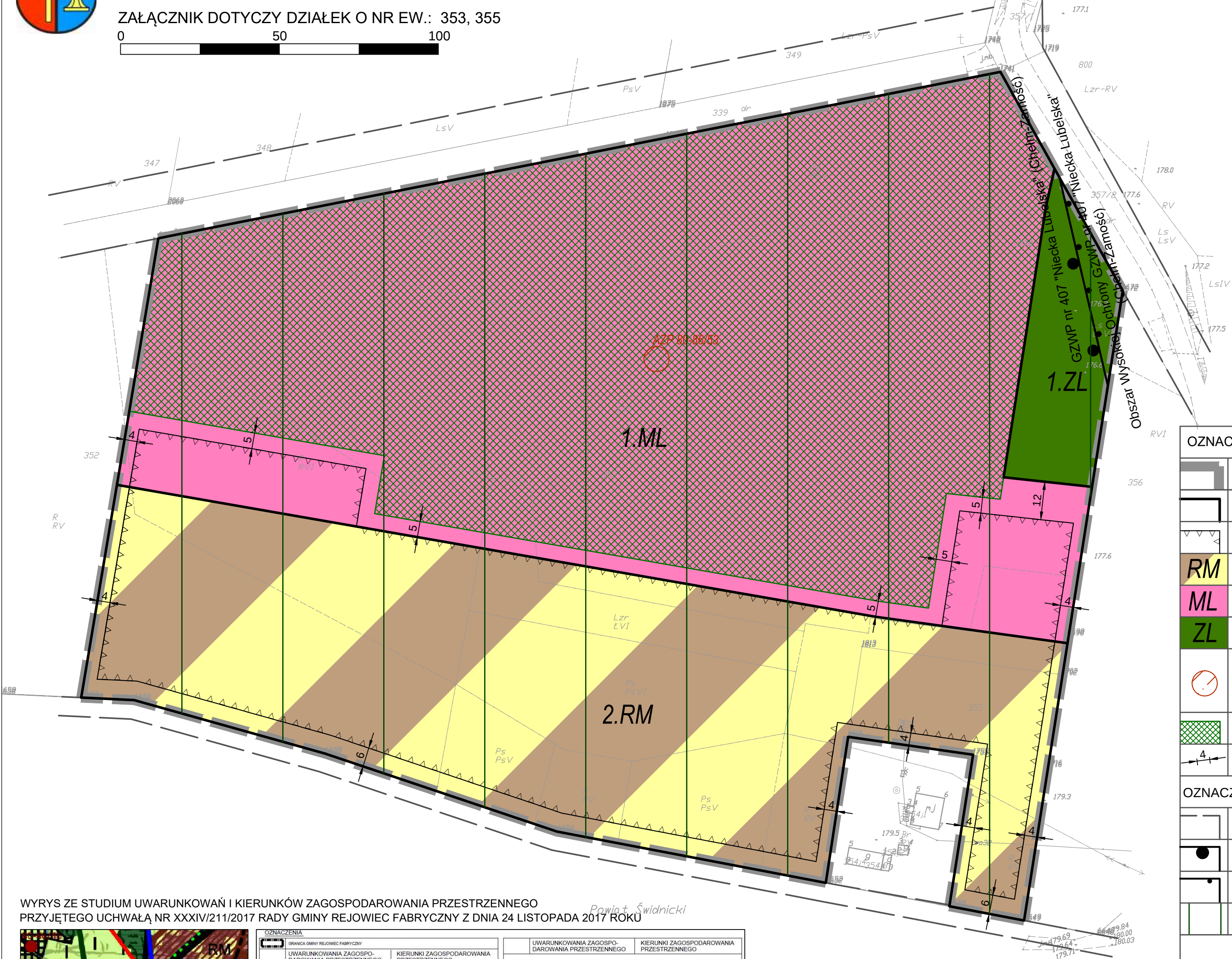




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 Z OBRĘBU WÓŁKA KAŃSKA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

ZAŁĄCZNIK DOTYCZY DZIAŁEK O NR EW.: 353, 355

Załącznik nr 3 w skali 1:1000
do Uchwały Nr XI/69/2019
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 12 listopada 2019 roku



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/211/2017 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 24 LISTOPADA 2017 ROKU



OZNACZENIA	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRANICA GMINY REJOWIEC FABRYCZNY		
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW		
TERENY ZABUDOWY MIESZKAWOwej ZIELONIZACyjNEj		
TERENY ROLNE		
TERENY ŁĄK, PASTWISK I NIEUŻYTKÓW		
TERENY LASÓW I ZWIĄTYCH ZAKRESIEN		
TERENY KOLEJOWE		
STREFY ROZWOJU ZABUDOWY		
RM		
ML		
SYSTEM KOMUNIKACYJNY		
ISTNIEJĄCE DROGI POWATOWE		
ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE		
LINIA KOLEJOWA		
DROGA PUBLICZNA KLASy ZBIORCZEJ		
DROGA PUBLICZNA KLASy LOKALNEJ/ZAJAZDOWEJ		
LINIA KOLEJOWA		
DROGA ROZBIEGOWA		
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		
PRAWIDŁOWY OBSZAR OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU		
KORYTARZE EKOLOGICZNE		
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO		
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBLIETE WOJEWÓDZKĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW		
OBSZARY ZDEGRADOWANE		
GRANICE OBSZARÓW ZIEGRADOWANYCH		
OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
STREFA OCHRONY WOD		
STREFA OCHRONY WOD		
TERENY ZAMKNIĘTE		
TERENY ZAMKNIĘTE KOLEJOWE		
SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		
ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV		
ZACHOWANIE URZĄDZEN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ ZMIANY LOKALIZACJI		

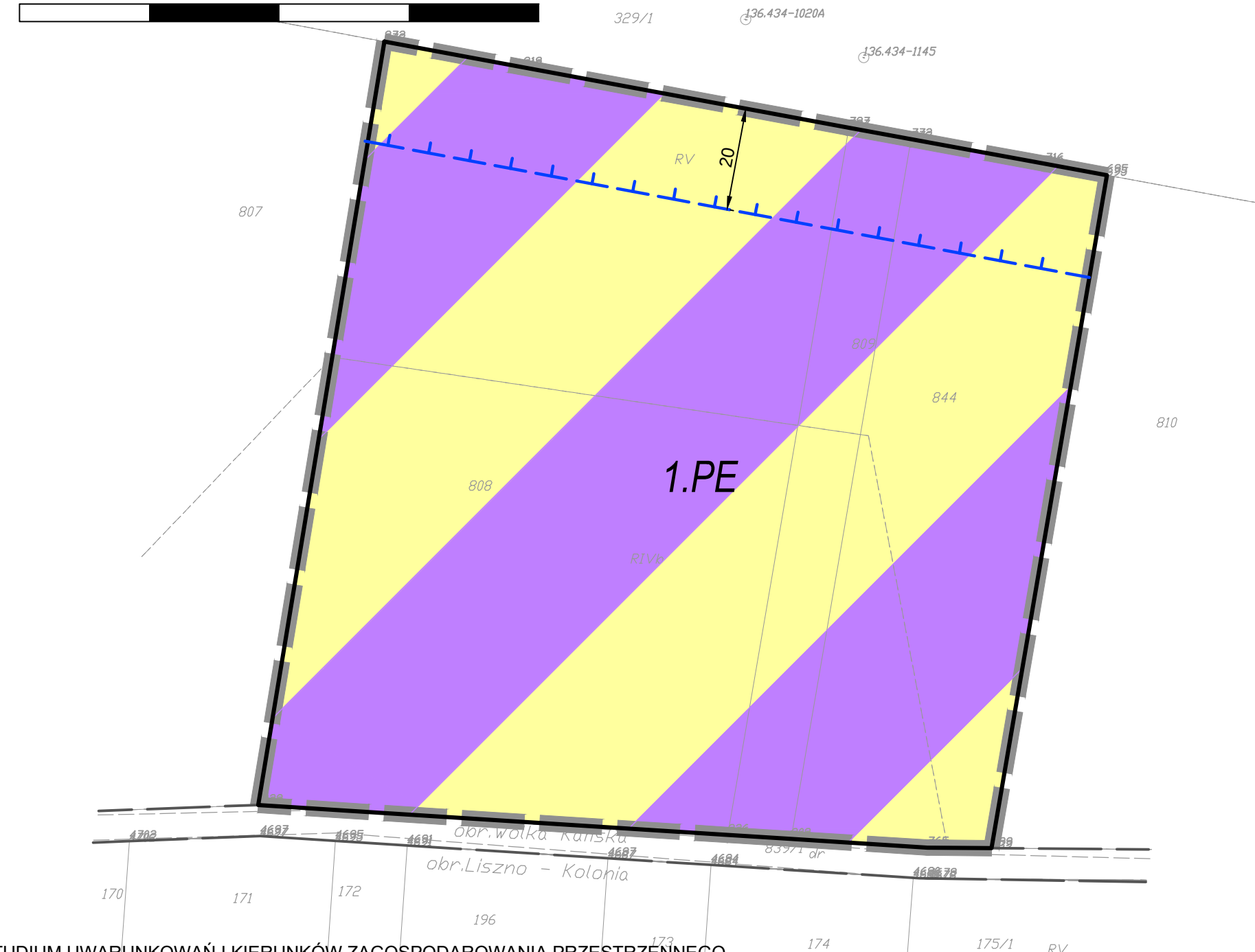
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren zabudowy zagrodowej
	Teren zabudowy letniskowej
	Teren lasu
	Stanowiska archeologiczne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz ze strefami ochrony archeologicznej w granicach zasięgu tych stanowisk
	Strefa ochrony ekologicznej i krajobrazowej
	Zwymiarowane odległości w metrach
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	Przebieg dróg poza obszarem planu
	Granica GZWP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm-Zamość)
	Granica Obszaru Wysokiej Ochrony GZWP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm-Zamość)
	Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu
ZAŁĄCZNIK NR 3	
do Uchwały Nr XI/69/2019 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2019 roku w sprawie uchwalenia	
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 Z OBRĘBU WÓŁKA KAŃSKA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY	
RYSUNEK PLANU	
SKALA 1:1000	
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki OIU Nr WA-026/REK/015/2014	
SUNBAR sp. z o.o. ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Otrębusy	
Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego z roku Pozycja: , data ogłoszenia:	



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 Z OBRĘBU WÓŁKA KAŃSKA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

ZAŁĄCZNIK DOTYCZY DZIAŁEK O NR EW.: 808, 809, 844

0 50 100



Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XI/69/2019
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 12 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 z obrębu Wólka Kańska w Gminie Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Rejowiec Fabryczny rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 września 2019 r. do 18 października 2019 r. Termin składania uwag wyznaczono do 4 listopada 2019 r.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego. W związku z tym brak jest nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Rejowiec Fabryczny oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 z obrębu Wólka Kańska w Gminie Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.), Rada Gminy Rejowiec Fabryczny rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 poz. 506 z późn. zm.) – zadania własne Gminy Rejowiec Fabryczny, zapisane w niniejszym planie, obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej oraz oświetlenia w tych drogach.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Rejowiec Fabryczny odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2019 poz. 869 z późn. zm.), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Rejowiec Fabryczny.

3. Wydatki majątkowe Gminy Rejowiec Fabryczny, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Rejowiec Fabryczny oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie wynikających z planu inwestycji, należących do zadań własnych Gminy Rejowiec Fabryczny, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.