

UCHWAŁA NR XI/70/2019
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

z dnia 12 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, w miejscowości Wólka Kańska-Kolonia 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/131/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, w miejscowości Wólka Kańska-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny, zmienionej uchwałą XLII/268/2018 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: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, w miejscowości Wólka Kańska-Kolonia 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 o numerach 1, 2 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

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 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;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

§ 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) **teren** – 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) **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;
- 8) **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.

§ 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;
- 5) 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 usług publicznych – **1.Up**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej – od **1.RM** do **11.RM**;
- 3) tereny rolne – od **1.R** do **4.R**;

- 4) teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych – **1.PE**;
- 5) teren lasu – **1.ZL**;
- 6) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej – od **1.KD-Z** do **4.KD-Z**;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **1.KD-D**.

2. Ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KD-Z**, **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 symbolami: **KD-Z**, **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 oraz 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 Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm – Zamość), w granicach którego znajduje się cały obszar planu:
 - a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 9 ust. 4,
 - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i 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 w granicach terenów oznaczonych symbolami od **1.RM** do **11.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.Up, 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.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.PE, 1.R, 2.R, 1.ZL, 1.KD-Z, 2.KD-Z**, 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 określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a także wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody i ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) w zakresie ochrony złóż kopali:
- a) wskazuje się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego KN 10499 „Wólka Kańska III”, obejmujące swoim zasięgiem teren oznaczony symbolem **1.PE**; zasady ochrony tego terenu i eksploatacji złoża określają przepisy odrębne w zakresie prawa geologicznego i górniczego;
- b) wskazuje się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego KN 8340 „Wólka Kańska I”, położone w granicach terenów oznaczonych symbolami: **4.RM, 5.RM, 3.R**; zasady ochrony tego terenu i eksploatacji złoża określają przepisy odrębne w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 7. 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; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z innych rozwiązań, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- b) nakazuje się zapewnienie dojazdu do istniejących i nowo projektowanych 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 od 50 m n. p. t. wymaga zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 8. 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 zabudowy agroturystyki w gospodarstwach rolnych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny;
- 3) dla zabudowy usług publicznych nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 4) dla kopalni surowców naturalnych nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na jedną kopalnię.

3. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, która będzie przez nie obsługiwana.

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

5. 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.

§ 9. 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, z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem **1.ZL**, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 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 usług publicznych, zabudowy zagrodowej, 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.

§ 10. 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 zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 11. 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

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - budynków – nie więcej niż 12 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) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 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 dojazdu;
- 4) 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) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 5) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **4.KD-Z**,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 8,
 - c) dla usług publicznych nakazuje się zapewnienie minimum pięciu miejsc do parkowania dla rowerów;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 9.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami: od **1.RM** do **11.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 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5,
 - 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) 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 sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 4) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1.RM** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.KD-D**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami od **2.RM** do **8.RM** z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **9.RM** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **3.KD-Z** oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.KD-D**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **10.RM** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **4.KD-Z**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **11.RM** z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 8;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 9.

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

- 1) przeznaczenie terenu – powierzchniowa 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 – 50000 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, dojazdu i dojazdy;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc gromadzenia odpadów,
 - b) zabrania się lokalizacji budynków;
- 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 § 8;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 9.

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

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

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolny;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12 m.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu oznaczonego symbolem **1.KD-Z** od 6 do 12 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu oznaczonego symbolem **2.KD-Z** 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu oznaczonego symbolem **3.KD-Z** od 6 m do 11 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu oznaczonego symbolem **4.KD-Z** 6 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość: chodnika, drogi rowerowej, jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych,
 - c) maksymalna wysokość budowli, obiektów infrastruktury technicznej – 12m,
 - d) 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 § 9.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość: chodnika, drogi rowerowej, jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych,
 - c) maksymalna wysokość budowli, obiektów infrastruktury technicznej – 12 m,
 - d) 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 § 9.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

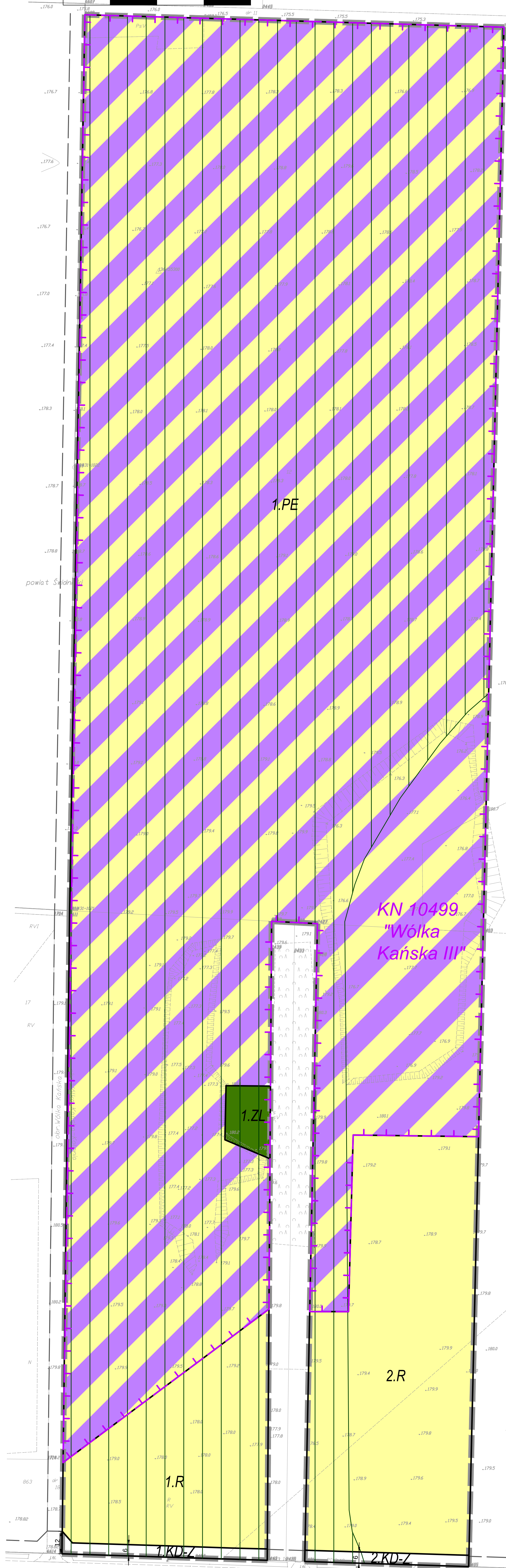
Mirosław Maziarz



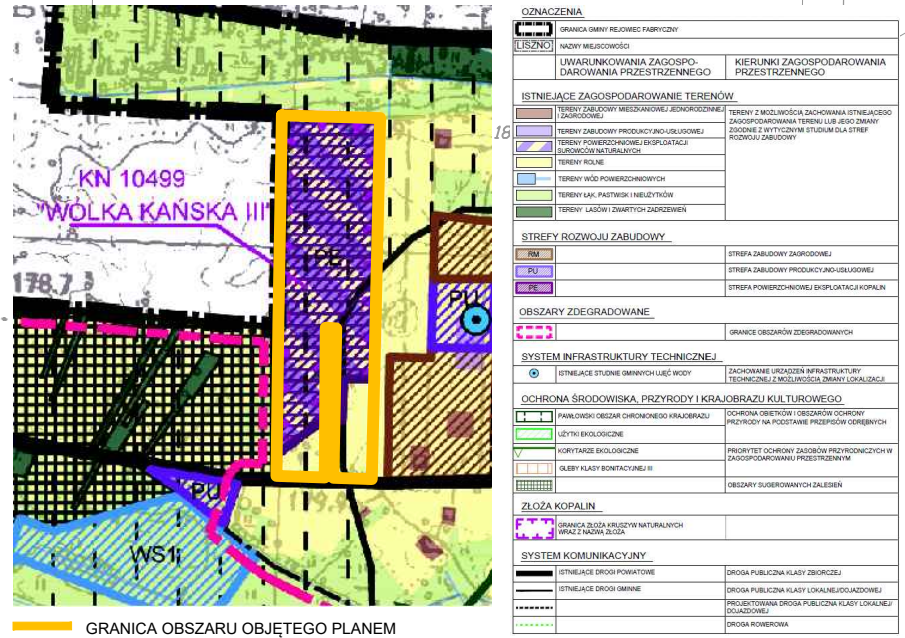
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, W MIEJSCOWOŚCI WÓŁKA KAŃSKA-KOLONIA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

ZAŁĄCZNIK DOTYCZY DZIAŁEK O NR EW.: 12, 15, 18

Załącznik nr 1 w skali 1:1000
do Uchwały Nr XI/70/2019
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 BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych
	Teren rolny
	Teren lasu
	Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	Zwymiarowane odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	Przebieg dróg poza obszarem planu
	Granica złoża kruszywa naturalnego KN 10499 "Wółka Kańska III"
	Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm - Zamość)

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XI/70/2019 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 12 listopada 2019 roku w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:
12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4,
159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1,
W MIEJSCOWOŚCI WÓŁKA KAŃSKA-KOLONIA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

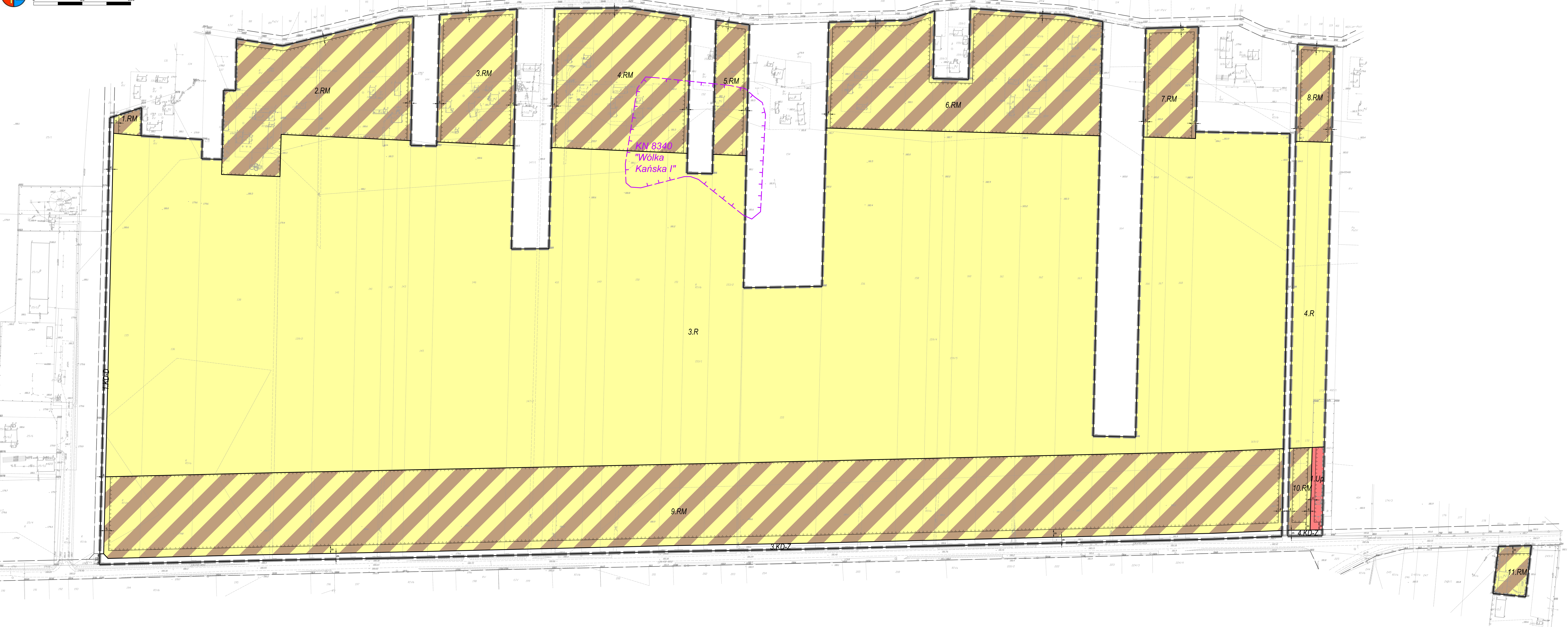
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

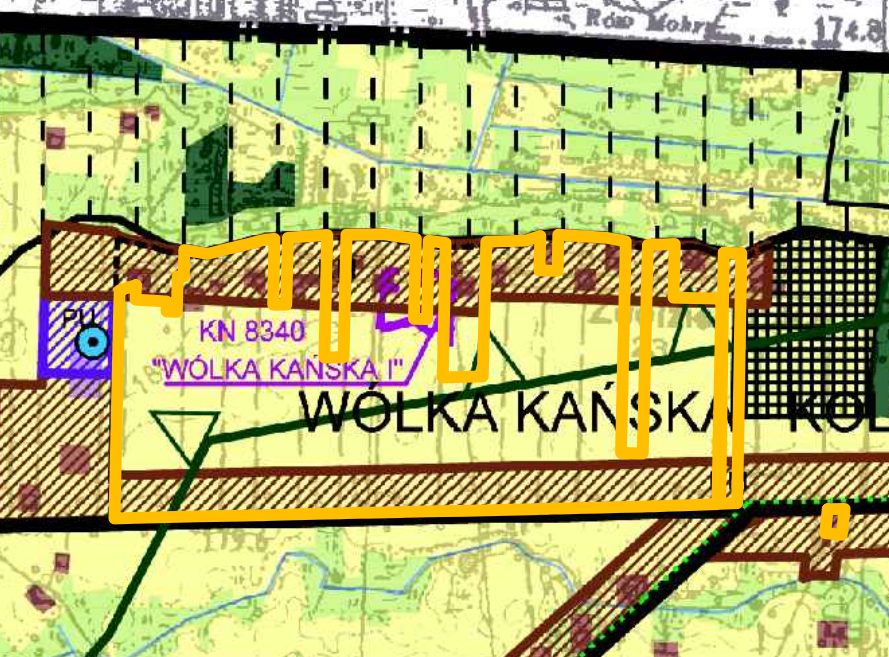
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki
OIU Nr WA-026/REK/015/2014

SUNBAR sp. z o.o.
ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Otrębusy

Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego z roku
Pozycja: , data ogłoszenia:



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIV/21/10017 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 24 LISTOPADA 2017 ROKU



LEGENDA	OPIS
[Symbol]	Granica obszaru planu
[Symbol]	Granica działki
[Symbol]	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	Nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	Przebieg dróg poza obszarem planu
[Symbol]	Granica złoża kruszywa naturalnego KN 8340 "Wólka Kańska I"
[Symbol]	Cały obszar planu znajduje się w granicach GZVP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm - Zamość)

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Up** Teren usług publicznych
- RM** Teren zabudowy zagrodowej
- R** Teren rolny
- KD-Z** Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KD-D** Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- Zwymsiarowane odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Przebieg dróg poza obszarem planu
- Granica złoża kruszywa naturalnego KN 8340 "Wólka Kańska I"

Cały obszar planu znajduje się w granicach GZVP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm - Zamość)

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr XXIV/21/10017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 24 listopada 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, w miejscowości Wólka Kańska-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny

RYSUJEK PLANU
SKALA 1:1000
Główny Projektant Planu: mgr inż. arch. Grzegorz Chyński
Dział N/WA-026/REK/15/2014
SUNBAR sp. z o.o.
ul. Falezińska 54, 05-805 Olsztyn
Publikacja dokonana w Dział. Województwa Lubelskiego z roku
Pozycja: ... data ogłoszenia:

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/70/2019
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: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, w miejscowości Wólka Kańska-Kolonia 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: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, w miejscowości Wólka Kańska-Kolonia 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.