

# WÓJT GMINY REJOWIEC FABRYCZNY



**WERSJA PROJEKTU UCHWAŁY DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W  
DNIACH OD 26 WRZEŚNIA DO 16 PAŹDZIERNIKA 2017 ROKU  
SKŁADANIE UWAG DO 30 PAŹDZIERNIKA 2017 ROKU**

**UCHWAŁA NR.....  
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY  
Z DNIA .....**

**W SPRAWIE UCHWALENIA**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH  
EWIDENCYJNYCH: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103,  
223, 455/1 I FRAGMENTU DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM  
464 Z OBRĘBU KANIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY**

**Opracował Zespół SUNBAR sp. z o.o. kierowany przez:**

mgr inż. arch. Grzegorza Chojnackiego - upr. urb. nr 1628,  
- Zaśw. OIU Nr WA-026/REK/015/2014

w składzie:

mgr inż. arch. kraj. Karina Konarzewska - Zaśw. OIU Nr WA-348/KW/202/2014  
inż. Elwira Koślacz  
mgr inż. Daniel Jakubiak

Rejowiec Fabryczny, 2017 r.

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

**z dnia .....2017 roku**

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22,  
457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu  
Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXI/134/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 464, 102, 103, 223, 455/1 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny, zmienionej uchwałą Nr XXVI/168/2017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 31 marca 2017 roku stwierdzając, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny”, przyjętego przez Radę Gminy Rejowiec Fabryczny uchwałą Nr ..... z dnia .....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: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie 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, 5 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 7.

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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

<sup>1</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935

- 9) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny.

**§2.** Ilekróć 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 nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 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 na warunkach określonych w planie;
- 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 cyfrowym i 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 działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 10) **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;
- 11) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub uzupełniającej, określonej w planie.

**§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) wymiarowanie 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od **1.MN** do **5.MN**;
  - 2) teren zabudowy zagrodowej – **6.RM**;
  - 3) teren lasu – **7.ZL**;
  - 4) teren wód powierzchniowych – **8.WS**;
  - 5) teren zieleni naturalnej – **9.ZN**;
  - 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **1.KD-Z**;
  - 7) tereny drogi publicznej klasy lokalnej – od **2.KD-L** do **4.KD-L**;
  - 8) teren drogi wewnętrznej – **5.KDw**.
2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1.KD-Z** oraz tereny drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone symbolami od **2.KD-L** do **4.KD-L** jako tereny pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.
3. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury średniego i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

**§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) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych zielenią urządzoną.

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

- 1) 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 objęty niniejszym planem miejscowym:
  - a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §10 ust. 4,
  - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
  - 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;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami od **1.MN** do **5.MN** ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem **6.RM** ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w zakresie ochrony powietrza:

- a) zakazuje się 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 graniach terenów oznaczonych symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.RM** ustala się ogrzewanie budynków paliwami niskoemisyjnymi spalanyymi w urządzeniach grzewczych niskoemisyjnych lub w oparciu o odnawialne źródła energii;
- 4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się w obszarze planu budowy 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;
- 6) nakazuje się ochronę i utrzymanie obudowy biologicznej istniejącego cieków wodnego oznaczonego symbolem **8.WS** w pasie o minimalnej szerokości 1,5 m mierząc od górnej krawędzi skarpy tego cieków, z możliwością jego przekraczania w postaci kładek, mostów;
- 7) wskazuje się teren oznaczony symbolem **7.ZL** jako teren położony w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; zagospodarowanie terenu musi uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące dla tego obszaru chronionego wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących w zakresie ochrony przyrody i ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 7. 1.** W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2.** Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 21 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 30 m;
- 5) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę 80°;
- 6) ustalenia, o których mowa w punktach od 1 do 5 nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

**§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; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z innych źródeł wody;
  - b) 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 od 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 mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;
    - 2) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
    - 3) dla usług turystyki wiejskiej i agroturystyki w gospodarstwach rolnych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny.
  3. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
  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.
- § 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 publicznych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, za wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem **7.ZL**, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej;
  - 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;
  - 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 zbiorczej i lokalnej, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej 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 alternatywnych 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 sieci elektroenergetycznej i przyłączy energetycznych do budynków 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, za 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, za 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 terenów oznaczonych symbolami: **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 40% 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 mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
    - budynków garażowych, gospodarczych – nie więcej niż 6 m,
    - obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 12 m,
    - pozostałych budowli – nie więcej niż 3 m,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - g) dla dachów spadzistych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10° nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub czarnym lub w odcieniach brązu, szarości,
  - h) elewacje zewnętrzne:
    - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego,
    - dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej, w naturalnych kolorach tych materiałów, w kolorze białym, czarnym lub odcieniach: szarości, brązu,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN** w odległości nie mniejszej niż: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 455/2, 456,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2.MN** w odległości nie mniejszej niż: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem **3.KD-L**, od 6 m do 16 m od linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem **8.WS**, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 458, 456,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **3.MN** w odległości nie mniejszej niż: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem **4.KD-L**, od 9 m do 22 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym 216, 9 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 217/1, 217/2, 218, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 215, 219, 220, 224;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa budowlanego,
  - c) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci;
- 5) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:
    - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczanego symbolem **1.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2.KD-L** oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,



- zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczanego symbolem **2.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3.KD-L**,
- zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczanego symbolem **3.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **4.KD-L**,
- b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **4.MN**, **5.MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 60% 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, w tym:
    - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
    - budynków garażowych, gospodarczych – nie więcej niż 6 m,
    - obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 12 m,
    - pozostałych budowli – nie więcej niż 3 m,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
  - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - g) dla dachów spadzistych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10° nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub czarnym lub w odcieniach brązu, szarości,
  - h) elewacje zewnętrzne:
    - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego,
    - dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej, w naturalnych kolorach tych materiałów, w kolorze białym, czarnym lub odcieniach: szarości, brązu,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **4.MN** w odległości nie mniejszej niż: 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **5.KDw**, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 240/16, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 240/10, 240/11, 240/12, 240/14,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **5.MN** w odległości nie mniejszej niż: 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **5.KDw**, 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zieleni naturalnej oznaczonym symbolem **9.ZN**, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 240/16, 241;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa budowlanego,
  - c) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci;
- 5) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **5.KDw**,
  - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **6.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze w gospodarstwach rolnych,
  - b) uzupełniające - turystyka wiejska i agroturystyka,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik 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 służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczego – 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) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - g) dla dachów spadzistych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10° nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub czarnym lub w odcieniach brązu, szarości, lub w naturalnym kolorze metalu,
  - h) elewacje zewnętrzne:
    - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego,
    - dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w odległości nie mniejszej niż:
    - 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem **1.KD-Z**,
    - 6 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym 268 będącej drogą gminną zlokalizowaną poza obszarem planu,
    - 4 m od południowej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu **6.RM** będącej granicą planu;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;
- 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 wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, wszelkich obiektów służących produkcji rolniczej;
- 5) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

**§16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **7.ZL**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - las;
- 2) zagospodarowanie terenu lasu na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu lasów.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8.WS**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację kładek, mostów w sposób nie pogarszający przepływu wód w cieku,
  - b) nakazuje się zachowanie na skarpach cieku roślinności naturalnej.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9.ZN**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zielen naturalna;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy,
  - b) nakazuje się zachowanie istniejącej roślinności naturalnej.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą powiatową;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu 3 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 – 12m,
  - d) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dla drogi publicznej klasy zbiorczej, 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: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 10.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **2.KD-L**, **3.KD-L**, **4.KD-L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej będąca drogą gminną;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentów drogi zlokalizowanych w granicach planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2.KD-L** od 0 m do 1 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **3.KD-L** 1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **4.KD-L** 3 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 – 12 m,
  - d) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dla drogi publicznej klasy lokalnej, 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 terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 10.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDw** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 8 m do 18 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakazuje się realizację placu do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) maksymalna wysokość budowli – 12 m,
  - d) dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, zieleni urządzonej, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 Rejowiec Fabryczny**