

WRG. 6727.103.2025

WYPIS

z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/68/03 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr. 54 poz. 1054 z dnia 24.03. 2004 r .

Uchwała weszła w życie w ciągu 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Urząd Gminy Rejowiec Fabryczny informuje, że grunty położone w obrębie geodezyjnym **Krasne** w gminie Rejowiec Fabryczny w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy przeznaczone są:

Działka numer **292** – zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem „MR” .

Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się:

- a) zabudowa zagrodowa oznaczona na rysunku planu symbolami: MR, MR-O, MR-W :
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, preferowane budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
 - zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo skalą zabudowy oraz bryłą nawiązywało do lokalnych tradycji i regionalnych form zabudowy, stosowanie wysokich dachów z możliwością lokowania użytkowych poddaszy, z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - zabudowa gospodarcza związana z prowadzoną działalnością rolniczą,
 - zaleca się tworzenie gospodarstw agroturystycznych,
 - dopuszcza się realizację zabudowy rekreacyjnej,
 - dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej,
 - dopuszcza się realizację usług komercyjnych, usług nieuciążliwych i związanych z działalnością produkcyjną, a także składów, magazynów, hurtowni - z zachowaniem warunków technicznych i sanitarnych,
 - na terenach oznaczonych symbolem MR-W warunki zabudowy i zagospodarowania winny uwzględniać zasady określone dla ustanowionych stref ochronnych ujęć wody zgodnie z §8 ustaleń ogólnych,
 - zasady podziału na działki budowlane: ustala się powierzchnię działki budowlanej ok. 0,15 - 0,30 ha; drogi dojazdowe - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - na terenach oznaczonych symbolem „MR -O” warunki zabudowy i zagospodarowania winny uwzględniać zasady określone dla Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z §3 ustaleń ogólnych,
 - zwarte tereny wydzielane na usługi, zabudowę jednorodzinną lub letniskową nie mogą przekraczać powierzchni 0,5 ha dla gruntów I -III klasy oraz 1,0 ha dla gruntów IV klasy.

Komunikacja dla działki numer 292

06Z – droga powiatowa relacji Liszno – Gołęb – Zalesie Krasieńskie - Pawłów - zbiorcza

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20 m
 - szerokość jezdni min. 5,5 m
 - na terenach zabudowanych chodniki
 - realizacja ścieżek rowerowych wzdłuż dróg 03Z, 04Z, 05Z, 06Z, 09Z
 - skrzyżowanie z linią kolejową relacji Lublin – Chełm dróg 06Z, 07Z, 08Z
- b) linia zabudowy na terenach zabudowanych min. 12 m od krawędzi jezdni, poza terenem zabudowanym min. 20 m od krawędzi jezdni
- c) obowiązują ustalenia ogólne §7.

§ 7

1. Zachowuje się istniejący układ komunikacyjny, który po modernizacji i rozbudowie zapewni połączenie komunikacyjne poszczególnych jednostek osadniczych z siedzibą gminy.
2. Wyznacza się obszary tras komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod:
 - 1) drogę o znaczeniu wojewódzkim - zbiorcza o symbolu „Z”
 - 2) drogi o znaczeniu powiatowym - zbiorcze o symbolu „Z”
 - 3) drogi o znaczeniu gminnym - lokalne o symbolu „L”

- dojazdowe o symbolu „D”

3. Dla poszczególnych kategorii dróg obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przy projektowaniu i wykonywaniu dróg należy uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze oraz ograniczenie negatywnego wpływu dróg na przyrodę, krajobraz, grunty rolne i leśne w jej otoczeniu;
 - 2) wzdłuż nowo budowanych dróg wprowadza się konieczność nasadzenia zieleni izolacyjnej, jeżeli warunki miejscowe na to pozwalają (co najmniej 10 % powierzchni powinno być przeznaczone pod zieleń);
 - 3) linie zabudowy uzależnione są od kategorii dróg;
 - 4) dopuszcza się możliwość zmniejszenia linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi w enklawach zwartej zabudowy w celu utrzymania jednolitej linii zabudowy;
 - 5) w przypadku lokalizacji nowych obiektów na działkach niezabudowanych, obowiązuje nawiązanie do linii zabudowy budynków w dobrym stanie technicznym zlokalizowanych na sąsiednich działkach, przyjmując linię zabudowy budynku bardziej oddalonego od krawędzi jezdni;
 - 6) dopuszcza się zmienne szerokości pasów drogowych oraz możliwość ich poszerzenia niesymetrycznie do osi; dobór parametrów drogi należy określić w oparciu o szczegółową analizę kształtowania elementów przekroju poprzecznego drogi z uwzględnieniem obsługi terenów zabudowy, rzeźby terenu, potrzeb dotyczących lokalizacji w pasie drogowym sieci uzbrojenia technicznego;
 - 7) przy podziałach geodezyjnych drogi dojazdowe do pól oraz terenów budowlanych należy wyznaczać o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m; w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo - jezdne o szerokości min. 5,0 m;

- 8) na skrzyżowaniach dróg klasy „Z” z drogami klasy „L” lub „D” należy stosować narożne ściecia linii rozgraniczających nie mniej niż 10 x 10 m, a przy istniejącej zabudowie dopuszcza się ściecia nie mniejsze niż 5 x 5 m, na skrzyżowaniach drogi klasy „L” lub „D” z drogą klasy „L” lub „D” powinny być stosowane narożne ściecia nie mniejsze niż 5 x 5 m;
 - 9) droga w zależności od potrzeb może być wyposażona w obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, do których zalicza się: zatoki postojowe, zatoki autobusowe, pętle autobusowe, place do zawracania, mijanki, przejścia dla pieszych;
 - 10) szerokość ścieżki rowerowej powinna wynosić nie mniej niż:
 - 1,5 m gdy jest ona jednokierunkowa,
 - 2,0 m gdy jest ona dwukierunkowa,
 - 2,5 m gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi;
4. Tereny kolejowe (KK)
- utrzymanie terenów kolejowych w istniejących liniach rozgraniczających,
 - budynki, budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 20 m od granicy obszaru kolejowego
 - drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

§ 8

Infrastruktura techniczna

1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejących ujęć wód podziemnych poprzez sieci wodociągowe, dopuszcza się lokalne ujęcia w zabudowie rozproszonej, usługach, przemyśle.
W przypadku podłączenia do Gminnej sieci wodociągowej należy wystąpić do tutejszego urzędu o wydanie warunków podłączenia oraz zawrzeć umowę na pobór wody.
2. Usuwanie i utylizacja ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do istniejących oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków, z zapewnieniem ich oczyszczania i usuwania stosownie do odrębnych przepisów – w szczególności dotyczy to obszarów o rozproszonej zabudowie, skomplikowanej konfiguracji terenu, zakładów usługowych i przemysłowych (ze względu na wysokie koszty budowy kolektorów sanitarnych i innych urządzeń).
3. Odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo do rzek i cieków wodnych.
4. Usuwanie nieczystości stałych – należy prowadzić selektywną zbiórkę odpadów lub podpisać umowę z zakładem komunalnym specjalizującym się w usuwaniu i wywozie nieczystości stałych.
5. Zaopatrzenie w ciepło – potrzeby cieplne pokryte będą z lokalnych źródeł ciepła, uzyskanego ze spalania paliwa stałego, gazowego, płynnego, bądź przy wykorzystaniu energii elektrycznej.
6. Zaopatrzenie w gaz sieciowy – w oparciu o program gazyfikacji gminy.
Szczegółowe warunki realizacji zadań związanych z doprowadzeniem gazu do odbiorców określa dostawca gazu.

7. Elektroenergetyka

-Istniejące sieci elektroenergetyczne WN, SN i nn do dalszej eksploatacji i zachowania, lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych zgodnie z warunkami określonymi w PN/E-05100-1 i PN/E-05125.

-Strefa bez zabudowy po 18 m od osi linii 110 kV.

-Linie elektroenergetyczne 110kV Biskupice, Krasnystaw, Chełm-1, Chełm-2 zapewniają podstawowe zasilenie w energię elektryczną gminy Rejowiec Fabryczny.

Istniejący układ sieci 15 kV umożliwia wzajemne rezerwowanie energii liniami magistralnymi w celu uzyskania wyższej pewności zasilania odbiorców, magistralne linie średniego napięcia wychodzące z GPZ Rejowiec połączone są liniami wychodzącymi z innych GPZ, np. Krasnystaw, Chełm i Cyców. Stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/04 kV przyłączone do magistralnych linii 15 kV - do zachowania, wzrost liczby stacji transformatorowych zgodnie z programem reelektryfikacji gminy Rejowiec Fabryczny.

Główny Punkt Zasilający - stacja rozdzielczo - transformatorowa 110 kV/30/15 kV zlokalizowana jest na terenie miasta Rejowiec Fabryczny - do zachowania.

-W zakresie poprawy stanu technicznego sieci i urządzeń przewiduje się inwestycje tzw. odtworzeniowe, dotyczy to również przystosowania mocy transformatorów w istniejących stacjach transformatorowych 15/04 kV do aktualnego obciążenia.

-Linie i urządzenia elektroenergetyczne kolidujące z projektowanym zainwestowaniem - do przebudowy na koszt inwestora w uzgodnieniu z RZE w Krasnymstawie, który określi zakres i technologię przebudowy.

-Możliwość realizacji urządzeń elektroenergetycznych i infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe), niezbędnych do zasilania nowych odbiorców - w pasach drogowych w granicach obszarów zainwestowania oraz na terenach rolnych i leśnych z zachowaniem warunków technicznych.

-Na terenach przewidzianych pod zalesienie zgodnie z PN-E-05100-1, pod liniami elektroenergetycznymi WN 110 kV, pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 23,0 m, pod liniami SN i nn - min. 9,30 m. Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.

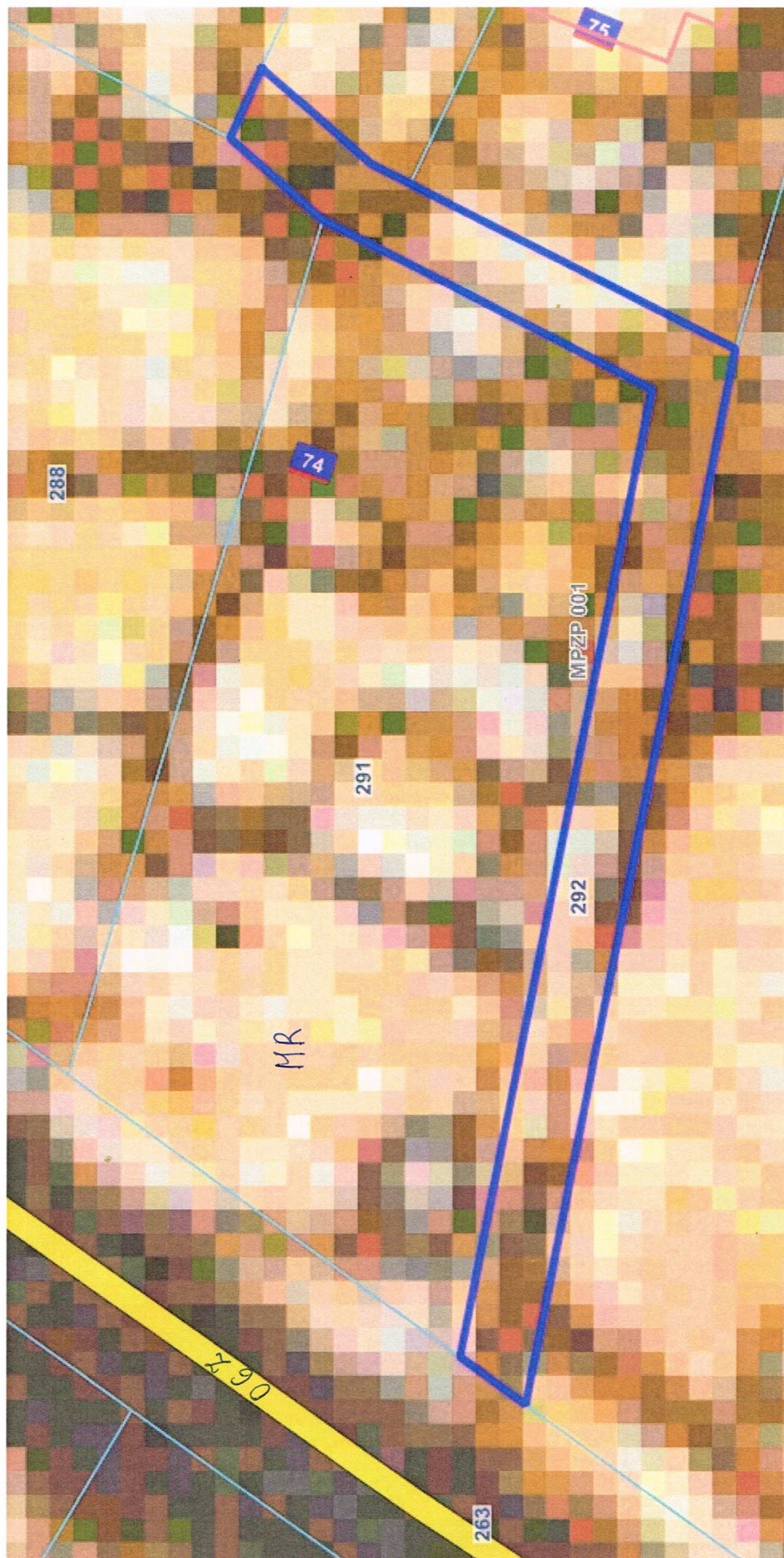
Niniejszy wypis wydano do celów budowlanych .

Wójt
mgr inż. Zdzisław Krupa

Otrzymuje:

1. Droga Development Sp. z o.o
Michał Góralski
Biłgoraj ul. Polna 34 i
23 – 400 Biłgoraj

2. a/a



Wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny

Obręb : Krasne Działka numer 292 – zabudowa zagrodowa oznaczona na rysunku planu symbolem „MR” .

Sporządzono dnia 01.08.2025 r.

INSPEKTOR

Barbara Dawidiuk

GMINA
REJOWIEC FABRYCZNY