



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 30 września 2022 r.

Poz. 4629

Podpisany przez:

Cezary Widomski; LUW

Data: 30.09.2022 14:31:29



UCHWAŁA NR XXXVI/234/2022 RADY MIEJSKIEJ W REJOWCU

z dnia 9 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Kobyle, Wereszcze Duże, Rejowiec, Zawadówka, Siedliszczki, Czechów Kąt i Rybie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XVIII/128/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 11 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Aleksandria Krzywowska, Zagrody, Rejowiec, Majdan Stary, Kobyle, Wereszcze Duże, Zawadówka, Siedliszczki i Czechów Kąt oraz uchwałami Nr XIX/137/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 30 grudnia 2020 roku i Nr XXVI/168/2021 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 13 sierpnia 2021 roku zmieniającymi ww. uchwałę oraz zgodnie z uchwałą Nr XXIX/189/2021 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 18 listopada 2021 roku w sprawie sposobu wykonania wymienionej wyżej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, z późniejszymi jej zmianami, Rada Miejska w Rejowcu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1.1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Kobyle, Wereszcze Duże, Rejowiec, Zawadówka, Siedliszczki, Czechów Kąt i Rybie, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec, przyjętego przez Radę Miejską w Rejowcu uchwałą Nr XII/98/2020 z dnia 14 lutego 2020 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych

w obrębach ewidencyjnych Kobyle, Wereszcze Duże, Rejowiec, Zawadówka, Siedliszczki, Czechów Kąt i Rybie, zwany dalej planem.

3. Uchwalany plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec przyjętego uchwałą Nr XXII/111/2004 Rady Gminy Rejowiec z dnia 27 października 2004 roku.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Kobyle, Wereszcze Duże, Rejowiec, Zawadówka, Siedliszczki, Czechów Kąt i Rybie przedstawiony jest w postaci:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, składającego się z załączników do niniejszej uchwały:
 - a) załącznika nr 1 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Kobyle,

- b) załącznika nr 2 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Wereszcze Duże,
- c) załącznika nr 3 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Rejowiec,
- d) załącznika nr 4 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Rejowiec,
- e) załącznika nr 5 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Wereszcze Duże,
- f) załącznika nr 6 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Zawadówka,
- g) załącznika nr 7 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Czechów Kąt,
- h) załącznika nr 8 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Siedliszczki,
- i) załącznika nr 9 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Rejowiec,
- j) załącznika nr 10 – obejmującego obszar położony w obrębie ewidencyjnym Rybie.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 11;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 12;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 13.

6. 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, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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;
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
7. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 8.

8. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów.

9. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 8 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap, wiatrołap oraz innych detali architektonicznych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 3) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy o dwu- i większej liczbie głównych połaci dachowych, w różnych typach, również z elementami doświetlenia dachu typu lukarny;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość procentową udziału terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć urządzone lub nieurządzone stanowiska postojowe dla samochodów, w tym stanowiska w garażach;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (określonych przez przepisy odrębne) poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub taką, która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) **E** – tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 6) **R** – tereny rolnicze;
- 7) **ZL** – tereny lasów;
- 8) **RZ** – tereny rolnicze - użytków zielonych;
- 9) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. 1,2,...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

4. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone symbolami **4 KD** i **24 KD** służące lokalizacji dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) teren oznaczony symbolem **19 U** służący lokalizacji obiektów usług kultury, oświaty oraz związanych z bezpieczeństwem publicznym;
- 3) teren oznaczony symbolem **27 US** służący lokalizacji obiektów sportowych.

5. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod zabudowę oraz ustala się dla nich zasady zagospodarowania, w tym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków oraz paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie budynków magazynowych, gospodarczych i garaży ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działki, z uwzględnieniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 12 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale nr 3, za wyjątkiem obiektów sieci infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość do 20 m, oraz za wyjątkiem masztów i wież telekomunikacyjnych, których lokalizacja dopuszczona jest na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) ustala się maksymalną liczbę nadziemnych kondygnacji budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych do zabudowy;

- a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach zabudowy zagrodowej – III kondygnacje nadziemne,
- b) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – II kondygnacje nadziemne,
- c) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynków usługowych – II kondygnacje nadziemne,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych – I kondygnacja nadziemna.

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

- 1) w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 12,
 - b) nakaz wyposażenia terenów zabudowy określonych granicami na załącznikachdo niniejszej uchwały nr 3, 6 i 9 w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia techniczno-ekonomicznych warunków dla przyłączania nieruchomości do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 2) w granicach planu zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć infrastruktury technicznej dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu, a także dopuszczonej przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń na terenach sąsiadujących dopuszczalnych poziomów hałasu, wskazanych w przepisach odrębnych,
 - b) nakazuje się lokalizację nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 przyległej do terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RM**, **10 U** i **11 U**, zgodnie ze wskazaniem zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 10;
- 6) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 8) na terenach rolniczych, w tym stanowiących użytki zielone, oznaczonych na rysunku planu symbolami **R** i **RZ**, nakaz utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu istniejących skupisk zadrzewień i krzewów śródpolnych, w tym zakaz ich wycinki, z wyłączeniem przypadków wynikających z przepisów odrębnych;

9) nakaz zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. W granicach planu występuje udokumentowane złożę węgla kamiennego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, WK id 401 „Chełm II”, którego obszar obejmuje w całości tereny wskazane na rysunku planu w obszarze załączników nr 2, 3, 4, 5, 6 i 9, a także w części teren wskazany, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na obszarze załącznika nr 1.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) komponowanie zieleni towarzyszącej zabudowie w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową, a także realizację przydomowych ogrodów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony archeologicznej dla określonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami: 30 i 31 (obszar AZP 80-88) oraz 38 (obszar AZP 81-88) wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zarejestrowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP);
- 2) oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 7. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KD**.

3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KD**:

- 1) przestrzeń drogi należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni drogi obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenie szczegółowe dla terenu oraz przepisy odrębne.

§ 8. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż takie obszary w granicach planu nie występują.

§ 9. 1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalenie nieruchomości, a także podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – 1000 m²,
 - b) na terenach zabudowy zagrodowej – 2000 m²,

c) na terenach innej zabudowy niż wymienionej w pkt a i b – 1500 m²;

3) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległej granicy działki drogowej w granicach 45° - 135°;

5) dopuszcza się scalenia i wydzielenia działek na potrzeby dróg wewnętrznych, służących obsłudze komunikacyjnej nieruchomości o szerokości co najmniej 6 m.

3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 2 dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

4. Na terenach przeznaczonych na cele leśne i cele rolnicze dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Wymienione w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 zasady i warunki nie obowiązują w przypadkach wynikających z przepisów odrębnych, w tym w przypadku podziałów i scaleń mających na celu powiększenie działek macierzystych oraz lokalizację dopuszczonych ustaleniami planu dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:

1) w granicach planu dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego (SN) i niskiego (nN) napięcia obowiązują pasy technologiczne oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wewnątrz pasów:

a) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN – pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych nN – pas o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),

b) strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych odpowiednio:

- dla linii napowietrznych SN – pas o szerokości 13,0 m (po 6,5 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);

2) w wyznaczonej w pkt 1 lit. b strefie dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzą drzew i krzewów nie przekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupów;

3) w przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy wynikające z przypisanych im pasów technologicznych wymienionych w pkt 1 i 2;

4) przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych oraz w stosownych normach dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych;

5) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi wymaga uwzględnienia stosownych norm dotyczących projektowania i budowy linii napowietrznych, przy czym nie należy ich montować w obrębie 4 m od zewnętrznego obrysu słupa, w tym od naziemnych części jego fundamentu, jak również należy zachować nieutrudniony dostęp związany z eksploatacją oraz usuwaniem awarii na linii elektroenergetycznej;

6) ustala się zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w odległościach:

a) dla linii napowietrznych SN – 7,0 m od osi linii,

- b) dla linii napowietrznych nN – 3,5 m od osi linii,
- c) dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m od osi linii,
- d) dla linii kablowych WN – 1,5 m od osi linii.

2. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

3. W odniesieniu do terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem **E**, zasięg strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznej, stanowiącą o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, wyznacza teren oznaczony ww. symbolami, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji, w odległości 4 m od instalacji paneli fotowoltaicznych, obiektów budowlanych nie związanych z funkcją elektrowni i nie stanowiących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Lokalizacja w obszarze planu, dopuszczonych prawem, obiektów kwalifikujących się zgodnie z przepisami odrębnymi do przeszkód lotniczych wymaga zgłoszenia właściwym organom.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych miejscowym planem poprzez istniejące drogi zapewniające również powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:
 - a) drogę publiczną wojewódzką nr 812, przyległą od strony zachodniej do granic obszaru objętego planem miejscowym, wskazanym na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały oraz od strony północnej od granic obszarów objętego planem miejscowym, wskazanych na załącznikach nr 3 i 4 do niniejszej uchwały,
 - b) drogę publiczną powiatową nr 1869 L oznaczoną na rysunku planu symbolem 24 KD, wskazaną na załączniku nr 8 do niniejszej uchwały,
 - c) drogę publiczną powiatową nr 3131 L przyległą od strony północnej do granic obszaru objętego planem miejscowym, wskazanego na załączniku nr 5 do niniejszej uchwały,
 - d) drogę publiczną powiatową nr 3130 L przyległą od strony północnej do granic obszaru objętego planem miejscowym, wskazanego na załączniku nr 9 do niniejszej uchwały,
 - e) drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4 KD, wskazaną na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,
 - f) ogólnodostępne drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 5 KDW i 28 KDW, wskazane na załącznikach nr 1 i 10 do niniejszej uchwały,
 - g) ogólnodostępne drogi wewnętrzne przyległe do terenów zabudowy na obszarach objętych planem miejscowym, wskazanych na załącznikach nr 2, 4, 6 i 7 do niniejszej uchwały;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych i dróg wewnętrznych wymienionych w pkt 1 lub pośrednio poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, a także ustanowione odpowiednie służebności drogowe, zapewniające dostęp do drogi publicznej;
- 3) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 KD** i **24 KD** – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
- 5) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu;
- 6) nie wyznaczona na rysunku planu projektowana w granicach terenów zabudowy komunikacja wewnętrzna musi spełniać wymogi stawiane drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy zagrodowej obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami U obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde na 35 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe,
 - d) minimum 10 % miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania;
- 4) dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dla terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem E obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na 1 instalację elektrowni fotowoltaicznej, na którą składa się wydzielony w przestrzeni zespół urządzeń i infrastruktury składający się na całość techniczno-użytkową elektrowni;
- 6) obowiązuje spełnienie wszystkich potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych.

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu

i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i niekolidujący z istniejącą i planowaną zabudową.

3. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest dopuszczalna po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, a także w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej na działkach przyległych do dróg w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową;
- 5) przy realizacji sieci wodociągowej obowiązuje zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

5. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy położonych w granicach terenów określonych na załącznikach nr 3, 6 i 9 poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;

- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia ekonomicznych i technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej na terenach określonych na załącznikach nr 3, 6 i 9 dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) na terenach zabudowy położonych w granicach obszarów określonych na załącznikach innych niż wymienionych w pkt 1 ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych urządzeń – przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) dopuszcza się w granicach planu budowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty działek sąsiednich;
- 2) ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę, gdy przepisy szczególne tego wymagają, budowę instalacji podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczeń powstających na skutek prowadzonej działalności.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów objętych opracowaniem planu w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się w granicach planu, na terenach dróg oraz pozostałych terenach budowę oraz przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci niskiego i średniego napięcia oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób niekolidujący z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie, w granicach planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu;
- 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu wewnątrzowych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb, również w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów przeznaczonych do zabudowy z sieci gazowej średniego ciśnienia, po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy;
- 2) dopuszcza się w granicach planu budowę sieci gazowej średniego ciśnienia oraz jej przebudowę, rozbudowę, modernizację i zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów;
- 4) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) na terenach zabudowy położonej poza zasięgiem obsługi rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się stosowanie innych indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło

ze źródeł indywidualnych z wykorzystaniem paliw i technologii niepowodujących pogorszenia stanu środowiska oraz gwarantujących emisję spalin poniżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz w innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
- 2) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami.

11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w łączność z systemów przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) dopuszcza się na terenach zabudowy modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz zmianę jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowej sieci telekomunikacyjnej przewodowej wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 4) na terenie opracowania planu dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu, do czasu ich zakończenia.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 20 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RM** i **2 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
- 3) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej i realizację usług nieuciążliwych na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tej zabudowy nie będzie przekraczać 30 % całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 60 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na:

- a) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie 1 RM z drogi publicznej wojewódzkiej nr 812 położonej poza granicami obszaru opracowania planu, z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD lub z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDW,
- b) dostępność komunikacyjną nieruchomości na terenie 2 RM z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
- 9) lokalizację w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1 RM strefy ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego zgodnie z jego oznaczeniem na rysunku planu, w odniesieniu do której wymaga się uwzględnienia warunków zagospodarowania określonych w § 6 pkt 2.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
- 3) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 60 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
- 3) dopuszczenie realizacji stawów rybnych i innych zbiorników służących retencjonowaniu wód w gospodarstwie rolnym;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 60 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi publicznej powiatowej nr 3131 L położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17 RM** i **18 RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
- 3) dopuszczenie realizacji stawów rybnych i innych zbiorników służących retencjonowaniu wód w gospodarstwie rolnym;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 60 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej powiatowej nr 1869 L oznaczonej na rysunku planu symbolem 24 KD;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
- 9) lokalizację w obrębie terenu oznaczonego symbolem 18 RM strefy ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego zgodnie z jego oznaczeniem na rysunku planu, w odniesieniu do której wymaga się uwzględnienia warunków zagospodarowania określonych w § 6 pkt 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego towarzyszących gospodarstwu rolnemu oraz obiektów usług służących produkcji rolniczej;
- 3) dopuszczenie realizacji stawów rybnych i innych zbiorników służących retencjonowaniu wód w gospodarstwie rolnym;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej i realizację usług nieuciążliwych na gruntach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tej zabudowy nie będzie przekraczać 30 % całkowitej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 60 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi publicznej powiatowej nr 3130 L położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 9) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7 U** i **8 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, magazynowych, garaży, wiat i innych obiektów budowlanych służących funkcji usługowej;
- 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, gastronomii oraz usług noclegowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów oraz zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury towarzyszącej zabudowie usługowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, magazynowych, garaży, wiat i innych obiektów budowlanych służących funkcji usługowej;
- 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu, warsztatów i napraw pojazdów, transportu, gastronomii oraz usług noclegowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów oraz zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usługowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi publicznej wojewódzkiej nr 812 położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, magazynowych, garaży, wiat i innych obiektów budowlanych służących funkcji usługowej;
- 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu, warsztatów i napraw pojazdów, gastronomii oraz usług noclegowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów oraz zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie usługowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,

g) geometria dachów budynków usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 8) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych i innych obiektów budowlanych służących funkcji usługowej;
- 3) w ramach funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, publicznych z zakresu usług kultury, oświaty oraz usług związanych z bezpieczeństwem publicznym;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej towarzyszącej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 70 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 12 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°;
- 6) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z drogi publicznej powiatowej nr 1869 L oznaczonej na rysunku planu symbolem 24 KD;
- 7) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27 US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych i urządzeń służących funkcji strzelniczy sportowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej towarzyszącej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 50 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3,
 - f) maksymalna wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych - 6 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45°;

- 5) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 28 KDW;
- 6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej, budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 30 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 30 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych - 10 m,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne oraz innych obiektów kubaturowych - 6 m,
 - h) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35° - 45°, pozostałych budynków: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - do 45°;
- 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu drogi położonej poza granicami obszaru opracowania planu;
- 5) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz urządzeń i sieci uzbrojenia terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych – elektrowni fotowoltaicznych;
- 2) w ramach realizacji elektrowni fotowoltaicznej dopuszcza się budowę towarzyszących sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, w tym wbudowanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jako obiektów uzupełniających i towarzyszących: zieleni urządzonej, parkingów, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenów oraz innych obiektów służących funkcji elektrowni fotowoltaicznych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym wyznaczone linie obowiązują również dla instalacji paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji wsporczych;
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej - do 20 %,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej - 20 %,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,001,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - g) geometria dachów budynków: dachy płaskie oraz jedno- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym wskazuje się

na dostępność komunikacyjną nieruchomości z przyległej do terenu ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5 KDW**;

6) zasady realizacji miejsc parkingowych oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami **9 R**, **16 R**, **20 R** i **21 R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych oraz zbiorników wodnych służących funkcji retencjonowania wód;
- 4) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;
- 5) obsługę komunikacyjną nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci uzbrojenia terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami **13 RZ**, **22 RZ**, **23 RZ** i **26 RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze – użytków zielonych;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się użytkowanie rolnicze w postaci użytków zielonych, lokalizację urządzeń melioracji wodnych, stawów rybnych oraz zbiorników wodnych służących funkcji retencjonowania wód;
- 4) w ramach funkcji rolniczej dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych służących dojazdowi do gruntów rolnych;
- 5) obsługę komunikacyjną nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z wymaganiami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki leśnej;
- 3) obsługę komunikacyjną nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej gminnej klasy D (droga dojazdowa);
- 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - c) dostępność nieograniczona,
 - d) dopuszcza się realizację chodników;
- 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24 KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej powiatowej klasy L (droga lokalna);
- 2) lokalizację drogi o parametrach techniczno-użytkowych:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 11,8 - 13,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- c) dopuszcza się realizację chodników;
- 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz przepisami odrębnymi.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi.

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) realizację infrastruktury drogowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,5 - 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenów niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc Uchwała

Nr XXII/111/2004 Rady Gminy Rejowiec z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 27, poz. 827 z dnia 22 lutego 2005 r.).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rejowca.

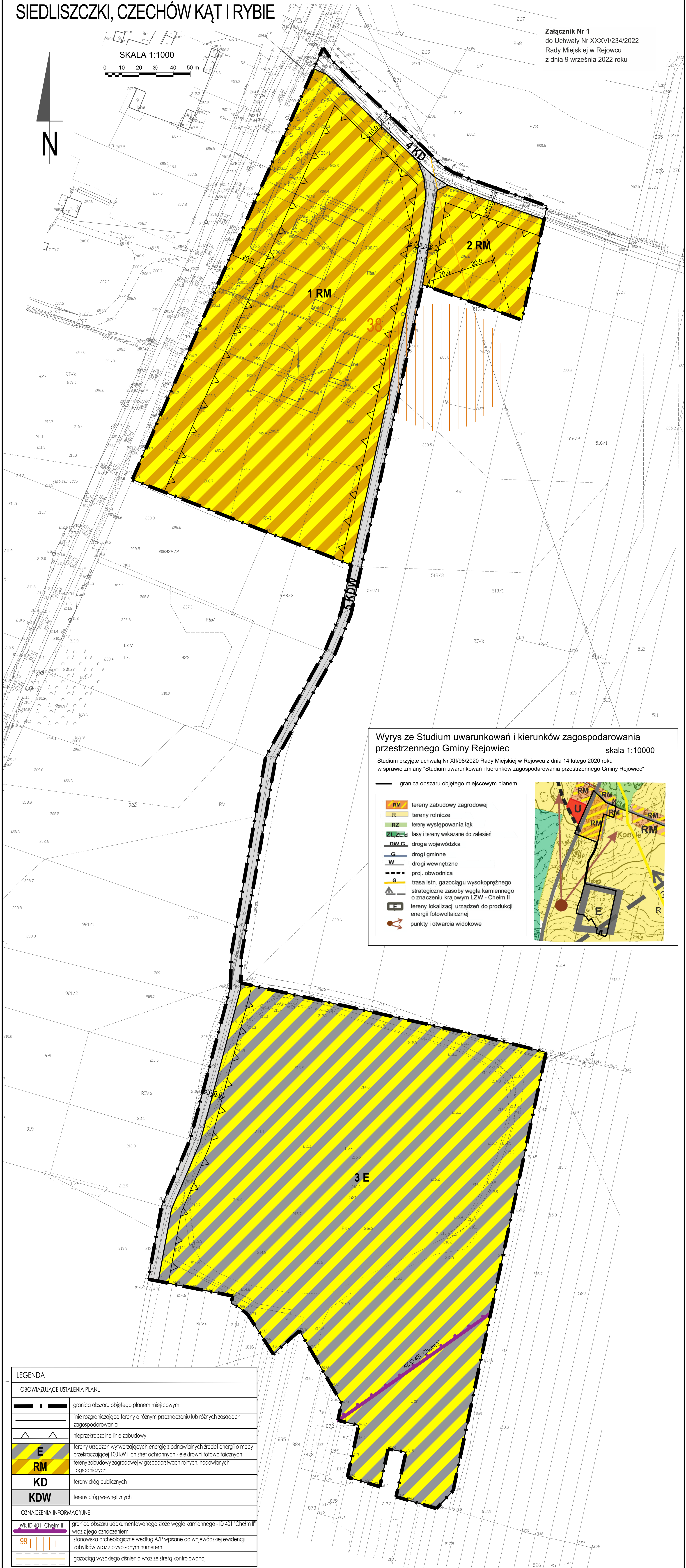
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH KOBYLE, WERESZCZE DUŻE, REJOWIEC, ZAWADÓWKA, SIEDLISZCZKI, CZECHÓW KĄT I RYBIE

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku



SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 m



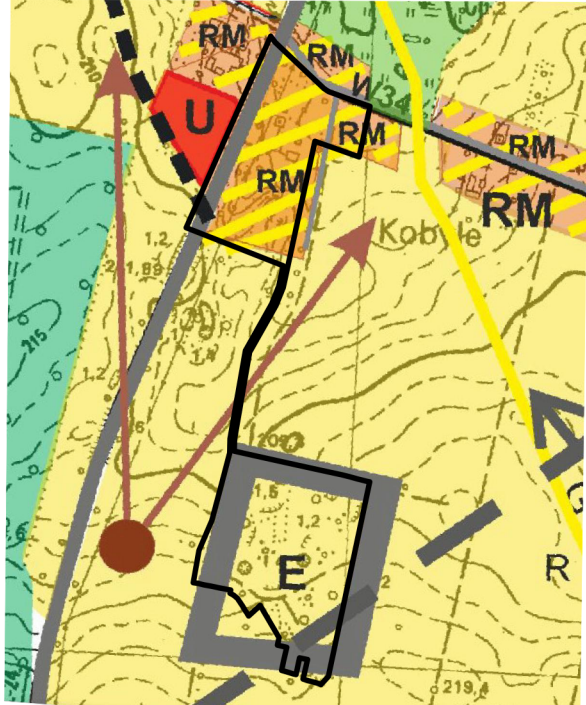
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec

skala 1:10000

Studium przyjęte uchwałą Nr XII/98/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 14 lutego 2020 roku
w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec"

— granica obszaru objętego miejscowym planem

- RM tereny zabudowy zagrodowej
- R tereny rolnicze
- RZ tereny występowania łąk
- ZLZ tereny wskazane do zalesień
- DW.G droga wojewódzka
- G drogi gminne
- W drogi wewnętrzne
- proj. obwodnica
- G trasa istn. gazociągu wysokoprężnego
- strategiczne zasoby węgla kamiennego o znaczeniu krajowym LZW - Chełm II
- E tereny lokalizacji urządzeń do produkcji energii fotowoltaicznej
- punkty i otwarcia widokowe

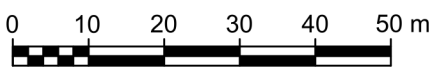


LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich stref ochronnych - elektrowni fotowoltaicznych
	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	tereny dróg publicznych
	tereny dróg wewnętrznych
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	granica obszaru udokumentowanego złóż węgla kamiennego - ID 401 "Chełm II" wraz z jego oznaczeniem
	stanowiska archeologiczne według AŻP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z przypisanym numerem
	gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH KOBYLE, WERESZCZE DUŻE, REJOWIEC, ZAWADÓWKA, SIEDLISZCZKI, CZECHÓW KĄT I RYBIE

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku

LEGENDA	
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	tereny rolnicze
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	oznaczenie udokumentowanego złóża węgla kamiennego, w granicach którego położony jest obszar opracowania planu

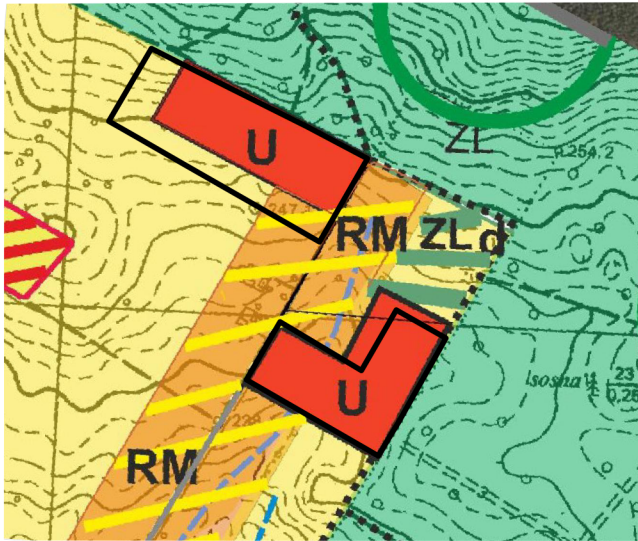
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec

skala 1:10000

Studium przyjęte uchwałą Nr XII/98/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 14 lutego 2020 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec"

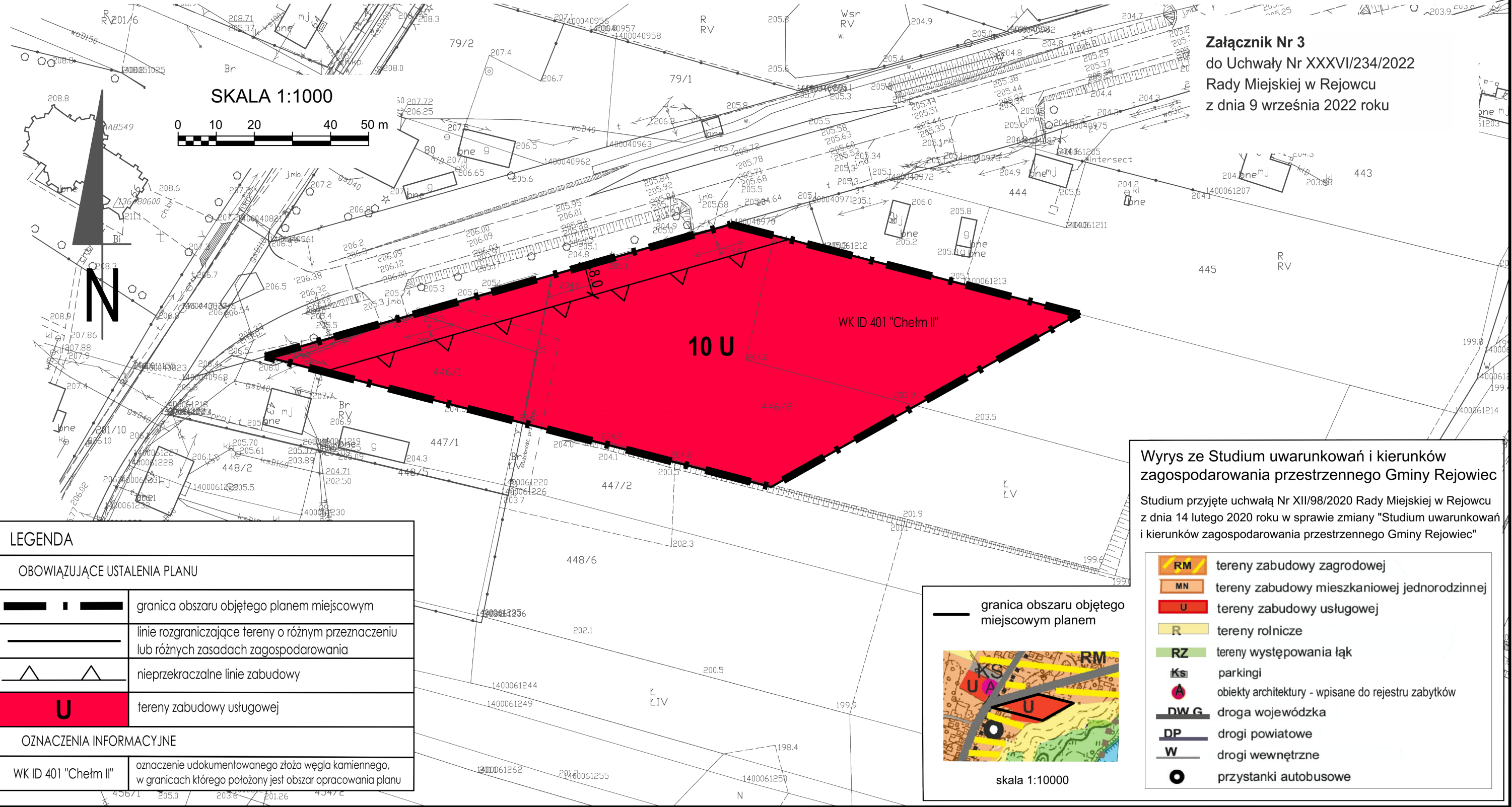
— granica obszaru objętego miejscowym planem

- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny rolnicze
- tereny występowania łąk
- lasy i tereny wskazane do zalesień
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactw
- drogi wewnętrzne
- ścieżki rowerowe
- rynnny spływu chłodnego powietrza i wód opadowych



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH KOBYLE, WERESZCZE DUŻE, REJOWIEC, ZAWADÓWKA, SIEDLISZCZKI, CZECHÓW KĄT I RYBIE

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec

Studium przyjęte uchwałą Nr XII/98/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 14 lutego 2020 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec"

- RM

MN

U

R

RZ

Ks

A

DW G

DP

W

○

tereny zabudowy zagrodowej

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy usługowej

tereny rolnicze

tereny występowania łąk

parkingi

obiekty architektury - wpisane do rejestru zabytków

droga wojewódzka

drogi powiatowe

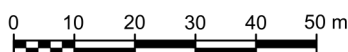
drogi wewnętrzne

przystanki autobusowe
- granica obszaru objętego miejscowym planem

skala 1:10000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW
POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH KOBYLE, WERESZCZE DUŻE, REJOWIEC,
ZAWADÓWKA, SIEDLISZCZKI, CZECHÓW KĄT I RYBIE

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 4

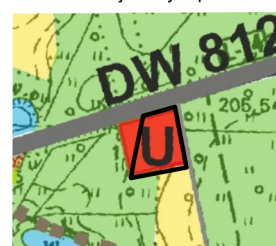
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec

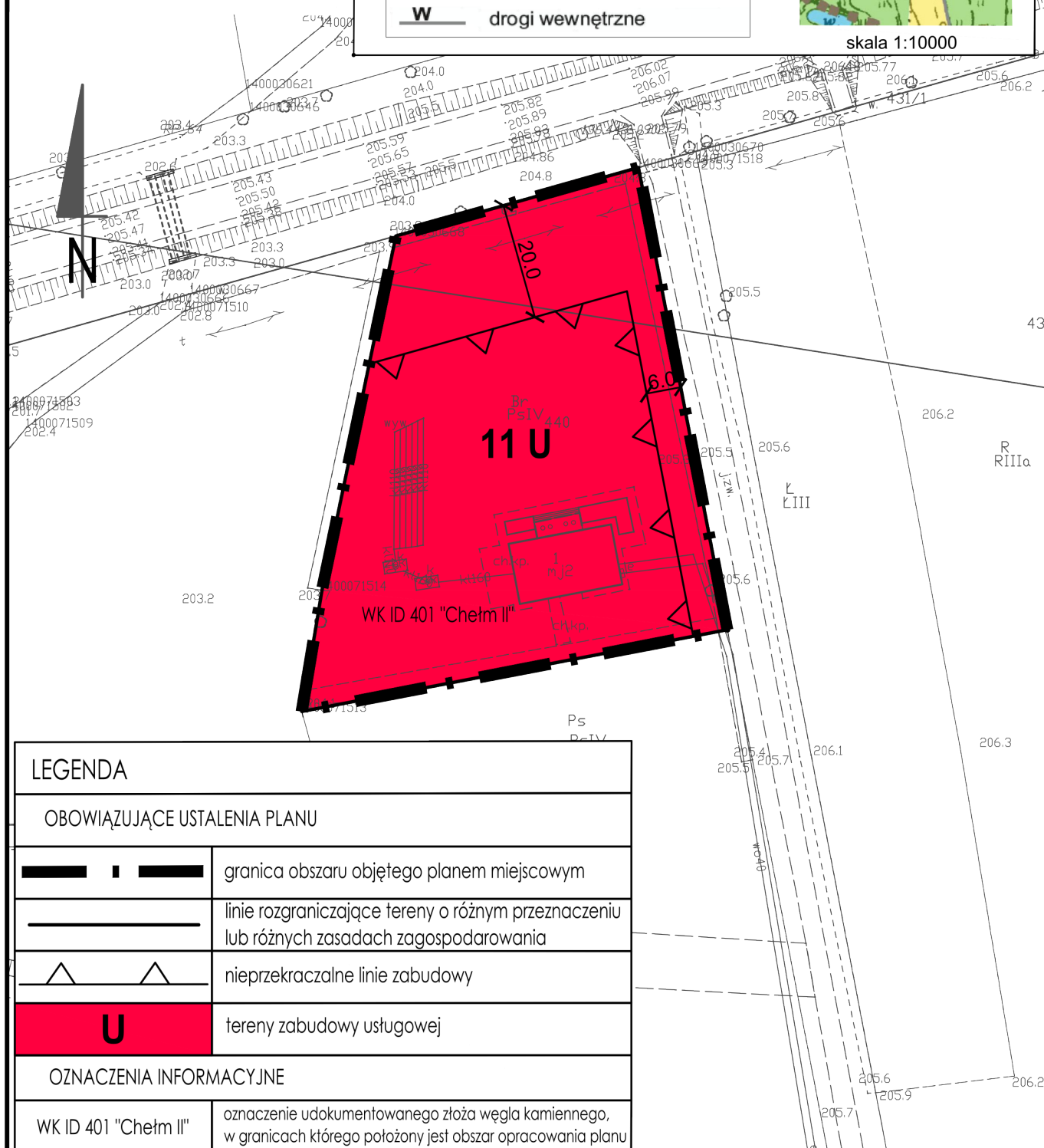
Studium przyjęte uchwałą Nr XII/98/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 14 lutego 2020 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec"

- | | |
|------------------|---|
| U | tereny zabudowy usługowej |
| R | tereny rolnicze |
| RZ | tereny występowania łąk |
| ws, ws(p) | wody powierzchniowe istniejące i projektowane |
| DW G | droga wojewódzka |
| W | drogi wewnętrzne |

granica obszaru objętego
miejscowym planem



skala 1:10000



SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

N

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	RZ tereny rolnicze - użytków zielonych
	ZL tereny lasów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

WK ID 401 "Chełm II"	oznaczenie udokumentowanego złoża węgla kamiennego, w granicach którego położony jest obszar opracowania planu
----------------------	--

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec

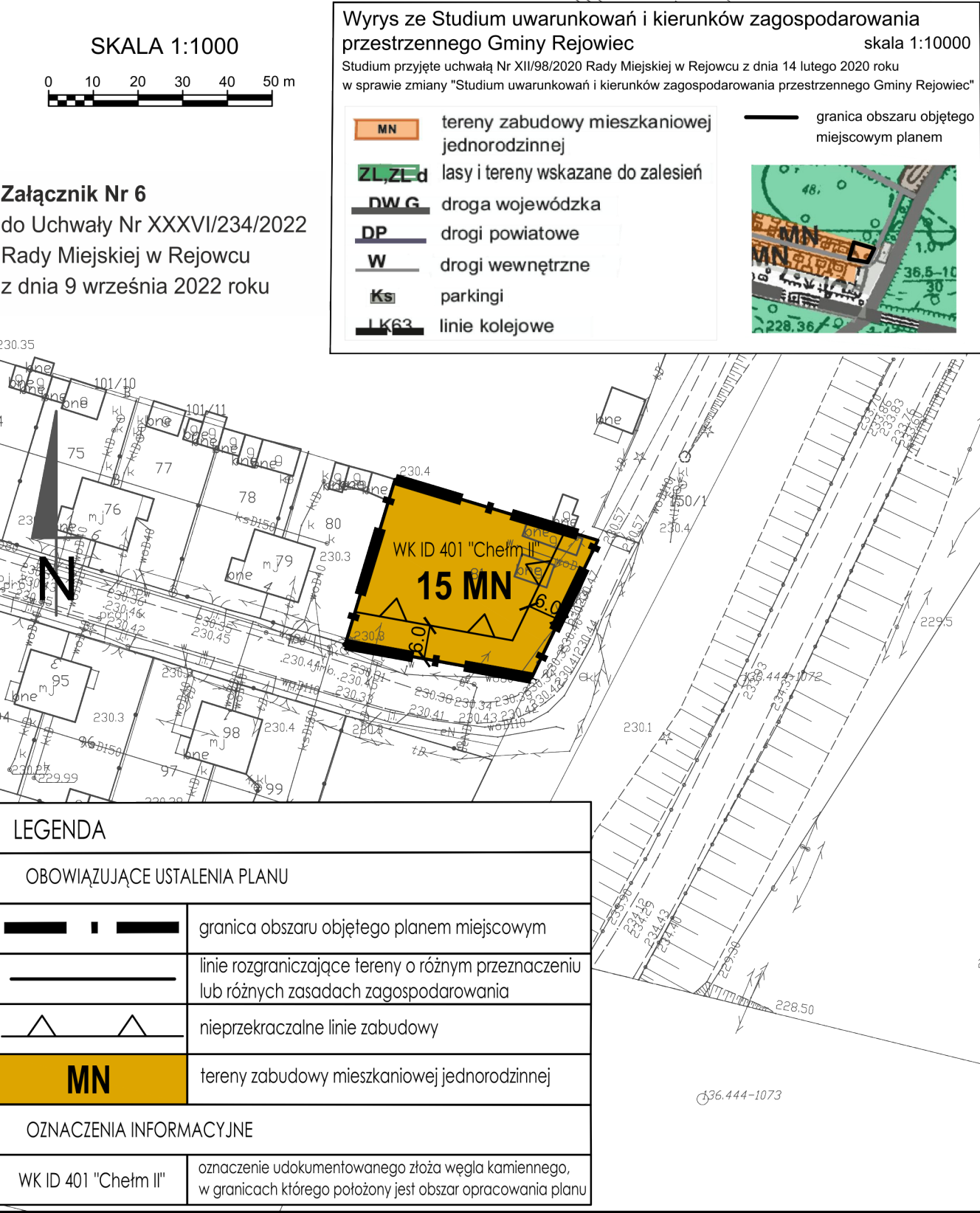
Studium przyjęte uchwałą Nr XII/98/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 14 lutego 2020 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec"

	RM tereny zabudowy zagrodowej
	U tereny zabudowy usługowej
	R tereny rolnicze
	RZ tereny występowania łąk
	ZL, ZLd lasy i tereny wskazane do zalesień
	ciągi ekologiczne wymagające utrzymania drożności
	doliny
	leśny
	obszary występowania torfowisk węglanowych
	DP drogi powiatowe

skala 1:10000

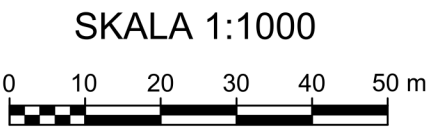
Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW
POŁOŻONYCH W OBREMBACH EWIDENCYJNYCH KOBYLE, WERESZCZE DUŻE,
REJOWIEC, ZAWADÓWKA, SIEDLISZCZKI, CZECHÓW KĄT I RYBIE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH KOBYLE, WERESZCZE DUŻE, REJOWIEC, ZAWADÓWKA, SIEDLISZCZKI, CZECHÓW KĄT I RYBIE

LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
R	tereny rolnicze



Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku

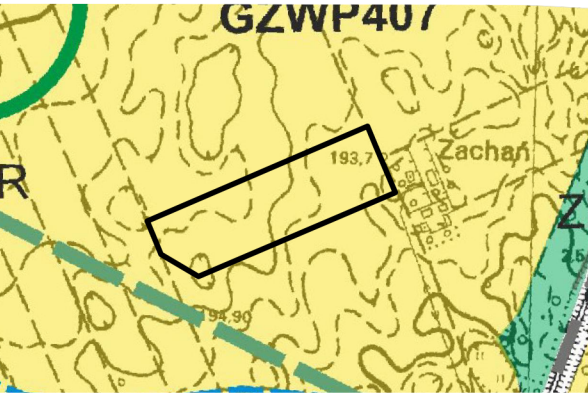
Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec

skala 1:10000

Studium przyjęte uchwałą Nr XII/98/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 14 lutego 2020 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec"

granica obszaru objętego miejscowym planem

- R** tereny rolnicze
- ZL, ZLd** lasy i tereny wskazane do zalesień
- trasa proj. ropociągu wg zmiany planu z 2012r



SIEDLISZCZKI, CZECHÓW KĄT I RYBIE

Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 roku

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

N

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	U tereny zabudowy usługowej
	R tereny rolnicze
	RZ tereny rolnicze - użytków zielonych
	KD tereny dróg publicznych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	99 tereny archeologiczne według AZP wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z przypisanym numerem
--	---

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec

skala 1:10000

Studium przyjęte uchwałą Nr XII/98/2020 Rady Miejskiej w Rejowcu z dnia 14 lutego 2020 roku w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec"

RM tereny zabudowy zagrodowej

U tereny zabudowy usługowej

R tereny rolnicze

RZ tereny występowania łąk

ciągi ekologiczne wymagające utrzymania drożności
● doliny ● leśny

ZZ tereny zalewowe

obszary występowania torfowisk węglanowych

DP drogi powiatowe

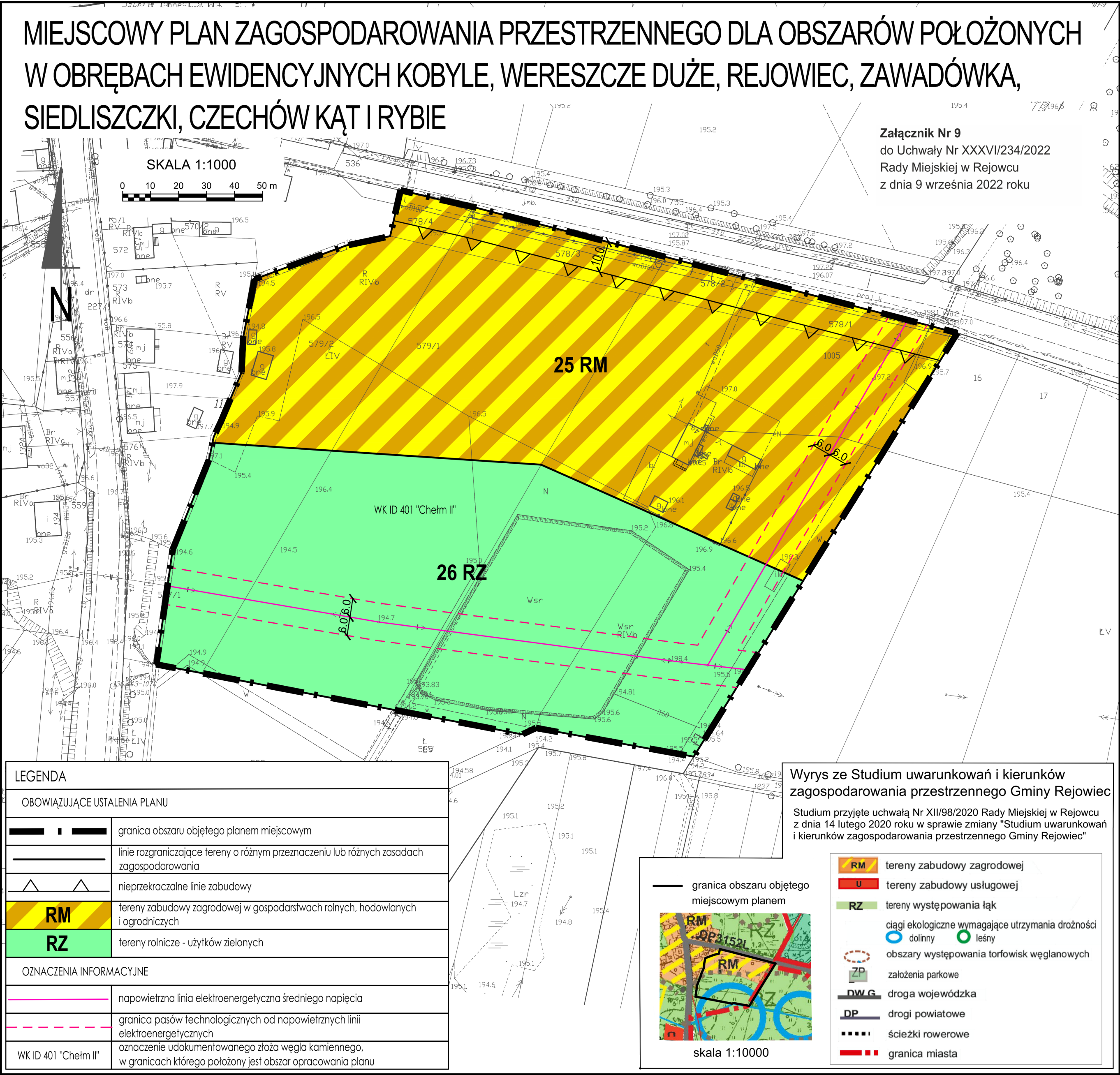
ścieżki rowerowe

— granica obszaru objętego miejscowym planem

skala 1:10000

— granica obszaru objętego
miejscowym planem

-





Załącznik Nr 11 do uchwały

Nr XXXVI/234/2022

Rady Miejskiej w Rejowcu

z dnia 9 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
położonych w obrębach ewidencyjnych Kobyle, Wereszcze Duże, Rejowiec, Zawadówka, Siedliszczki,
Czechów Kąt i Rybie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Rejowcu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Rejowca uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Kobyle, Wereszcze Duże, Rejowiec, Zawadówka, Siedliszczki, Czechów Kąt i Rybie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2022 r. do 21 czerwca 2022 r., w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag tj. do dnia 5 lipca 2022 r., wpłynęła 1 uwaga, która w przedkładanym do uchwalenia planu nie została uwzględniona przez Burmistrza Rejowca. Zgodnie z jej treścią, uwaga stanowiła wniosek o dokonanie zmiany w projekcie planu poprzez przeznaczenie działek w miejscowości Wereszcze Duże o numerach 104/2, 105 i 85/3 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rada Miejska w Rejowcu dokonując rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi postanawia nie uwzględniać jej w projekcie planu. Powyższe uzasadnia się ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec, które nie wskazują przeznaczenia wskazanych działek jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem ustaleń obowiązującego Studium. Dodatkowo, w odniesieniu do uwagi dotyczącej działki nr ewid. 105, brak jest możliwości jej uwzględnienia z uwagi na położenie przedmiotowej działki poza granicami uchwalanego miejscowego planu.

Załącznik Nr 12 do uchwały
Nr XXXVI/234/2022
Rady Miejskiej w Rejowcu
z dnia 9 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Kobyle, Wereszcze Duże, Rejowiec, Zawadówka, Siedliszczki, Czechów Kąt i Rybie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Rejowcu rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zapisanych w miejscowym planie realizowanych przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będących skutkiem uchwalenia planu, należeć będzie rozbudowa sieci wodociągowej do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę w obrębie ewidencyjnym Wereszcze Duże – wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

Planowana rozbudowa sieci wodociągowej odbywać się będzie wzdłuż działek drogowych stanowiących własność gminy oraz w miarę możliwości wyłącznie w ich granicach. Inwestycje w budowę sieci wodociągowej wykonywane będą, sukcesywnie (etapowo) w zależności od zaistnienia potrzeb w zakresie zaopatrzenia w wodę realizowanych inwestycji budowlanych.

Finansowanie rozbudowy sieci wodociągowej będzie odbywać się ze środków budżetu gminy, przy jednoczesnym współfinansowaniu środkami zewnętrznymi w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr XXXVI/234/2022

Rady Miejskiej w Rejowcu

z dnia 9 września 2022 r.

Zalacznik13.xml

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