

**UCHWAŁA NR XLVI/239/10  
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

z dnia 14 września 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów**

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/45/07 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, dla obszarów położonych w miejscowościach: Pawłów, Kanie, Krasne, Liszno, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwalonego uchwałą Nr XIV/68/03 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 54, poz. 1054 z dnia 24 marca 2004 r.), dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów, zwaną dalej zmianą planu

2. Przedmiotem zmiany planu jest wydzielenie obszarów przestrzeni publicznej, położonych w centrum miejscowości Pawłów, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które stanowić będą elementy integracji społeczności lokalnej gminy

3. Granice obszarów objętych zmianą planu określa załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 w miejscowości Pawłów - załącznik Nr 1
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów – załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów - załącznik Nr 3.

**§ 3.** 1. Dla obszarów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) symbole i przeznaczenie: U - przestrzeń publiczna - tereny zabudowy usługowej, US - przestrzeń publiczna - tereny sportu i rekreacji, ZP - przestrzeń publiczna - tereny zieleni urządzonej, D - przestrzeń publiczna – przejście piesze, KS - przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące, orientacyjne, oznaczone na rysunku zmiany planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy z uwzględnieniem wymagań kompozycyjno-estetycznych i architektonicznych obszarów;
- 2) realizacja nasadzeń drzew i krzewów, w celu zwiększenia atrakcyjności terenu.

3. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Obszary objęte zmianą planu położone są na terenie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z rozporządzeniem Nr 51 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zakazuje się:
  - a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,

- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
  - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
  - e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
  - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
  - g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych,
  - h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 2) Obszary objęte zmianą planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Chełm – Zamość i znajdują się w tzw. Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO). Obowiązują zakazy:
- a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi, w tym ścieków opadowych z terenów komunikacji bez ich wcześniejszego podczyszczenia,
  - b) lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych,
  - c) oraz nakaz realizacji jednoczesnej zbiorczego systemu gospodarki wodno-ściekowej
- 3) Tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami 13 US i 14 US oraz parking – miejsca postojowe oznaczone symbolem 12 KS położone są w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych dla miejscowości Pawłów, ustanowionej decyzją Wojewody Chełmskiego z dnia 7 grudnia 1998 r. znak: OS.6210/87/98. Obowiązują zakazy:
- a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
  - b) rolniczego wykorzystywania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
  - c) utylizacji ścieków przez doły chłonne,
  - d) lokalizacji cmentarzy i grzebania zwierząt,
  - e) lokalizowania składowisk i wylewisk odpadów, dużych ferm chowu zwierząt oraz innych obiektów zagrażających jakości wody,
  - f) składowania i przechowywania środków chemicznych i toksycznych środków bez ich zabezpieczenia przez możliwością infiltracji do gruntu,
  - g) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
  - h) stosowania środków ochrony roślin o wysokiej toksyczności, które nie są dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,
  - i) budowy nowych ujęć wody,
  - j) eksploatacji kopalni;
- 4) W obrębie działek zabudowy usługowej oraz wzdłuż dróg - realizacja nasadzeń zieleni w celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym, zachowanie istniejących zadrzewień i zieleni w celu utrzymania charakteru izolacyjno – ozdobnego, harmonizującego z istniejącym otoczeniem.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na obszarach objętych zmianą planu obowiązuje ochrona otoczenia zespołu kościoła parafialnego w Pawłowie, polegająca na zachowaniu jego walorów ekspozycyjnych;

2) obiekty kubaturowe usług publicznych nie mogą być elementami dysharmonizującymi w otoczeniu kościoła i należy je projektować w sposób zapewniający zachowanie właściwej ekspozycji obiektu sakralnego, w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny przestrzeni publicznych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) 1U - pow. 0,15 ha – przestrzeń publiczna – tereny zabudowy usługowej:

- a) gminny ośrodek kultury - do zachowania z możliwością rozbudowy, w nawiązaniu do istniejącej architektury,
- b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- c) posadowienie parteru budynku do 0,5 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
- d) geometria dachu: dach wielospadowy o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy do 9,0 m,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - od ul. Lubelskiej – według stanu istniejącego, min. 8,0 m od linii rozgraniczającej,
  - od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy,
- g) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 80% powierzchni działki,
- h) ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. 5% powierzchni działki;

2) 2U - pow. 0,15 ha – przestrzeń publiczna – tereny zabudowy usługowej:

- a) usługi oświaty i kultury - do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany - w nawiązaniu do istniejącej architektury,
- b) istniejące przedszkole - do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany - w nawiązaniu do istniejącej architektury:
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - geometria dachu: dach dwuspadowy o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy do 5,0 m,
- c) dom bednarza” – dopuszcza się przebudowę z możliwością realizacji wiaty w obrysie istniejącego budynku:
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - geometria dachu: dach dwuspadowy o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy do 5,0 m,
- d) urządzenie środowiskowego placu zabaw i małej architektury,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – według stanu istniejącego, w linii rozgraniczającej ulicy,
- g) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 30% powierzchni działki,
- h) ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. 30% powierzchni działki;

3) 3U - pow. 0,09 ha – przestrzeń publiczna – tereny zabudowy usługowej:

- a) plac targowy – przywrócenie pierwotnej funkcji dawnemu rynkowi „Jarmark Pawłowski - Ginące Zawody”, związanej z wyrobami garncarskimi, bednarskimi i innymi,
- b) możliwość wykorzystania terenu na ogólnodostępne miejsca postojowe;

- 4) 4U - pow. 0,09 ha – przestrzeń publiczna – tereny zabudowy usługowej:
- a) usługi oświaty - do zachowania z możliwością rozbudowy,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy,
  - d) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 90% powierzchni działki;
- 5) 5US - pow. 0,14 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:
- a) realizacja hali sportowej,
  - b) wysokość zabudowy do 7,0 m,
  - c) geometria dachu w nawiązaniu do budynku szkoły,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy,
  - f) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 90% powierzchni działki,
  - g) do czasu realizacji hali sportowej dopuszcza się realizację „zielonej sali gimnastycznej”;
- 6) 6US - pow. 0,13 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:
- a) istniejące boisko wielofunkcyjne – do zachowania,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację boiska, z elementami małej architektury,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) 7KS - pow. 0,03 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe,  
- realizacja parkingu – miejsc postojowych;
- 8) 8KS - pow. 0,04 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe,
- 9) 9D - pow. 0,02 ha – przestrzeń publiczna – przejście piesze;
- 10) 10ZP - pow. 0,35 ha - przestrzeń publiczna – tereny zieleni urządzonej:
- a) istniejąca zieleń i obiekty małej architektury do zachowania i rewitalizacji,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie zieleni i realizację małej architektury, np. fontanny,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od ul. Lubelskiej – według stanu istniejącego, min. 3,0 m od linii rozgraniczającej,
    - od ul. Szkolnej – według stanu istniejącego, min. 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 11) 11KS - pow. 0,20 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe;
- 12) 12KS - pow. 0,13 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe:
- a) realizacja parkingu – miejsc postojowych wzdłuż drogi gminnej,
  - b) istniejący rów przydrożny do przełożenia na północną stronę drogi,
  - c) urządzenie zjazdów do terenów sportu i rekreacji;
- 13) 13US - pow. 1,24 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:
- a) urządzenie zespołu sportowo – parkowego z elementami małej architektury,
  - b) modernizacja boiska piłkarskiego,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy min. 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Lubelskiej,
  - d) wymagana realizacja kompleksowego odwodnienia terenu;
- 14) 14US - pow. 0,21 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:

- a) urządzenie zespołu sportowo – parkowego z elementami małej architektury,
- b) dopuszcza się realizację budynku socjalnego - szatni,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,
- d) istniejące zadrzewienie do zachowania,
- e) wymagana realizacja kompleksowego odwodnienia terenu.

- Podane powierzchnie terenów są orientacyjne.

#### 7. Zasady kształtowania i rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) komunikacja - obsługa komunikacyjna obszarów objętych zmianą planu z istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci oraz przyłączy, w tym dla potrzeb przeciwpożarowych;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich oczyszczania i usuwania, stosownie do odrębnych przepisów; docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanałów do programowanej oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do rowów i cieków wodnych, z terenów komunikacji – po wcześniejszym ich podczyszczeniu;
- 5) usuwanie nieczystości stałych – poprzez indywidualny system gromadzenia (w tym selektywną zbiórkę odpadów u źródła ich powstawania) oraz wywozu w kontenerach i deponowania w zakładzie utylizacji odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła – ogrzewanie gazowe, na olej opałowy, z wykorzystaniem energii elektrycznej lub inne ogrzewania ekologiczne, z dopuszczeniem paliw węglowych i węgl pochodnych;
- 7) elektroenergetyka – istniejące linie elektroenergetyczne – do zachowania, możliwość remontu, modernizacji oraz rozbudowy w zależności od potrzeb. Lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w normach PN/E-0500-1 oraz PN-76/E-05125. Przebudowa istniejących linii w związku z planowaną zabudową, na koszt inwestora. Nowe sieci prowadzić w terenach wzdłuż dróg lub w pasach drogowych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 8) telekomunikacja – sieć telefoniczna z istniejących sieci telekomunikacyjnych, po określeniu warunków przez zarządcę sieci, istniejące urządzenia telekomunikacyjne do zachowania;
- a) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z realizacją inwestycji, Pion Technicznej Obsługi Klienta w Lublinie określi warunki techniczne przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych;
- 9) gazownictwo – zakłada się rozbudowę sieci gazowej średnioprężnej w powiązaniu z istniejącymi sieciami na obszarze gminy, w oparciu o program gazyfikacji gminy Rejowiec Fabryczny.

8. Obszary będące przedmiotem zmiany planu nie są chronione na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

9. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, bez ograniczeń powierzchniowych.

10. Na terenie oznaczonym symbolem 5US ustala się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – do czasu realizacji hali sportowej.

11. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Na terenach objętych zmianą planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwalony uchwałą Nr XIV/68/03 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 54, poz. 1054 z dnia 24 marca 2004 r.).

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

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Waldemar Wiśniewski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/239/10

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 14 września 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

#### **Rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000 w miejscowości Pawłów**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/239/10

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 14 września 2010 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/239/10

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 14 września 2010 r.

[Zalacznik3.pdf](#)

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów.**