



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 27 grudnia 2012 r.

Poz. 4523

UCHWAŁA NR XXV/127/2012 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

z dnia 26 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647) w związku z Uchwałą Nr IV/17/11 z dnia 21 stycznia 2011r. Rady Gminy Rejowiec Fabryczny w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, Rada Gminy Rejowiec Fabryczny, po stwierdzeniu nienaruszalności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003r, opublikowaną w Dz. U. Województwa Lubelskiego Nr 54 z dnia 24 marca 2004r. poz. 1054, zwanymi dalej planem.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000 i 1:5000, stanowiący załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

- 10) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. W granicach planu nie wskazuje się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) granic terenów służących organizacji imprez masowych,
- 5) granicę terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący **załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18** do niniejszej uchwały,
- 2) sposób rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiący **załącznik nr 19** do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 20** do uchwały,
- 4) rysunek planu ogólnego z naniesionym zakresem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą, stanowiący **załącznik nr 21** do niniejszej uchwały.

§ 5. 1. **Załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18** odnoszą ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Ustala się, że następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i SN,
- 6) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i SN,
- 7) granice filarów ochronnych.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustalenia ogólne niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2. **Przepisy ogólne** **Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rejowiec Fabryczny w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 70% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 70% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie obejmują więcej niż 30% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub więcej niż 30% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit. a,
- 7) **nowo wydzielanych działkach budowlanych** – należy przez to rozumieć działki budowlane, które zostały wydzielone wejściu w życie się niniejszej uchwały, w tym działki budowlane powstałe w wyniku rozwiązań przestrzennych niniejszej uchwały, np. wytyczenia nowego układu komunikacyjnego,
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających lub innych obiektów, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
- 10) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną, dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w % wyrażającą stosunek sumy rzutów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych do powierzchni tej działki budowlanej,
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej na danej działce budowlanej do jej powierzchni,
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie największą odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, a najwyższym punktem przekrycia dachowego lub stropodachowego,
- 13) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku części działki budowlanej, inwestycyjnej lub terenu na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim - zgodnie z przepisami odrębnymi, do jej powierzchni,
- 14) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć fragment terenu, obejmujący jedną lub kilka działek ewidencyjnych, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę),
- 15) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą z zakresu rzemiosła zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 16) **filarze ochronnym** - należy przez to rozumieć pas terenu, w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące linii rozgraniczających tereny i przeznaczenia terenów

§ 8. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.

§ 9. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny ogólnodostępnych parkingów – oznaczone symbolem przeznaczenia **KS**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**,
- 3) tereny górnicze - oznaczone symbolem przeznaczenia **PG**,
- 4) tereny górnicze, obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **PG,P,U**,
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **P,SM,U**,
- 6) tereny rolnicze - oznaczone symbolem przeznaczenia **R**,
- 7) tereny rolnicze do zalesień - oznaczone symbolem przeznaczenia **R,ZL**,
- 8) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **RM**,
- 9) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**,
- 10) tereny zabudowy usług publicznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **UP**.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 10. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ład przestrzennego,
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w tym w szczególności uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zakazu lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji reklam i nośników reklamowych, ograniczenia w możliwości lokalizacji dominant przestrzennych, ustalenia maksymalnych wysokości zabudowy, obowiązującej kolorystyki budynków, dopuszczalnej geometrii dachów, itd,
- 3) nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych oraz przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 11. Ustala się, że na całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej, dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, parkingów i miejsc parkingowych, zieleni urządzonej.

§ 12. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, zastrzeżeniem ust.3.

3. Ustalenia, których mowa ust.2 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.

4. Ustala się w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od dróg położonych poza granicami planu.

5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

6. Ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od górnej krawędzi skarp rowów melioracyjnych – 5 m.

7. Dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem rozbudowy i nadbudowy.

8. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) zasada, o której mowa w pkt.1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami) oraz obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów.

§ 13. 1. Ustala się, że tereny, oznaczone symbolami **UP** stanowią przestrzenie publiczne.

2. Tereny, o których mowa w **ust.1** powinny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) bramy wjazdowe sytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m od poziomu terenu,
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się stosowanie cokołów,
- 6) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m, przy czym w cokole należy stosować przepusty umożliwiające migracje małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie, mniejszych niż 10 m,
- 7) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów i kanałów melioracyjnych.

§ 14. 1. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami U, P, SM, U, PG, P, U i PG, pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 6,0 m².

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m².

3. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych obok siebie możliwe jest jedynie w przypadku gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie przekroczy powierzchni 6,0 m² w przypadku wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych oraz 1,5 m² w przypadku reklam i znaków informacyjno – plastycznych lokalizowanych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.

4. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
- 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na obiektach małej architektury i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

6. Ustalenia ust. 1-4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Rozdział 4.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego i ogrodniczego bez prawa zabudowy.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 16. 1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Granice nowo wydzielanych działek budowlanych należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w §8.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt.2,
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt.1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

5. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed wejściem w życie planu.

6. Na terenach, dla których nie określono minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dopuszcza się scalenie i podział działek oraz ich łączenie na zasadach określonych w przepisach odrębnych Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Wskazuje się, że na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską lub wskazane do takiej ochrony ustaleniami planu.

2. Ustala się, że w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na ruchome zabytki archeologiczne, a w szczególności szkło, ceramikę, kafle, kości ludzkie lub zwierzęce inwestor wykonujący roboty ziemne jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia o znalezisku właściwy organ służby ochrony zabytków. **Rozdział 7.**

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 18. 1. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **1.R, 1.RM, 3.RM, 1.R,ZL, 2.R,ZL** położone są w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Na Obszarze, o którym mowa w ust.1obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych powołujących ten Obszar do życia, a w szczególności ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów:

- 1) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migracjęgatunków,
- 2) ochrona specyficznych cech krajobrazu Polesia Wołyńskiego, doliny Wieprza i jego dopływów, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu, otwartego charakteru torfowisk, łąk i muraw ciepłolubnych,
- 3) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronęfunkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,
- 4) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,
- 5) ochrona łąk i pastwisk przed sukcesjąnaturalnąoraz odtwarzanie siedlisk dziko występujących gatunków roślin, grzybów oraz zwierząt, w tym dążenie do przywrócenia tradycyjnego sposobu użytkowania łąk i pastwisk (koszenie, spasanie),
- 6) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewieñnadwodnych i śródpolnych,
- 7) restytucja lasów łągowych wierzbowo - topolowych, szczególnie na obszarach o długim zaleganiu wód zalewowych,
- 8) propagowanie utrzymania urozmaiconej linii brzegowej cieków i rzek oraz tworzenie porośniętych bogatąszatąroślinnąstref przybrzeżnych i utrzymanie ich jako naturalnego sposobu zabezpieczenia brzegu przed erozją,
- 9) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce,
- 10) ochrona starych odmian roślin użytkowych oraz ras zwierząt hodowlanych,
- 11) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronęotwartej przestrzeni przed nadmiernązabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesieñw sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych,

ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,

- 12) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,
- 13) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodnościekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

3. Na Obszarze, o którym mowa w ust.1, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi powołującymi ten Obszar do życia, zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego powołu ryb oraz czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 3) likwidowanie i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych, leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych,
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior, i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

4. Zakazy, o których mowa w ust.3 pkt.2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru, o którym mowa w ust.1.

5. Zakaz, o którym mowa w ust.3 pkt.3 nie dotyczy prac wykonanych na potrzeby ochrony przyrody.

6. Zakaz, o którym mowa w ust.3 pkt.4 nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobycie kopalin przed dniem wejścia w życie przepisów powołujących Obszar o którym mowa w ust.1 do życia.

7. Zakaz, o którym mowa w ust.3 pkt.8, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ciągach istniejącej legalnie zabudowy.

8. Wskazuje się, że wszystkie tereny objęte granicami planu położone są w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - 407.

9. Ustala się, że na Obszarze, o którym mowa w ust.8 obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania wysypisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw płynnych, obiektów produkcyjnych i usługowych nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych dla środowiska,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu lub do wód powierzchniowych,
- 3) zakaz lokalizowania nowych ferm z bezściółową hodowlą zwierząt,

- 4) zakaz lokalizowania magazynów substancji toksycznych, dużych magazynów paliw płynnych o zasięgu regionalnym,
- 5) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów mogących pogorszyć jakość wód podziemnych,
- 6) nakaz likwidacji istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych,
- 7) nakaz wyeliminowania punktowego wylewania gnojowicy, za wyjątkiem nawożenia gnojowicą, ale wykonywane zgodnie z wymogami agrotechniki w oparciu o pozwolenie wodno-prawne,
- 8) nakaz podniesienia jakości wód powierzchniowych.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 19. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych,
- 2) ustala się nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym: pojedynczych drzew i zadrzewień z wyłączeniem terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem pkt.3,
- 3) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie w przypadku nieuniknionej kolizji z realizacją budynków zgodnych z przeznaczeniem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zapewnienia dojazdu do działki budowlanej i uzbrojenia działki budowlanej w infrastrukturę techniczną lub realizacją dróg publicznych wskazanych w planie,
- 4) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 5) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane,
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 7) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 8) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 9) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, w tym telekomunikacyjnych oraz na terenach, dla których dopuszczono ich realizację w ustaleniach szczegółowych,
- 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **UP** jak dla terenów związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami **U** jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
- 11) ustala się zakaz lokalizowania na terenach zagrożonych przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu w środowisku, usług z zakresu oświaty, nauki, zdrowia oraz sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej,

- 12) zakaz, o którym mowa w pkt.11 może być zniesiony wyłącznie w przypadku zastosowania zabezpieczeń akustycznych, w tym ekranów akustycznych, gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm hałasu w środowisku.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 20. 1. Ustala się granice strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV wynoszącej po 18,0 m w każdą stronę od osi linii i oznaczonej na rysunku planu.

2. Ustala się granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wynoszącej po 7,5 m w każdą stronę od osi linii i oznaczonej na rysunku planu.

3. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust.1 i ust.2, ustala się zakaz realizacji budynków i budowli.

4. Zasięg stref, o których mowa w ust.1 i ust.2 może być weryfikowany w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym po likwidacji, przebudowie lub skablowaniu linii oraz po uzgodnieniu zmian z zarządzającym siecią.

5. Ustala się granice filarów ochronnych, wyznaczonych w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczonych symbolami PG oraz PG,P,U od istniejących dróg oraz 6,0 od pozostałych linii rozgraniczających tereny oznaczonych symbolami PG oraz PG,P,U i oznaczonych na rysunku planu.

6. Na terenach położonych w granicy, o której mowa w ust.5, ustala się zakaz wydobycia kruszywa.

Rozdział 9.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji

§ 21. 1. Ustala się, że docelowo tereny objęte planem będą obsługiwane ze zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym do realizacji tych sieci dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, czy obiekty i urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

3. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

4. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, także przez tereny działek prywatnych, dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.

5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, przy czym w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) sieci infrastruktury technicznej. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia.

6. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewnia drogi/ulice położone poza granicami planu.

7. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ust.8 .

8. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 dom,
- 2) zabudowy zagrodowej - 3 m.p. / 1 siedlisko,
- 3) dla usług, w tym handlu detalicznego (sklep, punkt usługowy) - 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej (nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy),

- 4) dla obiektów handlu hurtowego, składów i magazynów – 5 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./3 pracowników,
- 5) dla obiektów oświaty - 3 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./3 pracowników,
- 6) usług publicznych, usług biurowo – administracyjnych, obiektów produkcyjnych, usług sportu i rekreacji - 3 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./3 pracowników,
- 7) dla obiektów zbiorowego zakwaterowania (hoteli, moteli) – 5 m.p./200 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./3 pracowników.

Rozdział 10.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 22. 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne : usługi nieuciążliwe.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
- 4) zakazuje się realizacji usług obsługi komunikacji,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej 1 garażu i 1 budynku gospodarczego - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%,
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
- 10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 12 m,
- 11) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych lub czterospadowych symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°;
- 12) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blachodachówkę,
- 13) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia,
- 14) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 15) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.11-14,

- 16) zasady, o których mowa w pkt. pkt.11-14 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 17) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16 ,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20m.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 50%.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 21 ,
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych realizowanych w terenach,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 23. 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.PG**, **2.PG** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : tereny górnicze.

3. Przeznaczenie dopuszczalne : nie ustala się.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu pod eksploatację powierzchniową kopalni wraz z niezbędną zabudową i zagospodarowaniem,
- 2) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu,
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w koncesji na wydobycie kopalni określonej dla tereny i obszaru górniczego po wyznaczeniu ich granic,
- 4) ustala się nakaz zachowania bezpieczeństwa powszechnego w tym w zakresie zagrożenia wodnego, osuwiskowego oraz pożarowego,
- 5) ustala się nakaz spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym ochrony złoże i obiektów budowlanych oraz filarów ochronnych dla obiektów wymagających ich ustanowienia,
- 6) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy i innych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją oraz obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2 ,

7) ustala się nakaz rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw na cele rolnicze w kierunku zbiorników wodnych.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z ustaleniami §16 .

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20 ,

2) dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13 ,

2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 21 ,

3) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych realizowanych w terenach,

4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 24.1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PG,P,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : tereny górnicze, obiekty produkcyjne oraz zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne : nie ustala się.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) ustala się przeznaczenie terenu pod eksploatację powierzchniową kopalni wraz z niezbędną zabudową i zagospodarowaniem,

2) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu,

3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zasady określone w koncesji na wydobycie kopalni określonej dla tereny i obszaru górniczego po wyznaczeniu ich granic,

4) ustala się nakaz zachowania bezpieczeństwa powszechnego w tym w zakresie zagrożenia wodnego, osuwiskowego oraz pożarowego,

5) ustala się nakaz spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym ochrony złoża i obiektów budowlanych oraz filarów ochronnych dla obiektów wymagających ich ustanowienia,

6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją ,

7) ustala się nakaz rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw na cele rolnicze w kierunku zbiorników wodnych,

8) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej bez wskazania ich profilu, w tym usług obsługi komunikacji, usług z zakresu obsługi budownictwa, baz transportowych i centrów logistycznych, usług zamieszkania zbiorowego (hotele i pensjonaty) oraz usług handlu hurtowego i detalicznego, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej, z zastrzeżeniem pkt.10,

9) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej garaży i budynków gospodarczych - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 8,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna), z zastrzeżeniem pkt.10,

- 10) realizacja obiektów, o których mowa w pkt.8 i pkt.9 jest możliwa wyłącznie w przypadku braku kolizji z eksploatacją powierzchniową kopalni, tj. nie podjęcia eksploatacji lub dopuszczeniu lokalizowania takiej zabudowy w stosownej koncesji na eksploatację,
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obiektów produkcyjnych - 16,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),
 - b) budynków usługowych i magazynów - 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
- 12) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70%,
- 13) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
- 14) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1,0,
- 15) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) produkcyjnych, magazynów – 50 m,
 - b) usługowych – 20 m,
- 16) dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich,
- 17) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, blachodachówkę i materiały wykorzystywane do pokrycia dachów płaskich,
- 18) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych, blachy i kamienia,
- 19) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 20) zasady, o których mowa w pkt.16-19 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 21) dopuszcza się obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16 ,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 35m.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20 ,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 10%.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13 ,

- 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 21 ,
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych realizowanych w terenie,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 25.1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P,SM,U, 2.P,SM,U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe** : objekty produkcyjne, składy magazyny oraz zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej bez wskazania ich profilu, w tym usług obsługi komunikacji, usług z zakresu obsługi budownictwa, baz transportowych i centrów logistycznych, usług zamieszkania zbiorowego (hotele i pensjonaty) oraz usług handlu hurtowego i detalicznego, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oddzielnie na wyodrębnionych działkach budowlanych i inwestycyjnych lub w połączeniu na jednej działce budowlanej i inwestycyjnej,
- 2) dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokali mieszkalnych wbudowanych w objekty produkcyjne lub budynki usługowe, pod warunkiem, że będą one realizowane na potrzeby własne właściciela działki inwestycyjnej lub działki budowlanej,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej garaży i budynków gospodarczych - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 8,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obiektów produkcyjnych - 16,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne),
 - b) budynków usługowych i magazynów - 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - c) mieszkaniowej jednorodzinnej - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70%,
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0,
- 7) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 1,0,
- 8) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) produkcyjnych, magazynów – 80 m,
 - b) usługowych – 20 m,
 - c) mieszkaniowych jednorodzinnych – 12 m,
- 9) dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich,
- 10) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, blachodachówkę i materiały wykorzystywane do pokrycia dachów płaskich,
- 11) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych, blachy i kamienia,
- 12) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,

- 13) zasady, o których mowa w pkt. pkt.9-12 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 14) dopuszcza się obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 35m.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20 ,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 10%.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13 ,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 21 ,
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg wskazanych na rysunku planu, dróg położonych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych realizowanych w terenach,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 26. 1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.R** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : tereny rolnicze.

3. Przeznaczenie dopuszczalne : nie ustala się.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję rolnicze, bez prawa zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
- 3) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16 .

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20 ,
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,

3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu nie może być mniejszy niż 90%.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13 ,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg położonych poza granicami planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 27. 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R,ZL, 2.R,ZL, 3.R,ZL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : tereny rolnicze do zalesień.

3. Przeznaczenie dopuszczalne : nie ustala się.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej, po nasadzeniu lasu, zgodnie z planami urządzania lasów,
- 2) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2 .

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16 .

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20 ,
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 3) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu nie może być mniejszy niż 90%.

7. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13 ,
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza granicami planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci

§ 28. 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne : zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) ustala się realizację zabudowy zagrodowej,
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków usługowych i budynków rekreacji indywidualnej,
- 3) zakazuje się przeznaczania całych działek budowlanych lub działek inwestycyjnych na cele usługowe, cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz cele zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych w budynkach mieszkalnych i budynkach inwentarskich,
- 5) w terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, usług związanych z obsługą rolnictwa, przechowywaniem artykułów spożywczych, działalnościbiurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,usług opieki

społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych i usług związanych z przetwarzaniem artykułów spożywczych,

- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej budynków inwentarskich - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 9,0 m,
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce budowlanej budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w siedliskach zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy rekreacji indywidualnej - 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%,
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,6,
- 11) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
- 12) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, rekreacji indywidualnej i usługowych – 12 m,
- 13) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych lub czterospadowych symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
- 14) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, gont, strzechę i blacho dachówkę,
- 15) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych i kamienia, ,
- 16) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 17) zasady, o których mowa w pkt.13-16 należy stosować w przypadku realizacji budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży,
- 18) dopuszcza się obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30 m.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 40%.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13,
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg położonych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych realizowanych w terenach,
- 3) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 21 ,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 29. 1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe** : zabudowa usługowa.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

- 1) ustala się realizację zabudowy usług nieuciążliwych, z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej (w tym banki), oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, usług opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych,
- 2) zakazuje się realizacji usług obsługi komunikacji,
- 3) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, pod warunkiem, że będą one realizowane na potrzeby własne właściciela działki inwestycyjnej lub działki budowlanej,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - 9,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne):
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60%,
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8,
- 8) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,5,
- 9) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych – 15 m
- 10) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- 11) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę,
- 12) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, drewna, szkła, ceramicznych okładzin elewacyjnych, blachy i kamienia,
- 13) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 14) zasady, o których mowa w pkt. 10-13 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 15) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 25,0m.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 20%.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych położonych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych realizowanych w terenie,
- 3) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 21 ,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 30. 1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.UP, 2.UP, 3.UP, 4.UP** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. Przeznaczenie podstawowe : zabudowa usług publicznych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne : zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych.
- 2) ustala się realizację zabudowy usług publicznych,
- 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, z zakresu usług handlu detalicznego, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultury oraz zamieszkania zbiorowego w formie budynków wolnostojących i lokali usługowych wbudowanych w bryłę budynków usług publicznych,
- 4) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe,
- 5) dopuszcza się przeznaczenie terenów na cele zieleni urządzonej publicznej, w tym o charakterze zieleni o charakterze parkowym,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garaży - których maksymalna wysokość nie może przekraczać 5,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%,
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
- 10) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,5,
- 11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 30 m,
- 12) nakazuje się realizację dachów dwuspadowych, czterospadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich,

- 13) na dachach należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe, w tym dachówkę, blachodachówkę,
- 14) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, w tym cegły klinkierowej, ceramicznych okładzin elewacyjnych drewna, szkła i kamienia,
- 15) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości i zieleni,
 - b) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe, białe, szare i grafitowe,
- 16) w przypadku przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków należy stosować zasady, o których mowa w pkt.12-15,
- 17) zasady, o których mowa w pkt. 12-15 należy stosować w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 18) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §16,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m²,
- 3) ustala się, że front nowo wydzielanej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30,0m.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :

- 1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
- 4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej nie może być mniejszy niż 30%.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13,
- 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg położonych poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych realizowanych w terenach,
- 3) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny - wg wskaźnika określonego § 21 ,
- 4) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 11.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 31. 1. Ustala się, że obsługa terenów w granicach planu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne i wewnętrzne położone poza granicami planu oraz nowo realizowane drogi wewnętrzne w poszczególnych terenach.

§ 32. 1. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji tablic i znaków reklamowych.

2. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się min. szerokość:

- 1) dla dróg o długości do 100,0 m – 6,0 m,

2) dla dróg o długości powyżej 100,0 m – 8,0 m.

3. Dla dróg, o których mowa w ust.2 bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) ustala się nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiającej dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 20,0x20,0m.

4. W przypadku realizacji nowych dróg oraz przebudowy istniejących ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej ich szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg przeciwpożarowych.

§ 33. 1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KS** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe** : parkingi ogólnodostępne.

3. **Przeznaczenie dopuszczalne** : nie ustala się.

4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

1) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania parkingu,

2) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy obiektów i urządzeń, o których mowa w § 21 ust.2.

5. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) zgodnie z ustaleniami §16.

6. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy :**

1) zgodnie z ustaleniami §17, §18, §19, §20 ,

2) środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,

3) nie ustala się, że minimalny procentu powierzchni biologicznie czynnej.

7. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) zgodnie z ustaleniami Rozdział 10, Rozdział 12 i Rozdział 13,

2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg położonych poza granicami planu,

3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 34. 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza obszarem planu, przy czym dopuszcza stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w § 21 ust.1.

2. Ustala się, że dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

4. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych.

Kanalizacja

§ 35. 1. Ustala się sukcesywne objęcie siecią kanalizacyjną istniejącej i projektowanej zabudowy, przy czym dopuszcza stosowanie rozwiązań przejściowych, o których mowa w § 21 ust.1.

2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:

- 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oraz terenów dróg wewnętrznych powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) z dróg publicznych, terenów usługowych, terenów produkcyjnych, terenów magazynowo - składowych i parkingów do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt.2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.

4. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed sływem wód opadowych.

Elektroenergetyka

§ 36. 1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn, w tym istniejące oznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w tym istniejących linii elektroenergetycznych SN oznaczonych na rysunku planu, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wprowadzonych z istniejących oznaczonych na rysunku planu i projektowanych stacji transformatorowych.

4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznej oraz przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.

5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

6. Ustala się zaopatrzenie terenów w energię elektryczną poprzez napowietrzne linie elektroenergetyczne o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych technicznie przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

7. Dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.

8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji zagospodarowania działki (w tym również wynikającej ze zmiany użytkowania terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi a w szczególności kolizji istniejącej linii elektroenergetycznej SN i stacji transformatorowej SN/nN, będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.

9. W zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych należy przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokalizowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.

10. Pod istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego i niskiego napięcia w pasie o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi linii) oraz pod linią wysokiego napięcia 110 kV w pasie o szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi linii) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 2,0m. Wokół każdego słupa związanego z urządzeniami elektroenergetycznymi należy pozostawić powierzchnię bez nasadzeń w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.

11. W pasach terenów, o których mowa w ust.10 nakazuje się przycinanie drzew i krzewów, gdy ich wysokość przekroczy 2,0 m.

Gazownictwo

§ 37. 1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczne realizacji sieci.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach dróg, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

7. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzed budowlany i samochody.

8. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 38. 1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Wójta Gminy.

2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.

3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.

4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Ciepłownictwo

§ 39. 1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o paliwa czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

3. Do realizacji indywidualnych źródeł ciepła należy stosować technologie czyste ekologicznie.

Telekomunikacja

§ 40. 1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

4. Ustala się, że przy zmianie rzędnych wysokościowych terenów przy istniejących obiektach i urządzeniach telekomunikacyjnych, należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej krawędzi istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

5. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów ustala się nakaz wystąpienia przez inwestora do zarządzającego siecią telekomunikacyjną o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń lub obiektów telekomunikacyjnych.

Melioracje

§ 41. 1. Ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów drenarskich w granicach własnej działki, w tym dla urządzeń przebudowywanych lub likwidowanych, do czasu zakończenia prac na tych urządzeniach, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku.

2. Wszelkie prace budowlane i roboty ziemne na rurociągach drenarskich należy uzgodnić z jednostkami odpowiedzialnymi za ich eksploatację.

3. Ustala się nakaz umożliwienia dostępu do rowów i kanałów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację.

4. W sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno – wodnymi dopuszcza się realizację rowów i kanałów melioracyjnych oraz innych urządzeń melioracyjnych niezbędnych do retencji i odprowadzania wód.

Rozdział 13.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami PG, P,SM,U, PG,P,U, U,
- 2) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, RM,
- 3) 1% dla terenów oznaczonych symbolami UP, R, R,ZL, KS.

§ 43. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003r, opublikowaną w Dz. U. Województwa Lubelskiego Nr 54 z dnia 24 marca 2004r. poz. 1054.

§ 44. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003r, opublikowaną w Dz. U. Województwa Lubelskiego Nr 54 z dnia 24 marca 2004r. poz. 1054 wprowadza się zmiany:

1) Po §6 wprowadza się §6a w brzmieniu:

„1. Na terenach oznaczonych symbolami UK, UO, UZ, UŁ, US, UK, UI, U, UTL, RPU dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokali mieszkalnych lokalizowanych w budynkach usługowych.

2. Realizację zabudowy, o której mowa w ust.1 dopuszcza się:

- 1) jedynie na działkach budowlanych, na których są zlokalizowane lub będą lokalizowane budynki usługowe,
- 2) pod warunkiem, że zabudowa mieszkaniowa i lokalne mieszkaniowe będą realizowane na potrzeby własne właściciela działki budowlanej,
- 3) pod warunkiem, że:

- a) maksymalna wysokość lokalizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekroczy wysokości 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej po realizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie będzie większa niż 60%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy po realizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie będzie większa niż 1,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy po realizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie będzie mniejsza niż 0,5,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej po realizacji budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie mniejszy niż 20%,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie przekroczy 12 m,
- g) dachy realizowane na budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych będą realizowane jako dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
- h) realizowane budynki mieszkaniowe jednorodzinne będą posiadały dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- i) realizowane budynki mieszkaniowe będą uzbrojone w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną na warunkach określonych w ustaleniach planu z zakresu infrastruktury technicznej,
- j) w przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych należy zachować linie zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie odległości podstawowych.”;

2) Po §8 wprowadza się §8a w brzmieniu:

„1. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych bez konieczności zmiany niniejszego planu.

2. Wskaźniki i parametry lokalizowanych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych należy dostosować do potrzeb technologicznych.”;

3) Po §9 wprowadza się §9a w brzmieniu

„1. Na terenach oznaczonych symbolami RZ zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się jedynie na działkach użytkowanych jako zabudowa zagrodowa i w granicach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej,
- 2) pod warunkiem zachowania ustaleń pkt.1, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i inwentarskich,
- 3) ustala się, że:

- a) maksymalna wysokość nadbudowywanej i rozbudowywanej zabudowy w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej nie przekroczy wysokości 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
- b) maksymalna wysokość nadbudowywanych, rozbudowywanych lub noworealizowanych budynków gospodarczych i inwentarskich w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej nie przekroczy wysokości 9,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna)
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce po nadbudowie, rozbudowie lub realizacji nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej nie będzie większa niż 50%,

- d) maksymalna intensywność zabudowy na działce po nadbudowie, rozbudowie lub realizacji nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej nie będzie większa niż 0,7,
- e) minimalna intensywność zabudowy na działce po nadbudowie, rozbudowie lub realizacji nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej nie będzie mniejsza niż 0,3,
- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce po nadbudowie, rozbudowie lub realizacji n nowych budynków gospodarczych i inwentarskich w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej nie będzie mniejszy niż 20%,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej nadbudowywanych, rozbudowywanych lub noworealizowanych budynków gospodarczych i inwentarskich w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej nie przekroczy 12 m,
- h) dachy nadbudowywanych, rozbudowywanych lub noworealizowanych budynków gospodarczych i inwentarskich w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej będą realizowane jako dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,
- i) rozbudowywane, nadbudowywane lub noworealizowane budynki gospodarcze i inwentarskie w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej będą posiadały dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- j) rozbudowywane, nadbudowywane lub noworealizowane budynki gospodarcze i inwentarskie w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej będą uzbrojone w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną na warunkach określonych w ustaleniach planu z zakresu infrastruktury technicznej,
- k) w przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych należy zachować linie zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie odległości podstawowych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami RZ dopuszcza się realizację zieleni urządzonej pod warunkiem, że:

- 1) realizacja terenów zieleni urządzonej nie będzie wymagała zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 2) realizacja terenów zieleni urządzonej nie będzie powodować naruszenia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, środowiska oraz wód powierzchniowych i podziemnych.”.

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

§ 46. Uchyła się Uchwałę Nr XXIII/121/2012 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny.

§ 47. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

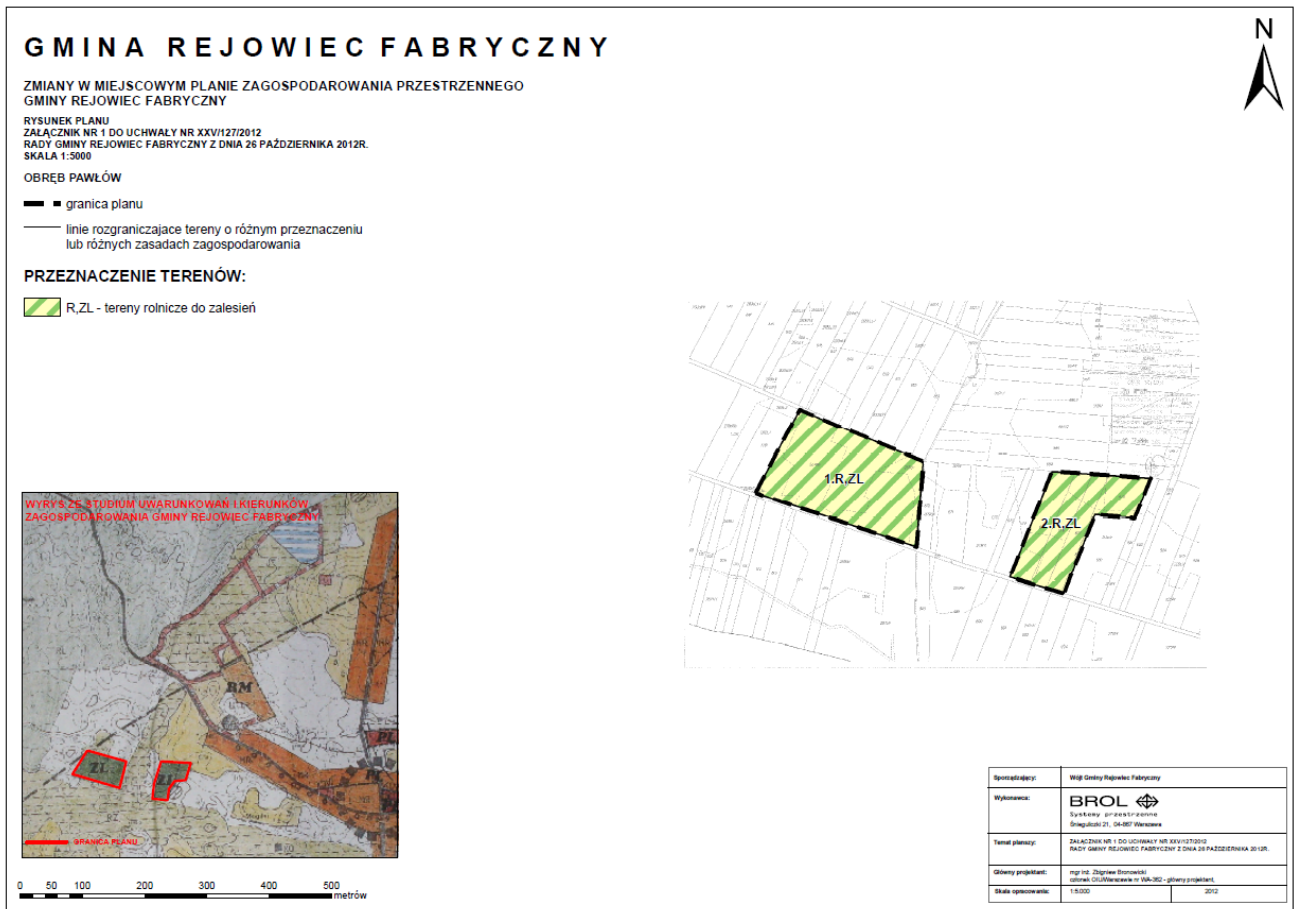
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Mirosław Maziarz

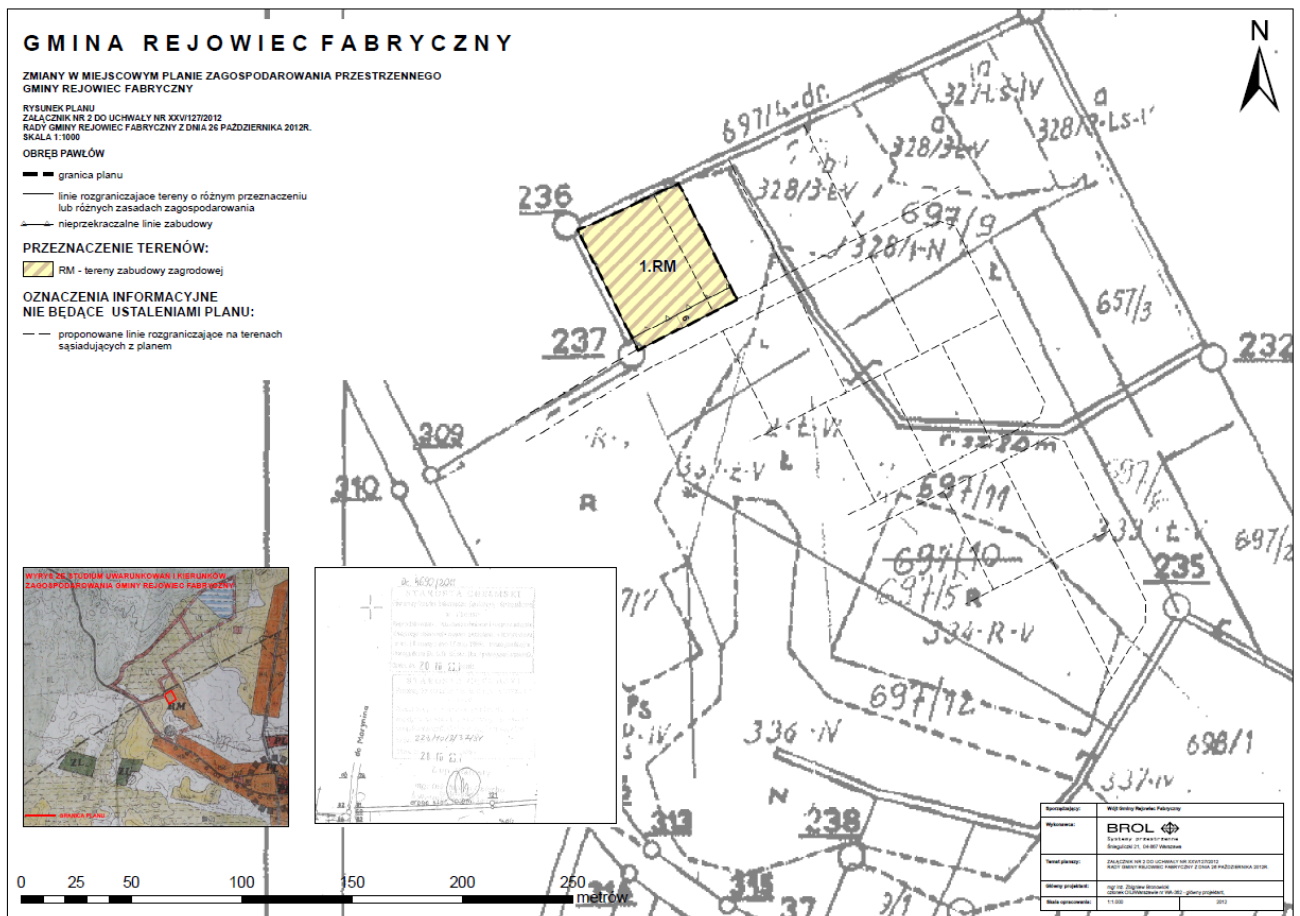
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Pawłów



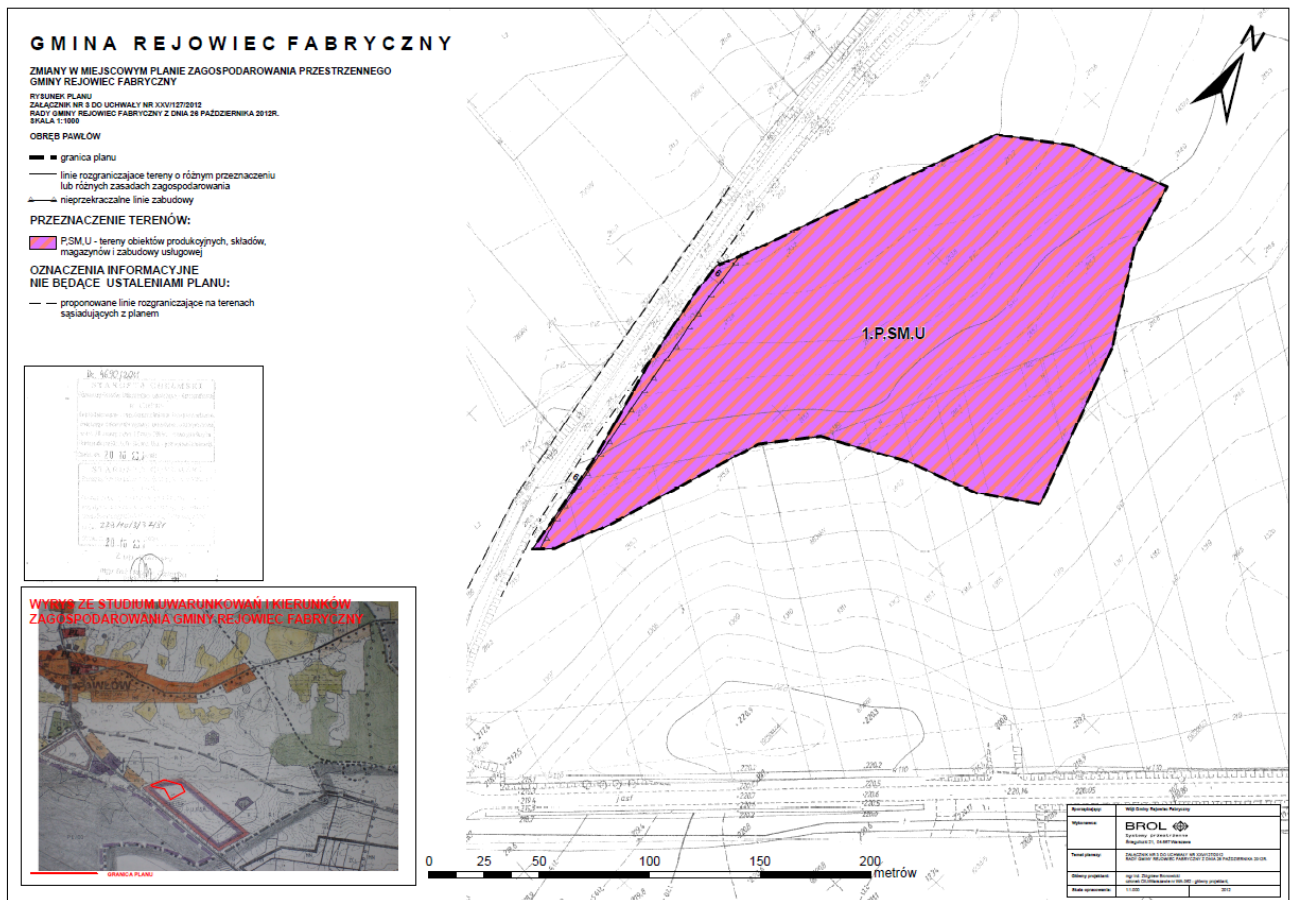
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Pawłów



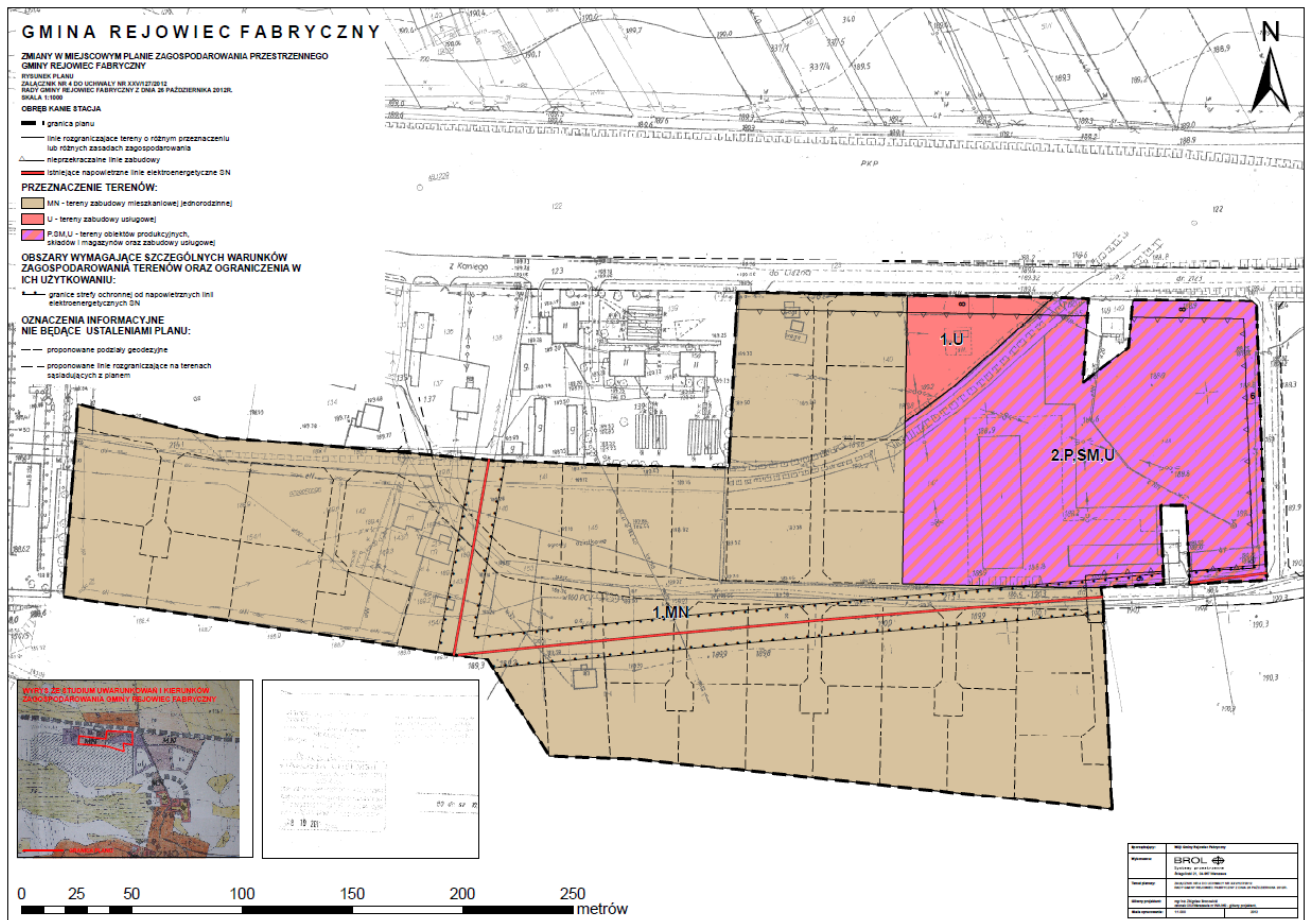
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Pawłów



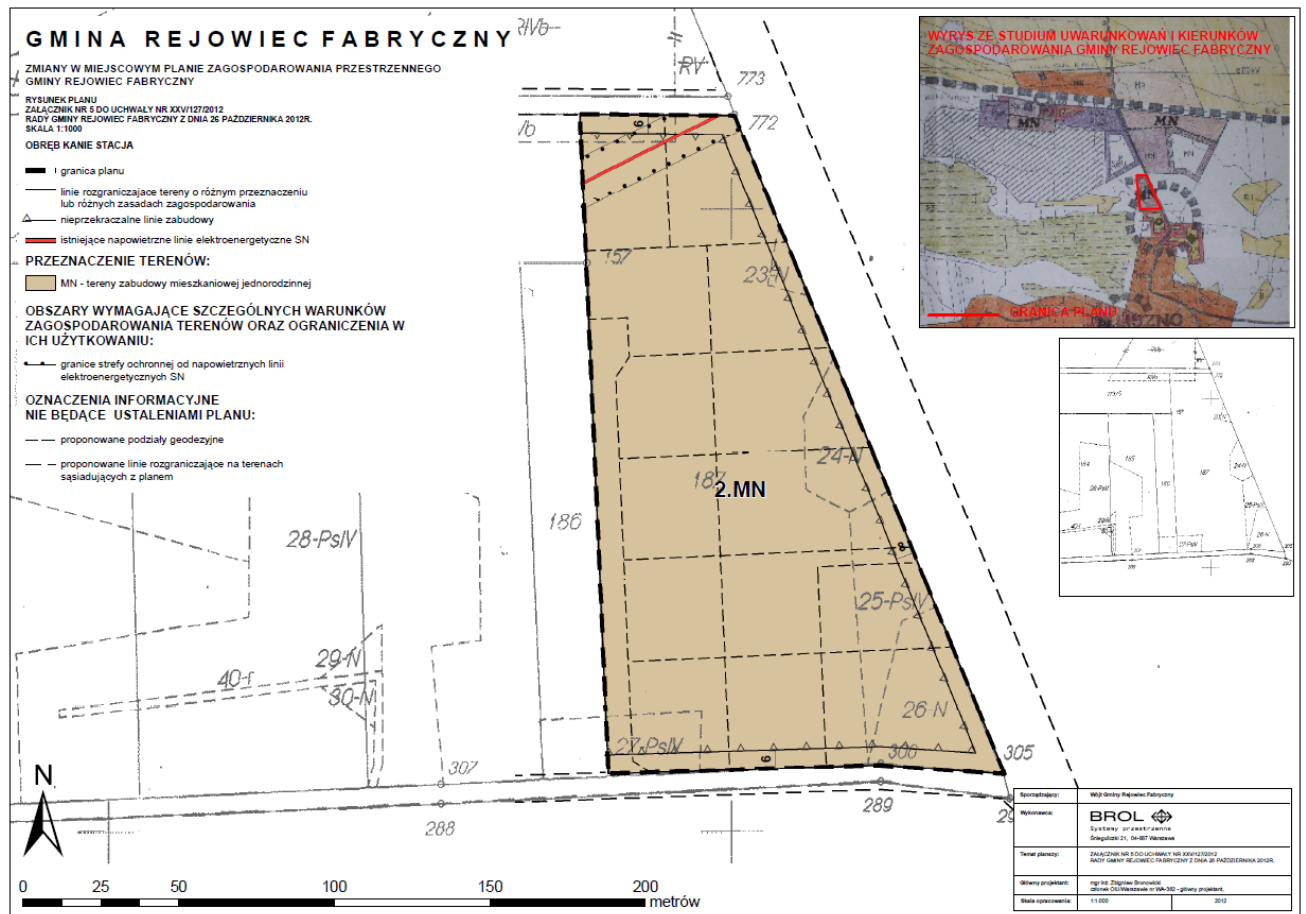
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Kanie-Stacja



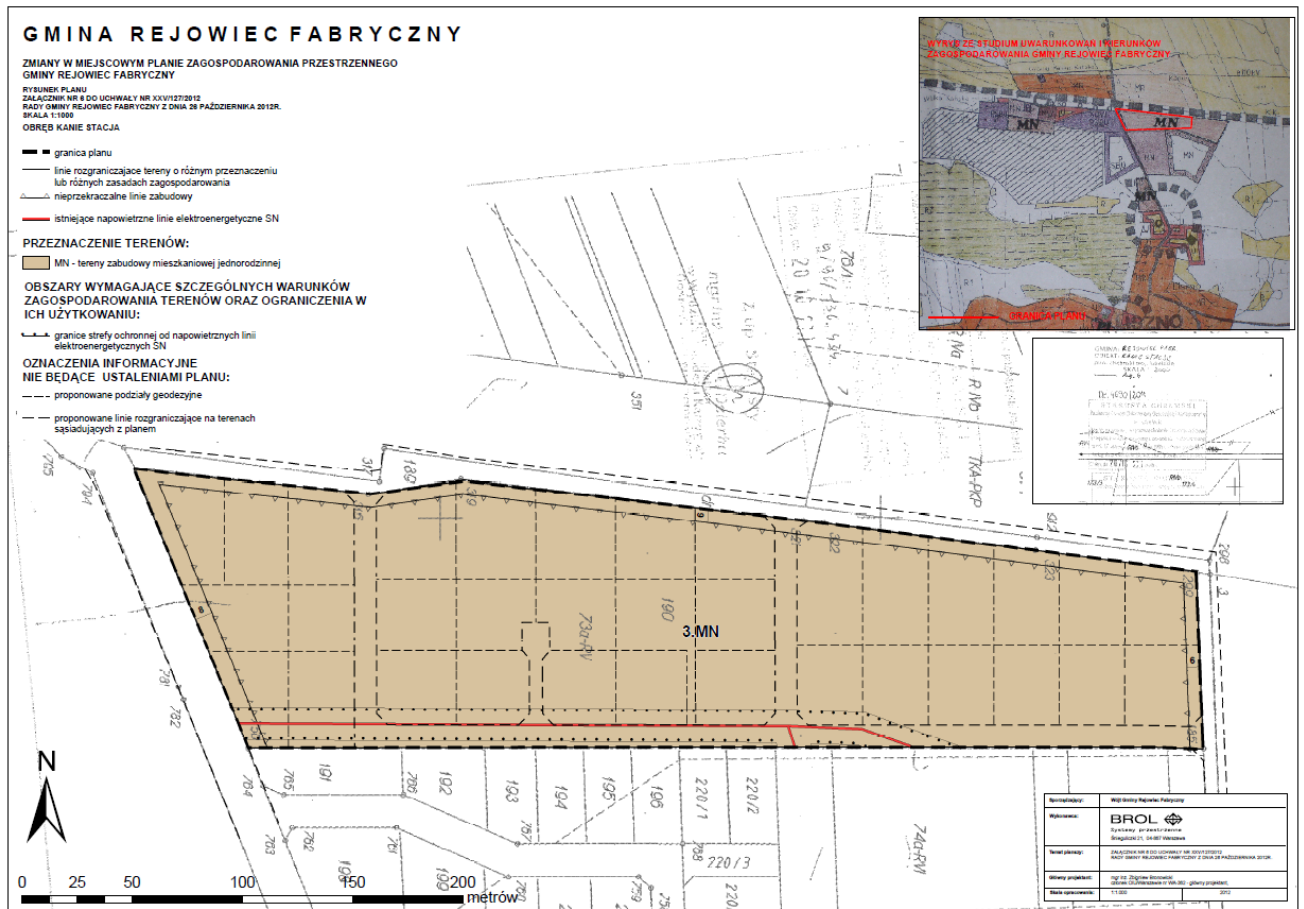
Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Kanie-Stacja



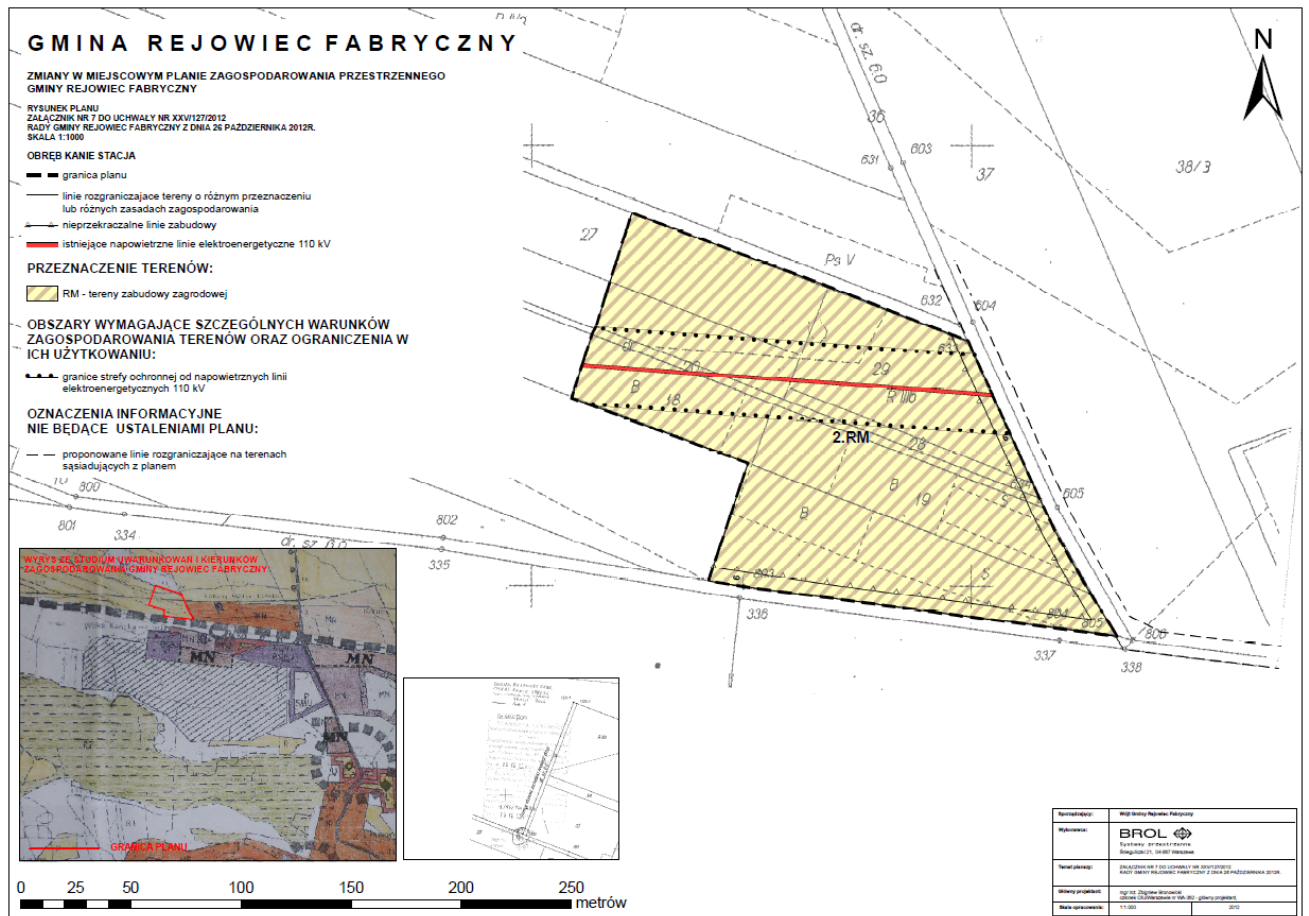
Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Kanie-Stacja



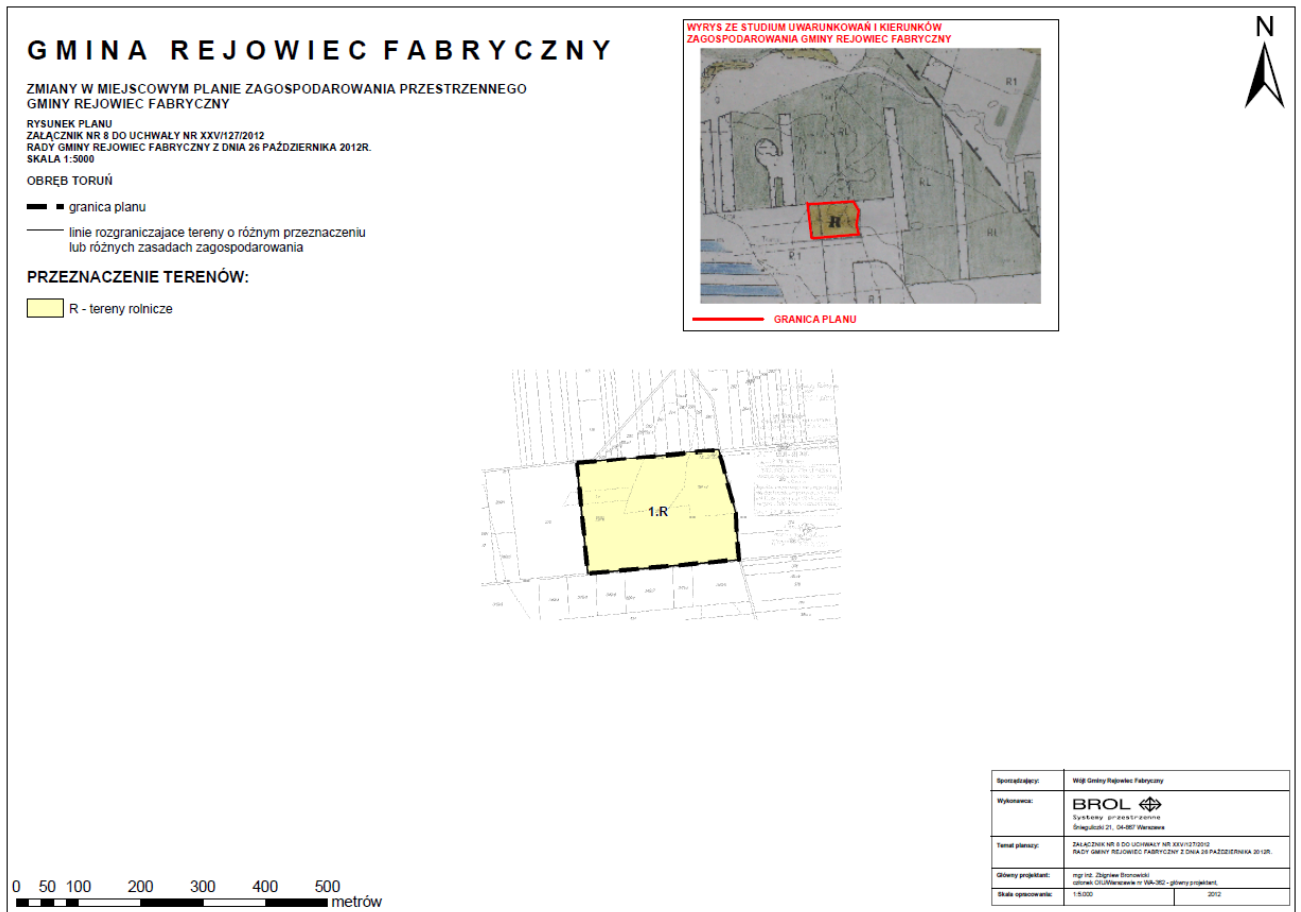
Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Kanie-Stacja



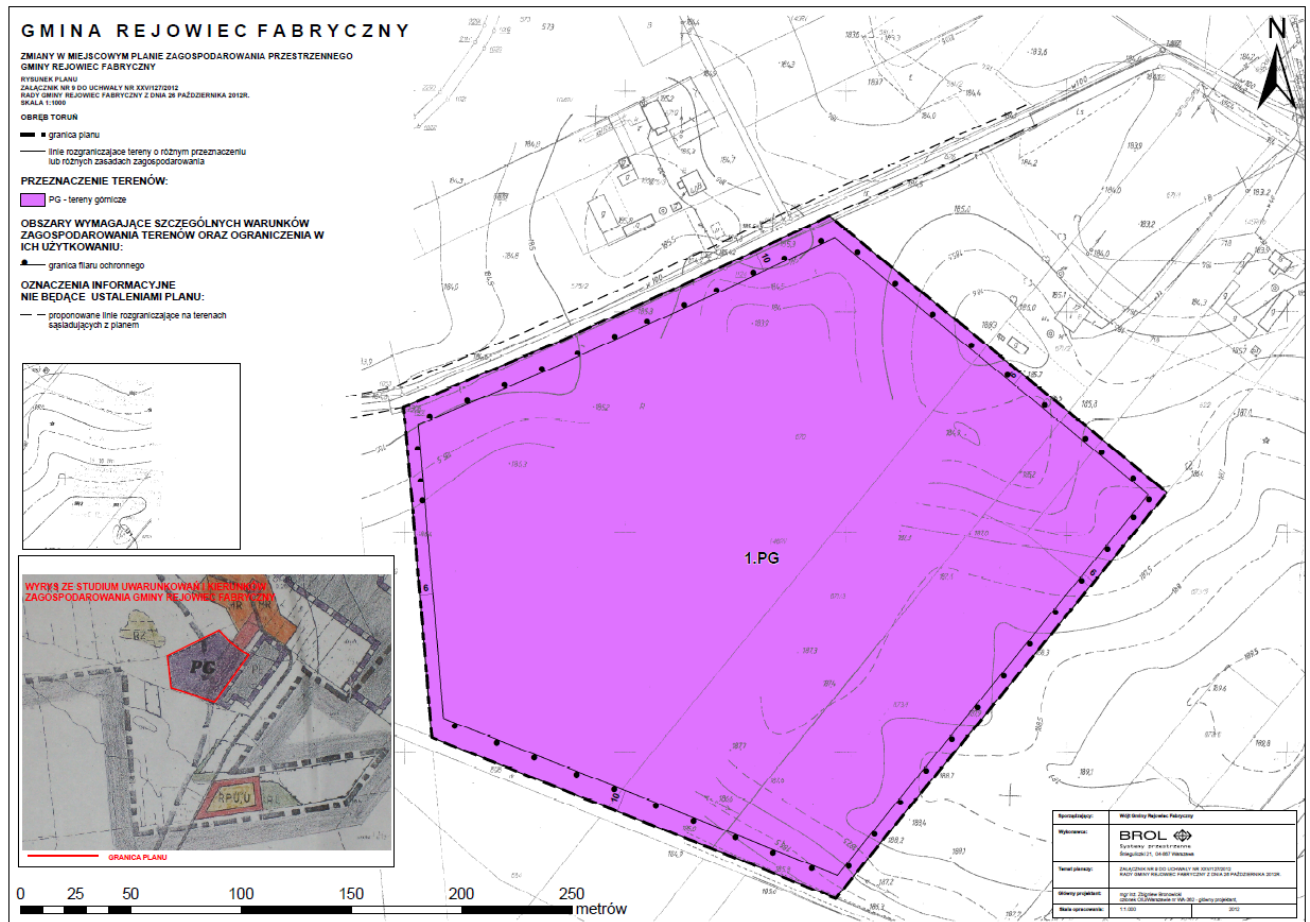
Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Toruń



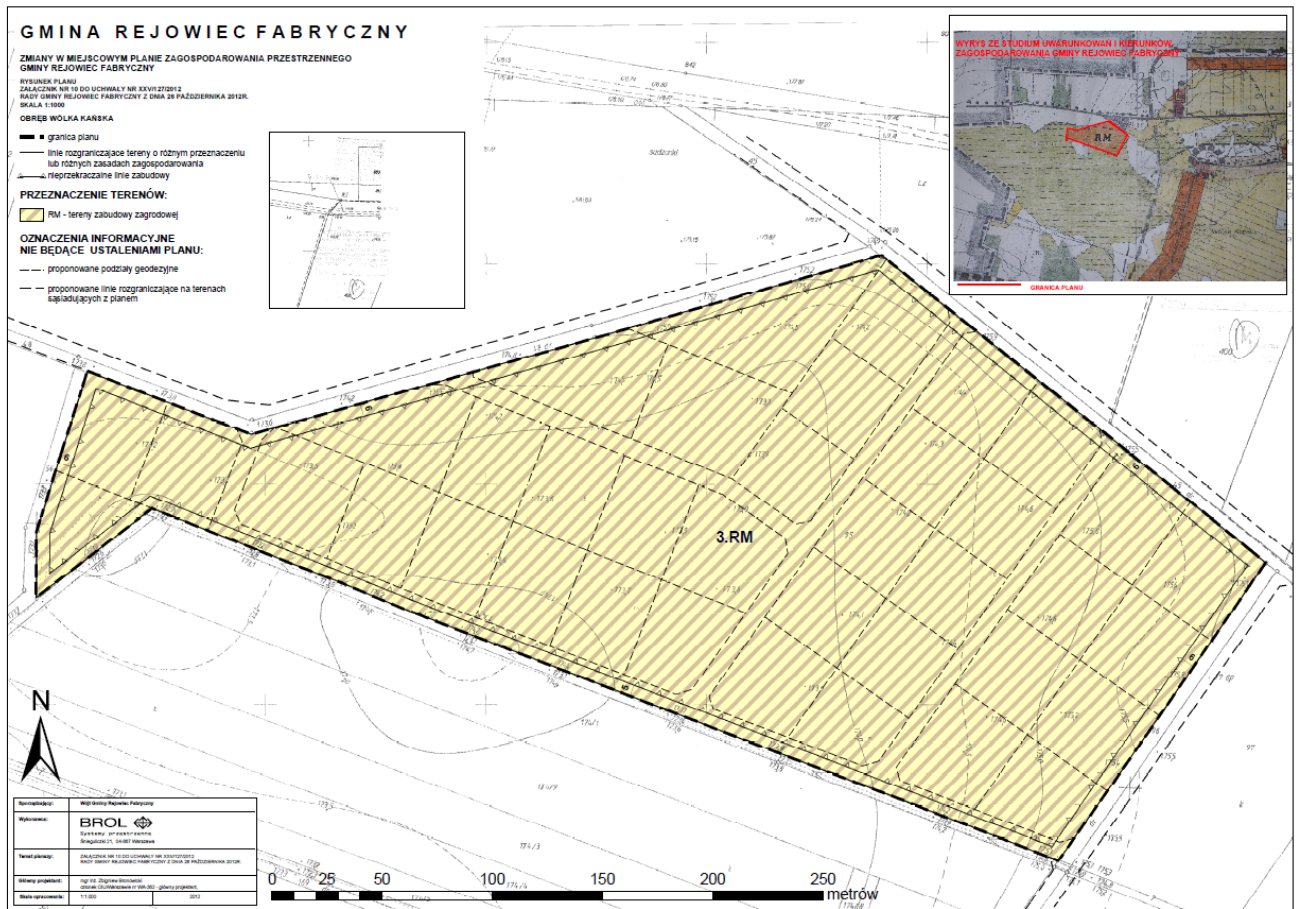
Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Toruń



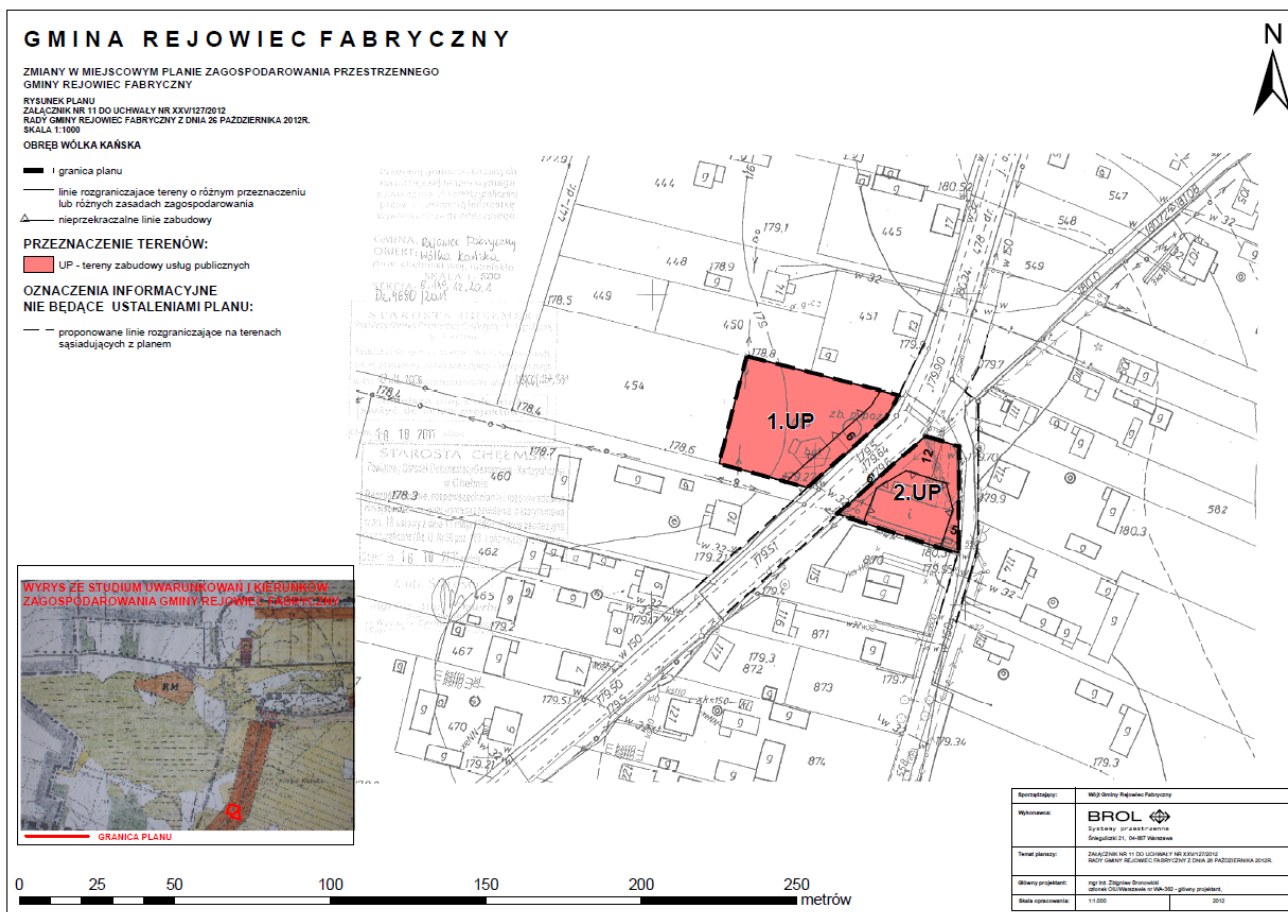
Załącznik Nr 10 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Wólka Kańska



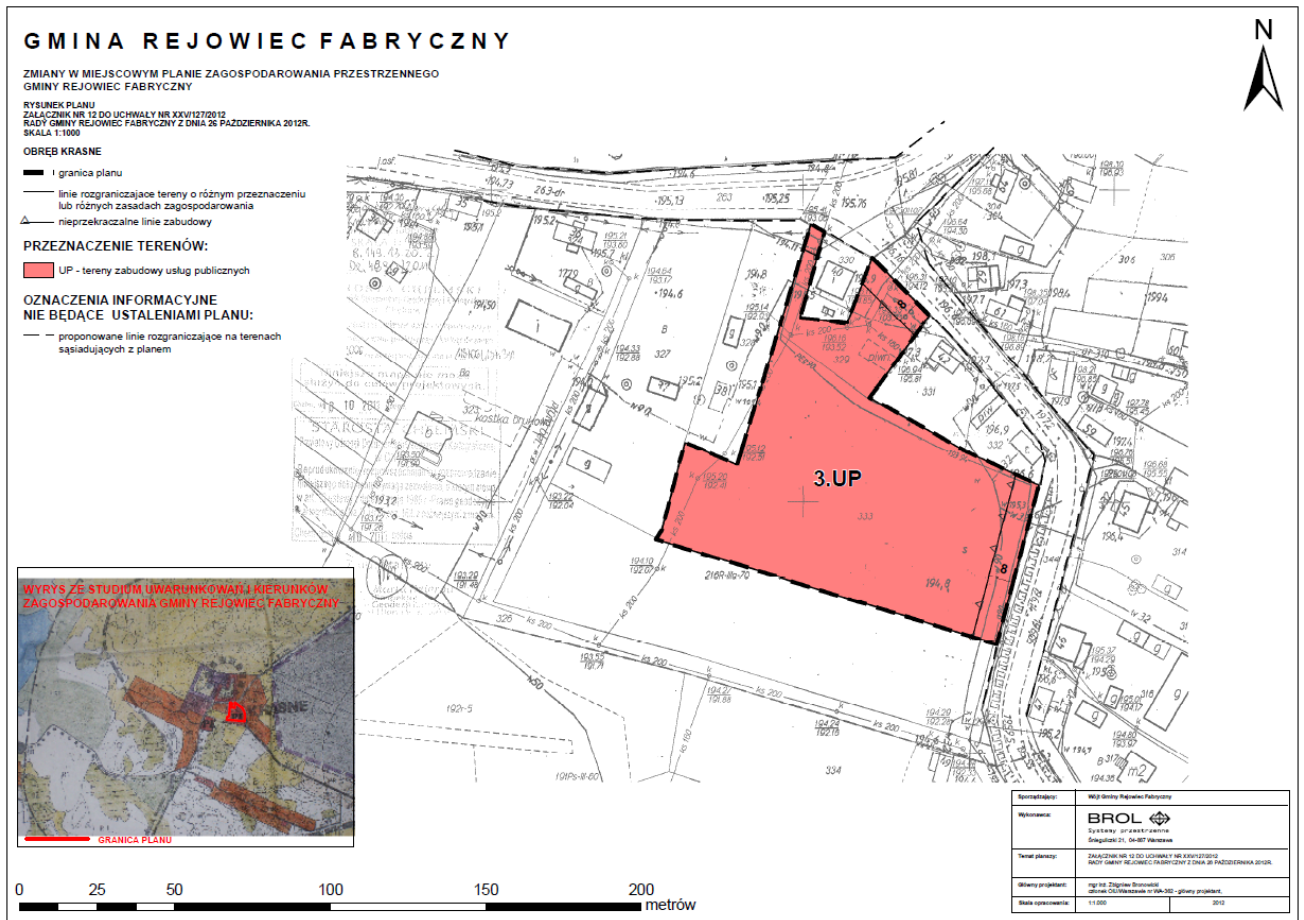
Załącznik Nr 11 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Wólka Kańska



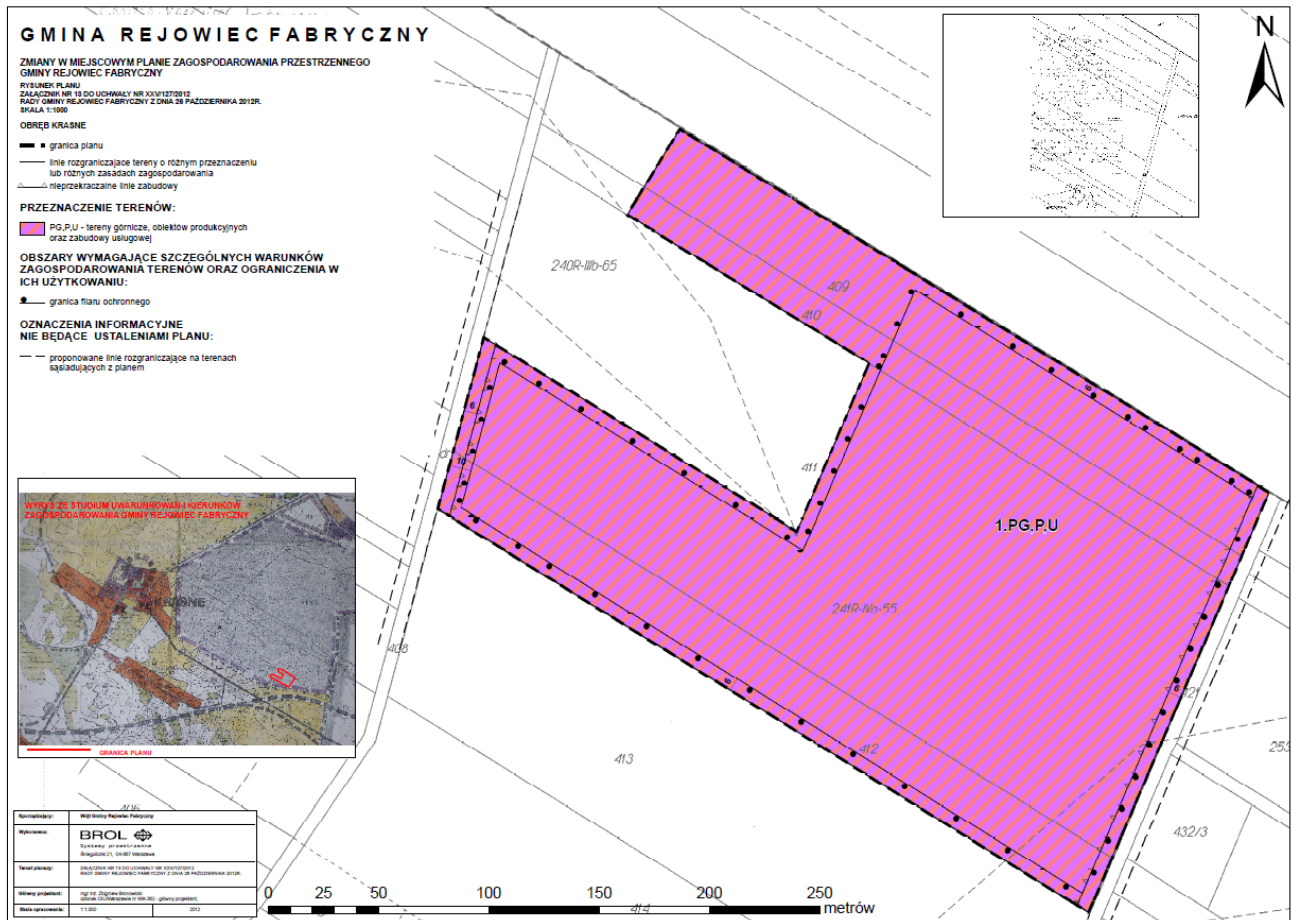
Załącznik Nr 12 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Krasne



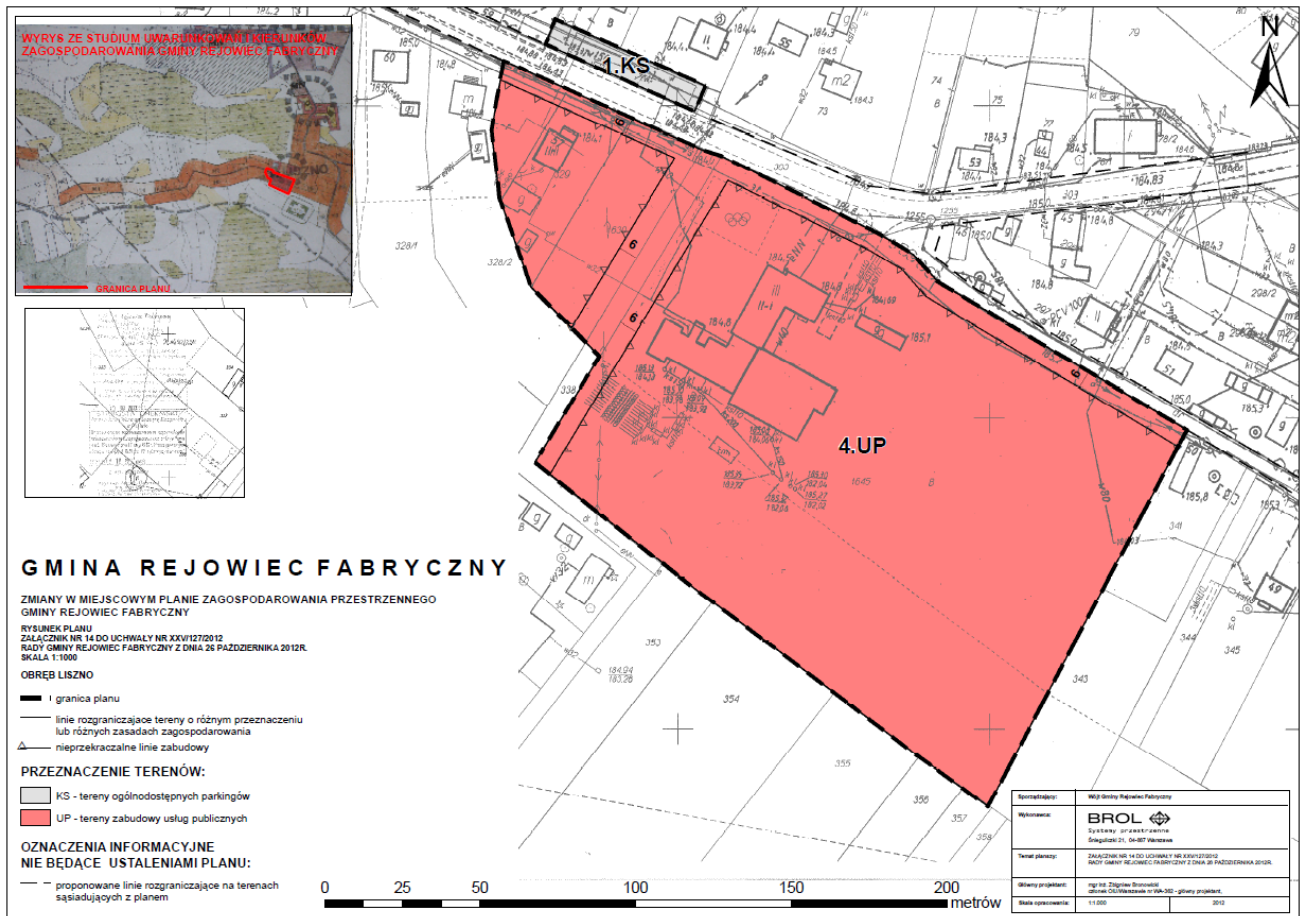
Załącznik Nr 13 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Krasne



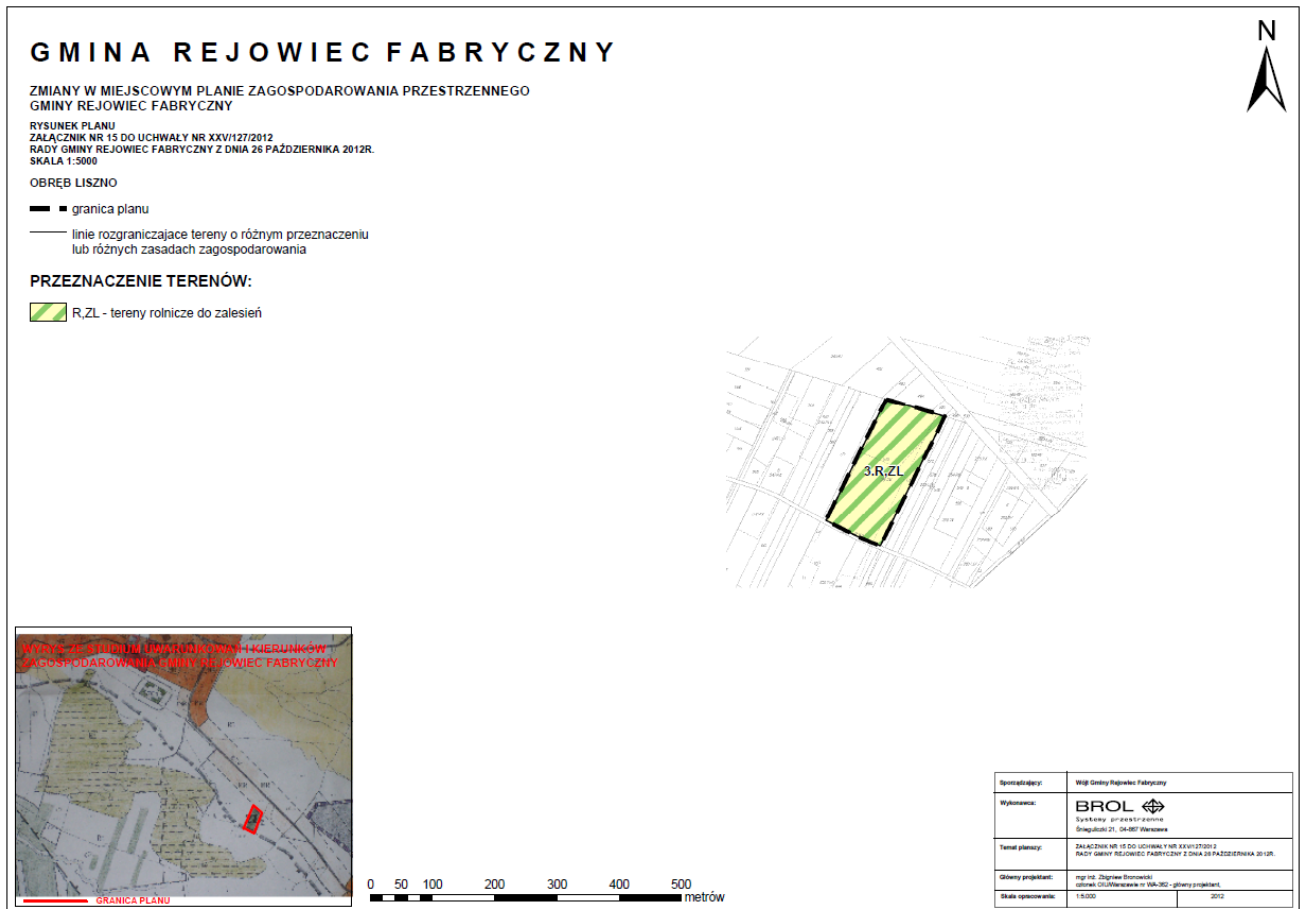
Załącznik Nr 14 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Liszno



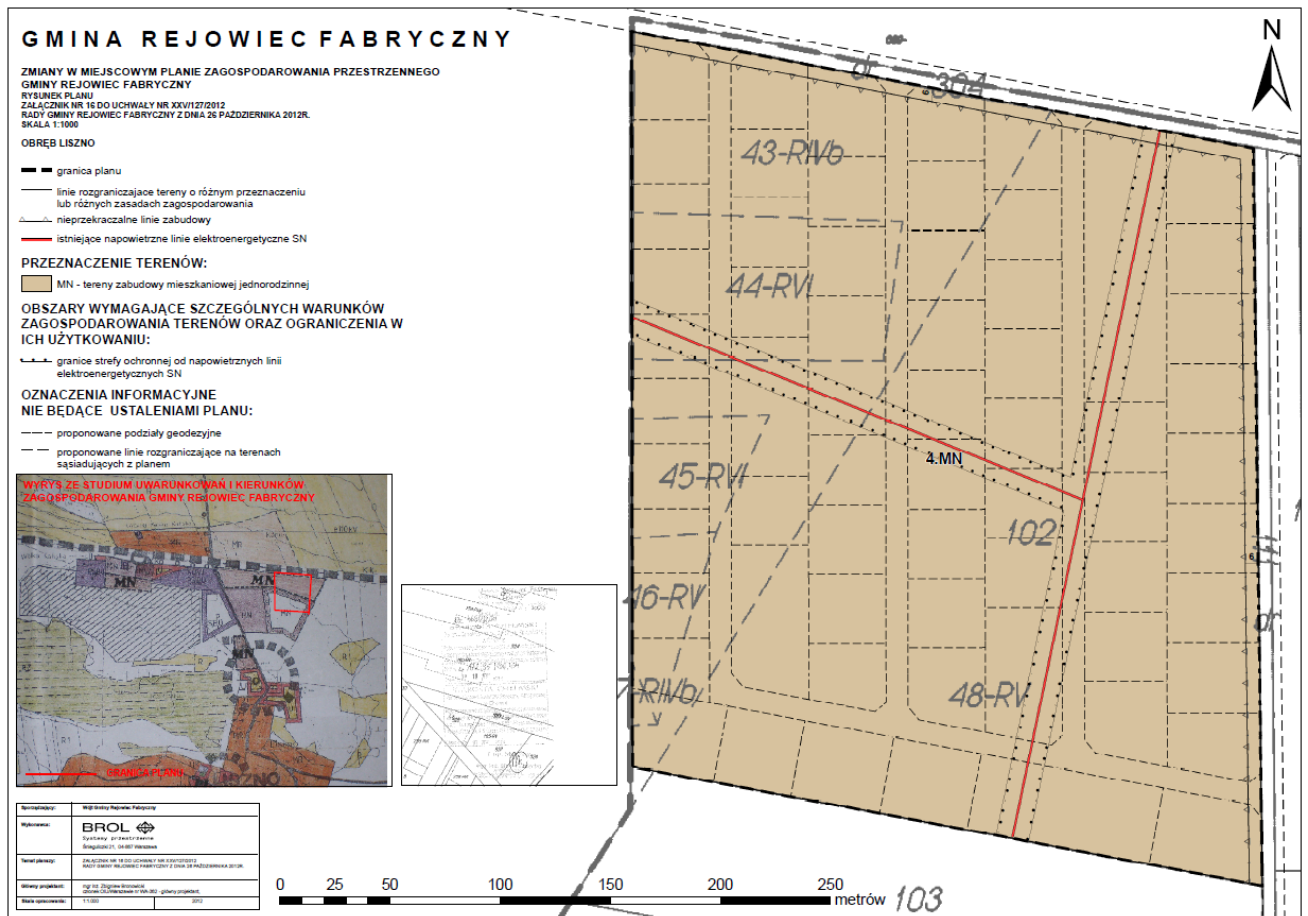
Załącznik Nr 15 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Liszno



Załącznik Nr 16 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Liszno



Załącznik Nr 17 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Kanie

GMINA REJOWIEC FABRYCZNY

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE Zagospodarowania Przestrzennego
 GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

RYSUNEK PLANU
 ZAŁĄCZNIK NR 17 DO UCHWAŁY NR XXV/127/2012
 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2012R.
 SKALA 1:1000

OBRĘB KANIE

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

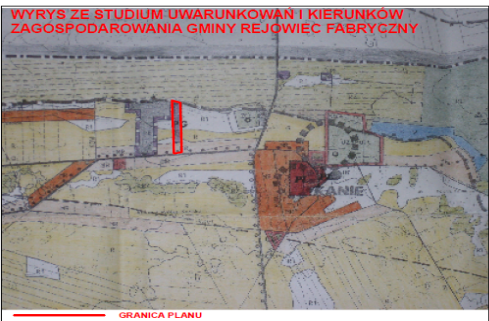
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- PG - tereny górnicze

OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW Zagospodarowania Terenów oraz Ograniczenia w ich Użytkowaniu:

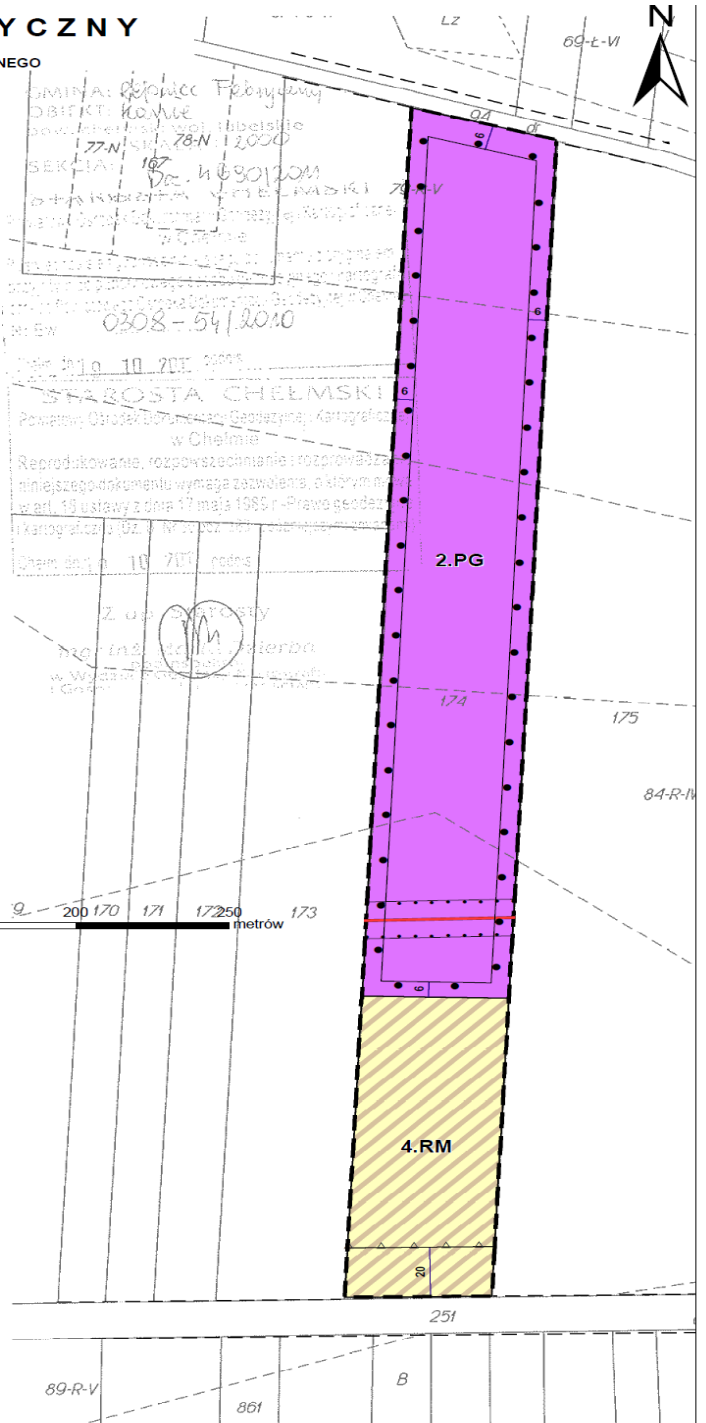
- granice filaru ochronnego
- granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- proponowane linie rozgraniczające na terenach sąsiadujących z planem

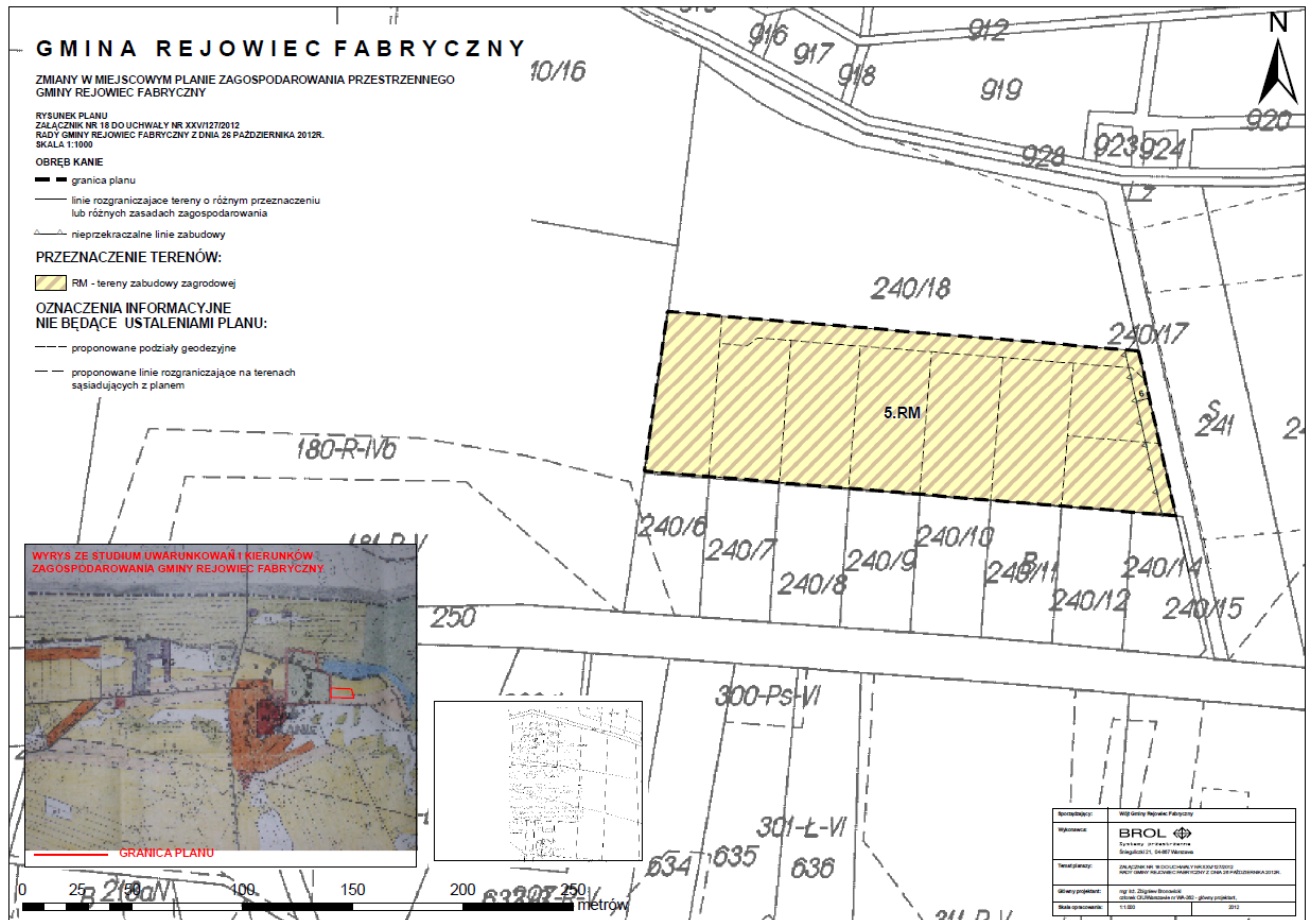


sporządził:	Wójt Gminy Rejowiec Fabryczny
wykonawca:	BROL Systemy przestrzenne Świętojagi 21, 04-887 Warszawa
temat planu:	Załącznik Nr 17 do uchwały Nr XXV/127/2012 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 26 października 2012r.
główny projektant:	Inż. inż. Zdzisław Bronowicz ul. Wolności 10 w 362 - główny projektant.
skala opracowania:	1:1000 2012



Załącznik Nr 18 do Uchwały Nr XXV/127/2012
 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
 z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu obręb Kanie



Załącznik Nr 19 do Uchwały Nr XXV/127/2012
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 26 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 1.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647), Rada Gminy Rejowiec Fabryczny stwierdza, że do projektu **zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny** w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 20 do Uchwały Nr XXV/127/2012
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 26 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą lub realizowanych po wejściu w życie niniejszej uchwały oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 :

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Gminy Rejowiec Fabryczny oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Rejowiec Fabryczny.

§ 5. 1. Zadania, o których mowa w § 1 finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Rejowiec Fabryczny wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Załącznik Nr 21 do Uchwały Nr XXV/127/2012
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 26 października 2012 r.

Rysunek planu ogólnego

