

2595

UCHWAŁA NR XLVI/239/10

RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

z dnia 14 września 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/45/07 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, dla obszarów położonych w miejscowościach: Pawłów, Kanie, Krasne, Liszno, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwała się, co następuje:

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

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

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

§2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 w miejscowości Pawłów - załącznik Nr 1

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów - załącznik Nr 2,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów - załącznik Nr 3.

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

1) symbole i przeznaczenie: U - przestrzeń publicz-

na - tereny zabudowy usługowej, US - przestrzeń publiczna - tereny sportu i rekreacji, ZP - przestrzeń publiczna - tereny zieleni urządzonej, D - przestrzeń publiczna - przejście piesze, KS - przestrzeń publiczna - parking - miejsca postojowe

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące, orientacyjne, oznaczone na rysunku zmiany planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy z uwzględnieniem wymagań kompozycyjno-estetycznych i architektonicznych obszarów;

2) realizacja nasadzeń drzew i krzewów, w celu zwiększenia atrakcyjności terenu.

3. Zasady ochrony środowiska:

1) Obszary objęte zmianą planu położone są na terenie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z rozporządzeniem Nr 51 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zakazuje się:

a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,

b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,

c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,

e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli

służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych,

h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

2) Obszary objęte zmianą planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Chełm – Zamość i znajdują się w tzw. Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO). Obowiązują zakazy:

a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi, w tym ścieków opadowych z terenów komunikacji bez ich wcześniejszego podczyszczenia,

b) lokalizowania obiektów stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych,

c) oraz nakaz realizacji jednoczesnej zbiorczego systemu gospodarki wodno-ściekowej

3) Tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami 13 US i 14 US oraz parking – miejsca postojowe oznaczone symbolem 12 KS położone są w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych dla miejscowości Pawłów, ustanowionej decyzją Wojewody Chełmskiego z dnia 7 grudnia 1998 r. znak: OS.6210/87/98. Obowiązują zakazy:

a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,

b) rolniczego wykorzystywania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,

c) utylizacji ścieków przez doły chłonne,

d) lokalizacji cmentarzy i grzebania zwierząt,

e) lokalizowania składowisk i wylewisk odpadów, dużych ferm chowu zwierząt oraz innych obiektów zagrażających jakości wody,

f) składowania i przechowywania środków chemicznych i toksycznych środków bez ich zabezpieczenia przez możliwością infiltracji do gruntu,

g) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,

h) stosowania środków ochrony roślin o wysokiej toksyczności, które nie są dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,

i) budowy nowych ujęć wody,

j) eksploatacji kopalni;

4) W obrębie działek zabudowy usługowej oraz wzdłuż dróg - realizacja nasadzeń zieleni w celu ochrony przed hałasem komunikacyjnym, zachowanie istniejących zadrzewień i zieleni w celu utrzymania charakteru izolacyjno – ozdobnego, harmonizującego z istniejącym otoczeniem.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarach objętych zmianą planu obowiązują ochrona otoczenia zespołu kościoła parafialnego

w Pawłowie, polegająca na zachowaniu jego walorów ekspozycyjnych;

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny przestrzeni publicznych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

a) gminny ośrodek kultury - do zachowania z możliwością rozbudowy, w nawiązaniu do istniejącej architektury,

b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

c) posadowienie parteru budynku do 0,5 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,

d) geometria dachu: dach wielospadowy o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy do 9,0 m,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- od ul. Lubelskiej – według stanu istniejącego, min. 8,0 m od linii rozgraniczającej,

- od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy,
g) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 80% powierzchni działki,

h) ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. 5% powierzchni działki;

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

a) usługi oświaty i kultury - do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany - w nawiązaniu do istniejącej architektury,

b) istniejące przedszkole - do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany - w nawiązaniu do istniejącej architektury:

- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- geometria dachu: dach dwuspadowy o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°, wysokość głównej kalenicy do 5,0 m,

c) dom bednarza” – dopuszcza się przebudowę z możliwością realizacji wiaty w obrysie istniejącego budynku:

- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- geometria dachu: dach dwuspadowy o połaciach głównych nachylonych pod kątem od 30° do 45°,

wysokość głównej kalenicy do 5,0 m,

d) urządzenie środowiskowego placu zabaw i małej architektury,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – według stanu istniejącego, w linii rozgraniczającej ulicy,

g) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 30% powierzchni działki,

h) ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. 30% powierzchni działki;

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

a) plac targowy – przywrócenie pierwotnej funkcji dawnemu rynkowi „Jarmark Pawłowski - Ginące Zawody”, związanej z wyrobami garncarskimi, bednarskimi i innymi,

b) możliwość wykorzystania terenu na ogólnodostępne miejsca postojowe;

4) 4U - pow. 0,09 ha – przestrzeń publiczna – tereny zabudowy usługowej:

a) usługi oświaty - do zachowania z możliwością rozbudowy,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy,

d) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 90% powierzchni działki;

5) 5US - pow. 0,14 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:

a) realizacja hali sportowej,

b) wysokość zabudowy do 7,0 m,

c) geometria dachu w nawiązaniu do budynku szkoły,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy,

f) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 90% powierzchni działki,

g) do czasu realizacji hali sportowej dopuszcza się realizację „zielonej sali gimnastycznej”;

6) 6US - pow. 0,13 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:

a) istniejące boisko wielofunkcyjne – do zachowania,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację boiska, z elementami małej architektury,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Szkolnej – w linii rozgraniczającej ulicy;

7) 7KS - pow. 0,03 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe,

- realizacja parkingu – miejsc postojowych;

8) 8KS - pow. 0,04 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe,

9) 9D - pow. 0,02 ha – przestrzeń publiczna – przejście piesze;

10) 10ZP - pow. 0,35 ha - przestrzeń publiczna – tereny zieleni urządzonej:

a) istniejąca zieleń i obiekty małej architektury do zachowania i rewitalizacji,

b) dopuszcza się uzupełnienie zieleni i realizację małej architektury, np. fontanny,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od ul. Lubelskiej – według stanu istniejącego, min. 3,0 m od linii rozgraniczającej,

- od ul. Szkolnej – według stanu istniejącego, min. 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;

11) 11KS - pow. 0,20 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe;

12) 12KS - pow. 0,13 ha – przestrzeń publiczna – parking – miejsca postojowe:

a) realizacja parkingu – miejsc postojowych wzdłuż drogi gminnej,

b) istniejący rów przydrożny do przełożenia na północną stronę drogi,

c) urządzenie zjazdów do terenów sportu i rekreacji;

13) 13US - pow. 1,24 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:

a) urządzenie zespołu sportowo – parkowego z elementami małej architektury,

b) modernizacja boiska piłkarskiego,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy min. 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Lubelskiej,

d) wymagana realizacja kompleksowego odwodnienia terenu;

14) 14US - pow. 0,21 ha – przestrzeń publiczna – tereny sportu i rekreacji:

a) urządzenie zespołu sportowo – parkowego z elementami małej architektury,

b) dopuszcza się realizację budynku socjalnego - szatni,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa pożarowego,

d) istniejące zadrzewienie do zachowania,

e) wymagana realizacja kompleksowego odwodnienia terenu.

- Podane powierzchnie terenów są orientacyjne.

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

1) komunikacja - obsługa komunikacyjna obszarów objętych zmianą planu z istniejącego układu komunikacyjnego;

2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci oraz przyłączy, w tym dla potrzeb przeciwpożarowych;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do indywidualnych urządzeń do gromadzenia ścieków z za-

pewnieniem ich oczyszczania i usuwania, stosownie do odrębnych przepisów; docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanałów do programowanej oczyszczalni ścieków;

4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do rowów i cieków wodnych, z terenów komunikacji – po wcześniejszym ich podczyszczeniu;

5) usuwanie nieczystości stałych – poprzez indywidualny system gromadzenia (w tym selektywną zbiórkę odpadów u źródła ich powstawania) oraz wywozu w kontenerach i deponowania w zakładzie utylizacji odpadów komunalnych;

6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła – ogrzewanie gazowe, na olej opałowy, z wykorzystaniem energii elektrycznej lub inne ogrzewania ekologiczne, z dopuszczeniem paliw węglowych i węglopochodnych;

7) elektroenergetyka – istniejące linie elektroenergetyczne – do zachowania, możliwość remontu, modernizacji oraz rozbudowy w zależności od potrzeb. Lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w normach PN/E-0500-1 oraz PN-76/E-05125. Przebudowa istniejących linii w związku z planowaną zabudową, na koszt inwestora. Nowe sieci prowadzić w terenach wzdłuż dróg lub w pasach drogowych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

8) telekomunikacja – sieć telefoniczna z istniejących sieci telekomunikacyjnych, po określeniu warunków przez zarządcę sieci, istniejące urządzenia telekomunikacyjne do zachowania;

a) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej,

b) w przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z realizacją inwestycji, Pion Technicznej Obsługi Klienta w Lublinie określi warunki techniczne przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych;

9) gazownictwo – zakłada się rozbudowę sieci gazowej średnioprężnej w powiązaniu z istniejącymi sieciami na obszarze gminy, w oparciu o program gazyfikacji gminy Rejowiec Fabryczny.

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Waldemar Wiśniewski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLVI/239/10
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 14 września 2010 r.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) – odbyło się wyłożenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów.

Nie zgłoszono uwag do przedstawionego projektu zmiany planu.

□□ **13**□□□□□□ □□
do uchwały nr XLVI/239/10
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 14 września 2010 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny w miejscowości Pawłów obejmują przestrzenie publiczne – oznaczone na załączniku graficznym Nr 1.

Inwestycje powyższe należą do zadań własnych gminy i są finansowane z budżetu gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.