

UCHWAŁA NR/.../....
RADY MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr XV/74/25 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, po stwierdzeniu braku naruszenia niniejszą uchwałą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/160/12 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 grudnia 2012 r. ze zm., Rada Miasta Rejowiec Fabryczny, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. W uchwale nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, z późn. zm., wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 ust. 1 pkt 5 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) od RM-1 do RM-3, od RM-5 do RM-16 – tereny zabudowy zagrodowej,”;

2) w § 3 ust. 1 pkt 5 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) od U-1 do U-10, od U-12 do U-22, od U-24 do U-26 – tereny usług,”;

3) w § 3 ust. 1 pkt 5 lit. t otrzymuje brzmienie:

„t) od KDD -1 do KDD-18, od KDD-20 do KDD-42, od KDD-44 do KDD-70 – tereny dróg publicznych klasy „D”- dojazdowych,”;

4) w § 3 ust. 1 pkt 5 lit. v otrzymuje brzmienie:

„v) od KDW-1 do KDW-16 – tereny dróg wewnętrznych,”;

5) w § 3 ust. 1 pkt 5 lit. cc otrzymuje brzmienie:

„cc) IIKO – teren oczyszczalni ścieków,”;

6) w § 3 ust. 1 pkt 5 dodaje się lit. ff o brzmieniu:

„ff) IMN – 9MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,”;

7) w § 3 ust. 1 pkt 5 dodaje się lit. gg o brzmieniu:

„gg) IKDD-KOP – teren drogi dojazdowej lub parkingu,”;

8) w § 3 ust. 1 pkt 5 dodaje się lit. hh o brzmieniu:

„hh) IIOP – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,”;

9) w § 8 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) KDD -1 do KDD-18, od KDD-20 do KDD-42, od KDD-44 do KDD-70 – tereny dróg publicznych klasy „D”- dojazdowych,”;

10) w § 9 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy, grafitowy, czarny lub biały,”;

11) w § 9 dodaje się pkt 6, o brzmieniu:

„6) ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: IKDD-KOP, IIKO i IIOP.”;

12) w § 17 ust. 2 pkt 5 lit. b otrzymuje brzmienie:

*„b) nadziemna intensywność zabudowy:
- minimalna: 0,02,
- maksymalna: 0,4”;*

13) w § 17 ust. 2 pkt 9 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) 6m od terenów oznaczonych symbolami: KDL-1, KDL-4, KDL-5 (dla terenu MN-29), KDL-11, KDD-3, KDD-6, KDD-9, od KDD-11 do KDD-14, od KDD-15 do KDD-18, od KDD-22 do KDD-26, od KDD 44 do KDD-50, KDD-52 (dla terenu MN-48), KDD-54, od KDD-59 do KDD-65, KDD-68, KDD-69, od KDW- 1 do KDW-5, KDW-7, KDW-14, KDW-15, KDX-2, KDX-4 (dla terenu MN-82), KDX6, KDX 8, KDX-9, KDR-7, KDR-8, KDR-21 (dla terenu MN-82),”;

14) w § 17 ust. 2 pkt 9 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) 8m od terenów oznaczonych symbolami: KDZ-6, KDZ-10, KDD-57, KDD-67 (z przewężeniem do 5m), KDW-16 (z poszerzeniem do 13m),”;

15) w Rozdziale 2. Przepisy szczegółowe dodaje § 17a o brzmieniu:

*„§ 17a. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami: **1MN – 9MN**.*

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren handlu hurtowego,

b) teren handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług edukacji,

- d) teren usług kultu religijnego;
- 4) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1-2 ustala się możliwość realizacji:
 - a) dojazd i dojazdów,
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,
 - 30% w terenach oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN,
 - 25% w terenie oznaczonym symbolem: 9MN,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,4, a w terenie oznaczonym symbolem 9MN: 0,6;
 - 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) w zakresie kształtowania dachów obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 3,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 na 1 mieszkanie (zrealizowane na terenie własnym inwestora, włączając w to miejsce w garażu),
 - dla zabudowy usługowej: 1 na 50m² powierzchni użytkowej usług (zrealizowane na terenie własnym inwestora, włączając w to miejsce w garażu),
 - w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
 - d) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 300 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1000 m²,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - w terenach 1MN, 3MN: 6 m od wschodniej granicy terenu,
 - w terenie 5MN: 6 m od zachodniej granicy terenu i 4 m od wschodniej granicy terenu,
 - w terenie 6MN: 4 m od południowej granicy terenu,
 - w terenie 7MN: 8 m od zachodniej granicy terenu i 8 m od wschodniej granicy terenu,
 - w terenie 8MN: 6 m od południowej granicy terenu,
 - w pozostałych przypadkach zgodnie z wyznaczonym przebiegiem lub z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg lokalnych, dróg dojazdowych, dróg komunikacji drogowej wewnętrznej oraz poprzez dojazdy i dojścia;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w obszarze 50 m – 150 m od granicy cmentarza, w terenie oznaczonym symbolem 4MN. ”;

16) w § 19 ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od RM-1 do RM-3, od RM-5 do RM-16, dla których obowiązuje przeznaczenie:”;

17) w § 21 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% w terenie MWU-1 i 20% w terenie MWU-2;”;

18) w § 22 ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„§ 22. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami od U-1 do U-10, od U-12 do U-22, od U-24 do U-26, dla których obowiązuje przeznaczenie:”;

19) w § 22 ust. 2 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla terenów oznaczonych symbolami U-10, U-16, od U-21 do U-22, U-26 dowolna geometria dachów,”;

20) w § 22 ust. 2 pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) 18m na terenach oznaczonych symbolami: U-10, U-16, U-22;”;

21) w § 22 ust. 2 pkt 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie

„3) na terenach oznaczonych symbolami od U-1 do U-10, od U-12 do U-22, od U-24 do U-26:”

22) w § 22 ust. 2 pkt 7 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) 6m od terenów oznaczonych symbolami: KDL-2, KDL-3, KDL-5, KDL-6 (z poszerzeniem do 8m), KDD-4, KDD-18, KDD-24, KDD-25, KDD-42, KDD-44, KDD-47, KDD-48, KDD-64,”;

23) w § 26 ust. 3 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 10m od KDL-6, KDD-42 oraz terenu MW-5; dopuszcza się przekroczenie usytuowaniem ścian o 6 m od terenu MW-5.”.

24) w § 36 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§36. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy ‘D’ - dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami KDD -1 do KDD-18, od KDD-20 do KDD-42, od KDD-44 do KDD-70, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.”

25) w Rozdziale 2. Przepisy szczegółowe dodaje § 36a o brzmieniu:

*„§ 36a. 1. Wyznacza się **tereny drogi dojazdowej** oznaczone symbolami **1KDD – 2KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:
1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej (droga publiczna);*

- 2) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 ustala się możliwość realizacji:
 - a) dróg dla pieszych,
 - b) dróg dla pieszych i rowerów,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną, którą stanowi rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 2 pkt 1,
 - b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.”;

26) w Rozdziale 2. Przepisy szczegółowe dodaje § 36b o brzmieniu:

- „§ 36b. 1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej lub parkingu** oznaczone symbolami **1KDD – KOP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie:
 - a) teren drogi dojazdowej (droga publiczna),
 - b) teren parkingu;
 - 2) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 ustala się możliwość realizacji:
 - a) dróg dla pieszych,
 - b) dróg dla pieszych i rowerów,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną, którą stanowi rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 2 pkt 1,
 - c) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
 - 4) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.”;

27) w § 38 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 38. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od KDW 1 do KDW-16 dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, rozumiana jako droga nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.”;

28) w Rozdziale 2. Przepisy szczegółowe dodaje § 38a o brzmieniu:

- „§ 38a. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony symbolem **1KR**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 ustala się możliwość realizacji:
 - a) miejsc postojowych,

- b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną, którą stanowi rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 2 pkt 1,
 - b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.”;

29) w § 44 otrzymuje brzmienie:

*„§ 44. 1. Wyznacza się **teren oczyszczalni ścieków**, oznaczone symbolami: **IIKO**.*

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren oczyszczalni ścieków;*
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;*
- 3) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1-2 ustala się możliwość realizacji:*
 - a) dojazd i dojazdów,*
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;*
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:*
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,*
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90 %,*
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:*
 - minimalna: 0,001,*
 - maksymalna: 0,9;*
- 5) zasady zagospodarowania terenu:*
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 2 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku,*
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 5 m od zachodniej granicy terenu,*
 - d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*
 - minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1 m²,*
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 80° a 100°,*
 - szerokość frontów działek nie mniejsza niż 1 m.*

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi dojazdowej zlokalizowane poza granicami terenu oraz poprzez dojazdy i dojścia;*
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.”;*

30) w Rozdziale 2. Przepisy szczegółowe dodaje § 45a o brzmieniu:

*„§ 45a. 1. Wyznacza się **teren punktu selektywnego zbierania odpadów**, oznaczone symbolami: **IIOP**.*

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren **punktu selektywnego zbierania odpadów**;*
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;*
- 3) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1-2 ustala się możliwość realizacji:*

- a) dojeżdż i dojazdów,*
- b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;*
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:*
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,*
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90 %,*
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:*
 - minimalna: 0,001,*
 - maksymalna: 0,9;*
- 5) zasady zagospodarowania terenu:*
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 2 osoby zatrudnione,*
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 5 m od zachodniej granicy terenu,*
 - d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*
 - minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1 m²,*
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 80° a 100°,*
 - szerokość frontów działek nie mniejsza niż 1 m.*
- 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:*
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami terenu oraz poprzez dojazdy i dojeżdża;*
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.”.*

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1, wykonany na mapie w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. Załącznik nr 1 do uchwały (rysunek planu), o którym mowa w §2 pkt 1 uchwały LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny:

- 1) traci moc w części objętej załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) legenda ulega uzupełnieniu w zakresie objętym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rejowiec Fabryczny.

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