

**UCHWAŁA NR XXXVIII/236/2018
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

z dnia 23 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołęb w Gminie Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.²⁾), w związku z uchwałą Nr XXI/129/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołęb w Gminie Rejowiec Fabryczny stwierdzając, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny”, przyjętego przez Radę Gminy Rejowiec Fabryczny uchwałą Nr XXXIV/211/2017 z dnia 24 listopada 2017 roku, Rada Gminy Rejowiec Fabryczny uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołęb w Gminie Rejowiec Fabryczny, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, stanowiący załączniki z numerami 1, 2, 3, do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2017 r. poz. 2232

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny.

§ 2. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **barwach firmowych** – należy prze to rozumieć barwy charakterystyczne dla danej firmy, powszechnie przyjęte jako jej identyfikator wizualny;
- 2) **miejscach parkingowych** – należy prze to rozumieć miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy prze to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie dotyczące budynków, określające najmniejszą dopuszczalną odległość ścian budynków od linii rozgraniczających lub innych elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, o ile nie wykraczają one o więcej niż 1,5 m poza nieprzekraczalną linie zabudowy;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy prze to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy prze to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy prze to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 7) **terenie** – należy prze to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **usługach** – należy prze to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych stanowiących część innych budynków;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy prze to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy prze to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy prze to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 12) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy prze to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub uzupełniającej, określonej w planie.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu oraz kolejnym numerem:

- 1) teren zabudowy zagrodowej – **1.RM**;
- 2) teren zabudowy usługowej – **2.U**;
- 3) teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych – **3.PE**;
- 4) teren lasu – **4.ZL**;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **1.KD-Z**;
- 6) teren drogi wewnętrznej – **2.KDw**.

2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1.KD-Z** jako tereny pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

3. Dopuszcza się w całym obszarze planu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **4.ZL**, realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury średniego i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu w obszarze planu ustala się:

- 1) ujednolicanie kolorystyki elewacji oraz kształtów i kolorystyki dachów w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych zielenią urządzoną.

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

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska (Chełm – Zamość)”, w granicach którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem miejscowym:
 - a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §10 ust. 4,
 - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - d) nakazuje się gromadzenie nawozów sztucznych, gnojowicy i obornika w gospodarstwach rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie nawozów i nawożenia;
- 2) w graniach terenu oznaczonego symbolem **1.RM** ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w zakresie ochrony powietrza:

- a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- b) w graniach terenów oznaczonych symbolami: **1.RM**, **2.U** ustala się ogrzewanie budynków paliwami niskoemisyjnymi spalanyymi w urządzeniach grzewczych niskoemisyjnych lub w oparciu o odnawialne źródła energii;
- 4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się w obszarze planu budowy wszelkich zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku, albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) wskazuje się udokumentowane złożę margli i opok WC 1827 „Nikodemówka” obejmujące swoim zasięgiem fragment terenu oznaczonego symbolem **3.PE**; zasady ochrony tego terenu i eksploatacji złoża określają przepisy odrębne w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 2000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 3000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej na cele zabudowy usługowej – 30 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 30 m;
- 5) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę 80°;
- 6) ustalenia, o których mowa w punktach od 1 do 5 nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) nakazuje się docelowo zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z uwzględnieniem odpowiedniej lokalizacji hydrantów i ich odległości od obiektów chronionych oraz odpowiedniej ich ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z innych źródeł wody;
 - b) nakazuje się zapewnienie dojazdu do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ograniczenie wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu, w tym drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a budynkiem, w celu prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych;
- 2) lokalizacja w obszarze planu obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n. p. t. wymaga zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację niezbędnych dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5 m.

2. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla usług turystyki wiejskiej i agroturystyki w gospodarstwach rolnych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny;
- 4) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 5) dla kopalni surowców naturalnych nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na jedną kopalnię.

3. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

4. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca parkingowe dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się realizację nowych publicznych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, za wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem **4.ZL**, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych za pomocą zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) w obszarze planu dopuszcza się budowę nowych urządzeń kanalizacji sanitarnej, w tym realizację przepompowni ścieków w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) nakazuje się, aby wody opadowe lub roztopowe z terenów utwardzonych drogi publicznej klasy zbiorczej, były odprowadzane poprzez infiltrację do gruntu w obrębie rowów odwadniających zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tej drogi;
- 2) nakazuje się, aby wody opadowe lub roztopowe z terenów przeznaczonych na cele zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej, powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych w pierwszej kolejności były zagospodarowywane w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez infiltrację do gruntu lub gromadzone w zbiornikach retencyjnych;

- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych gromadzonych w zbiornikach retencyjnych po uprzednim podczyszczeniu, do płynących wód powierzchniowych lub do ziemi na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po jej realizacji;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł energii;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, w tym realizację linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej i przyłączy energetycznych do budynków w formie kablowej z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie do wytwarzania energii elektrycznej ogniw fotowoltaicznych będących mikroinstalacjami.

8. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze planu w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym w szczególności: szerokopasmowych sieci teleinformatycznych, linii i sieci radiowych wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji;
- 3) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych i przyłączy telekomunikacyjnych i teleinformatycznych do budynków w formie kablowej z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze w gospodarstwach rolnych,
 - b) uzupełniające - turystyka wiejska i agroturystyka;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,5,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - budynków – nie więcej niż 12 m,
 - budowli służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu – 18 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych budowli – nie więcej niż 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - g) dla dachów spadzistych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10° nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub czarnym lub w odcieniach brązu, szarości lub w naturalnym kolorze metalu,
 - h) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego,
 - dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w odległości nie mniejszej niż:
 - 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem **1.KD-Z**,
 - 4 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **2.KDw**,
 - 6 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 260, 182, 179;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
 - b) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, wszelkich obiektów służących produkcji rolniczej;
- 5) następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1.KD-Z**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2.KDw**, z dróg wewnętrznych zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,

- b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,6,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - g) dla dachów spadzistych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10° nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze czarnym lub w odcieniach brązu, szarości, lub w naturalnym kolorze metalu,
 - h) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z dopuszczeniem stosowania barw firmowych na powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni elewacji budynku,
 - dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańczane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi;
 - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.: w odległości nie mniejszej niż:
 - 4 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **2.KDw**,
 - 6 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym 260;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej lub dróg wewnętrznych;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
 - b) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci;
- 5) następujące zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2.KDw**,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.
- § 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3.PE**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych;
 - 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość budowli, w tym obiektów infrastruktury technicznej – 12 m;
 - 3) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności górniczej, urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów,
 - b) zabrania się realizacji wszelkich budynków;
- 4) następujące zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.ZL**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - las;
- 2) zagospodarowanie terenu lasu na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu lasów.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą powiatową;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi zlokalizowanego w granicach planu od 6 m do 7 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość: chodnika, drogi rowerowej, jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 12m,
 - d) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dla drogi publicznej klasy zbiorczej, w tym realizację infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDw** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość budowli – 12 m,
 - c) dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, miejsc postojowych dla samochodów i rowerów, chodników, zieleni urządzonej, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

Rozdział 3. **Przepisy końcowe**

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

§ 20. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Rejowiec Fabryczny.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rejowiec Fabryczny

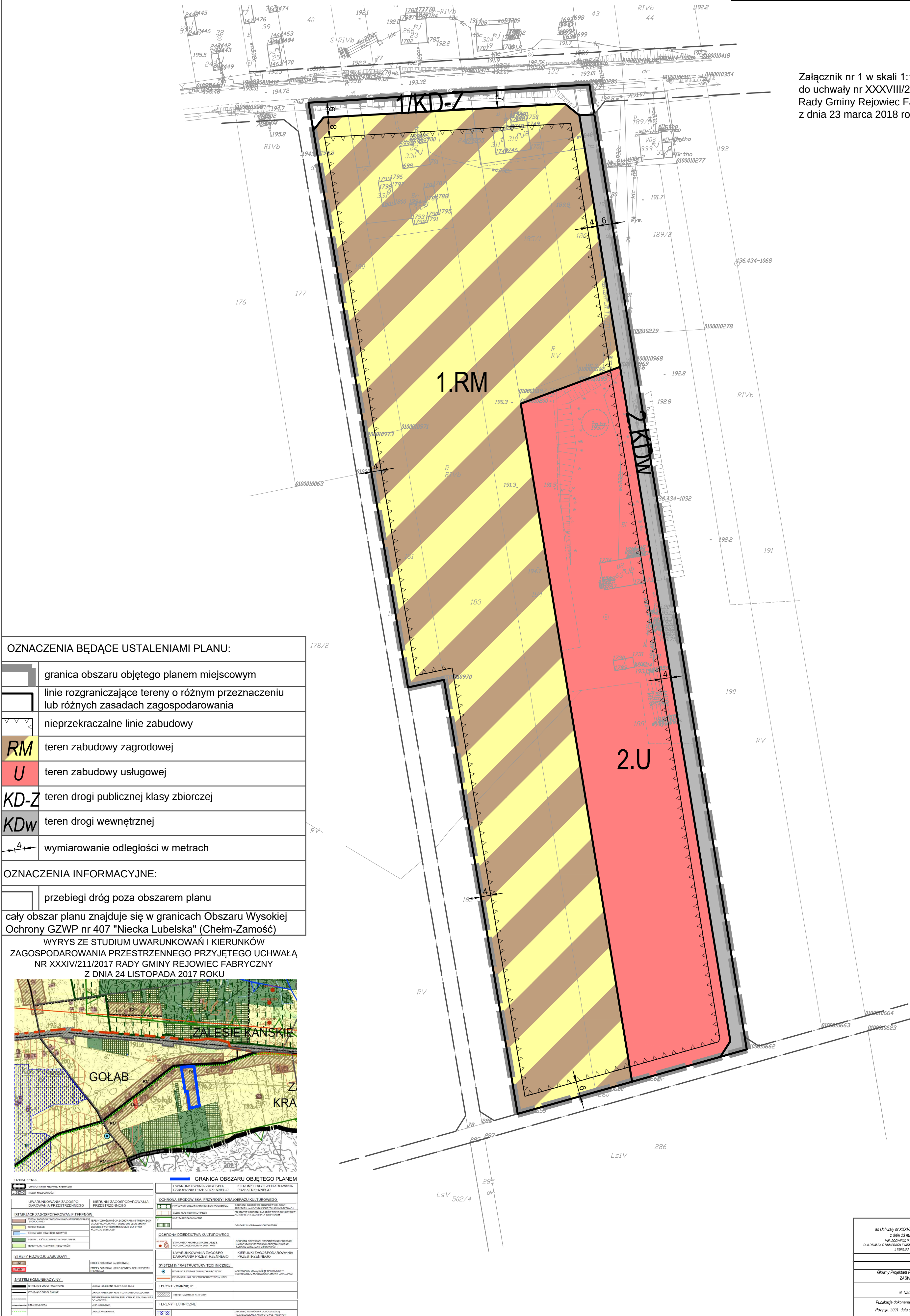
Mirosław Maziarz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 Z OBRĘBU GOŁĄB W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY



Załącznik nr 1 w skali 1:1000
do uchwały nr XXXVIII/236/2018
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 23 marca 2018 roku



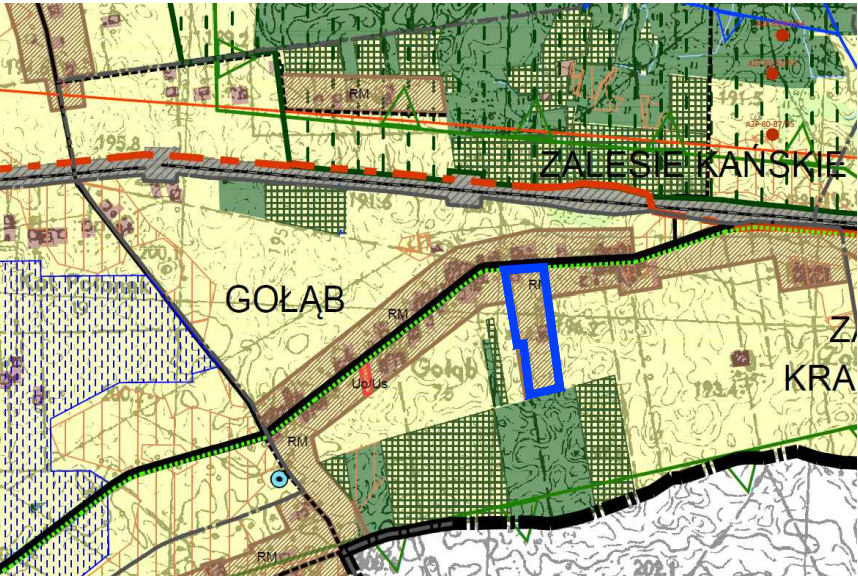
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren zabudowy zagrodowej
	teren zabudowy usługowej
	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	teren drogi wewnętrznej
	wymiarowanie odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

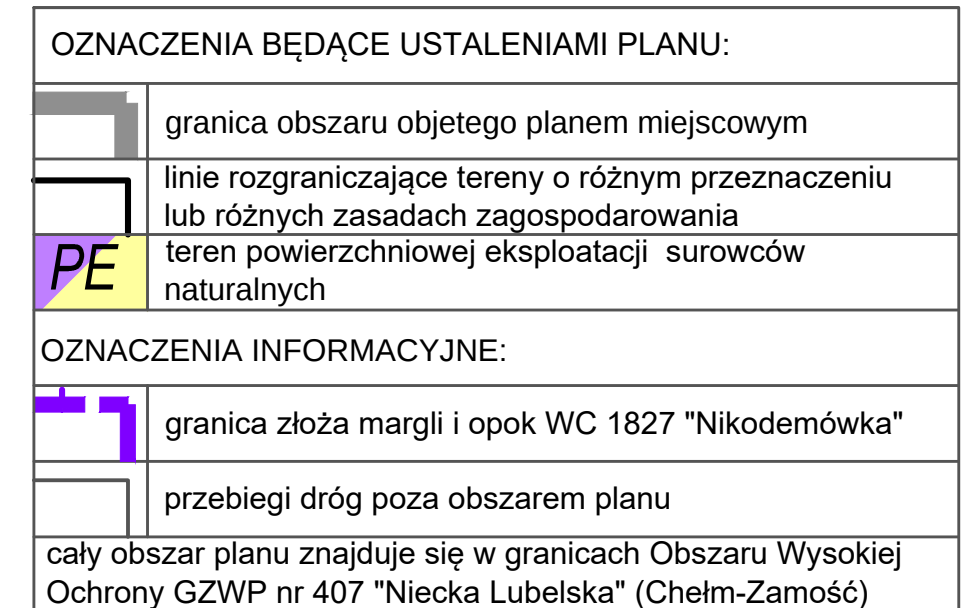
	przebiegi dróg poza obszarem planu
--	------------------------------------

cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony GZWP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm-Zamość)
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/211/2017 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 24 LISTOPADA 2017 ROKU



LEGENDA	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STANISŁAW ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOWIDZU KULTUROWEGO
STANISŁAW ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
STANISŁAW ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
STANISŁAW ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	TERENY ZABUDOWY
STANISŁAW ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	TERENY TECHNICZNE

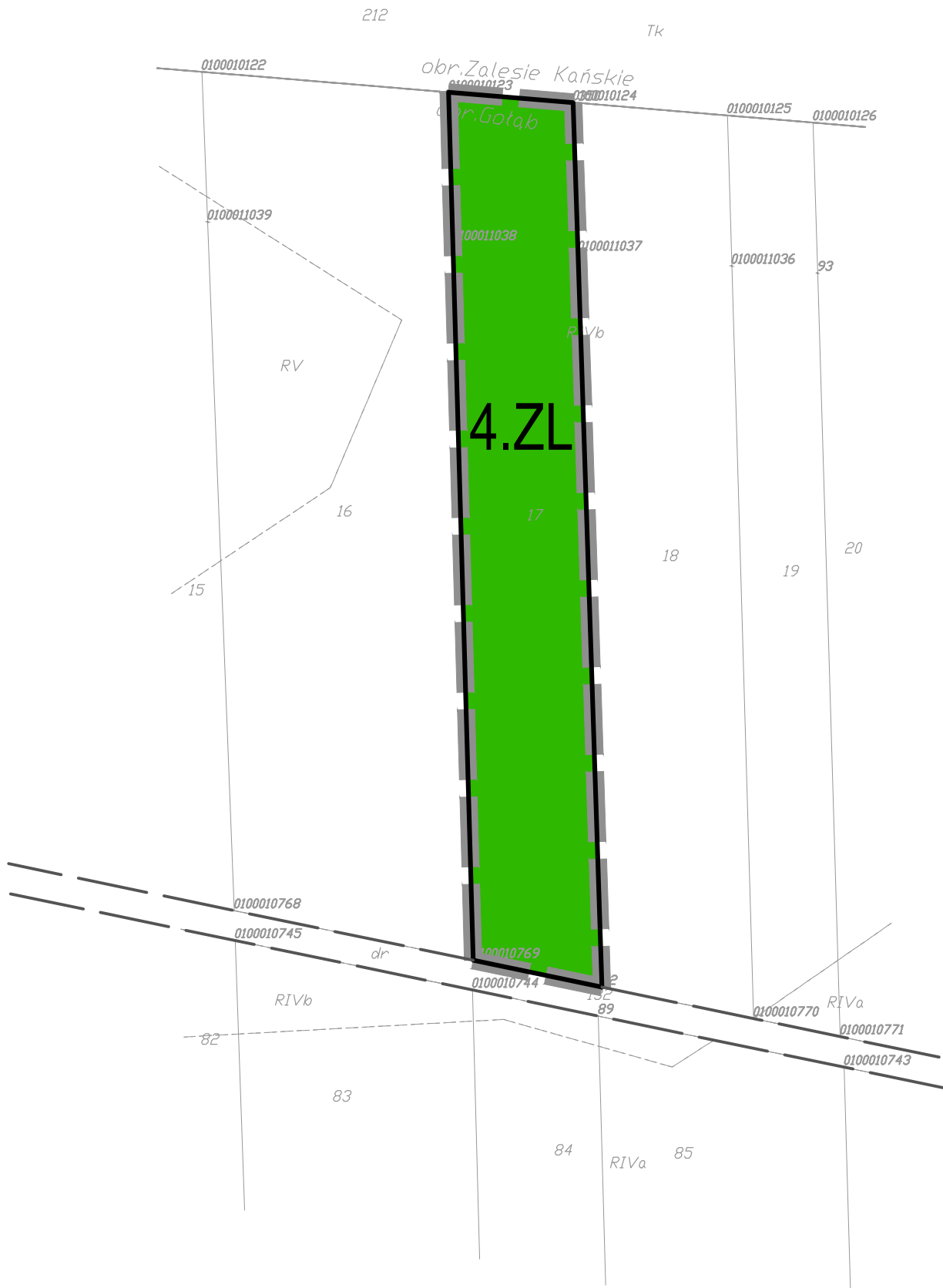
ZALĄCZNIK NR 1 do Uchwały nr XXXVIII/236/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o numerach ewidencyjnych 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębów GOŁĄB w Gminie Rejowiec Fabryczny
RYSUnek PLANU SKALA 1:1000 Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki ZASW.OIU.Nr.WA-026/REK015/2014 SUNBAR sp. z o.o. ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Orłowski Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku Potwierdzenie: 2018, data ogłoszenia: 30.04.2018

[illegible]

ZALĄCZNIK NR 2 <i>do Uchwały nr XXXVIII/2018 z Rady Gminy Rójewice Fabryczny</i> z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia MIESIĘCZOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁ ODKŁADÓW EMWENTYKACJI NR 1, 102, 103, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189 I UMIEJSCOWIENIA WYKONANIA ROZBUDOWY FABRYCZNY	
RYSunEK PLANU	
SKALA 1:1000	
Główny Projektant Planu – mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki OIU nr WA-229R/001/15/2014	
SUNBAR sp. z o.o. ul. Haderzyńska 54, 05-085 Orpłusz	
Publikacja dokonana w Dz. U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku Pozycja: 2091, data ogłoszenia: 30.04.2018	



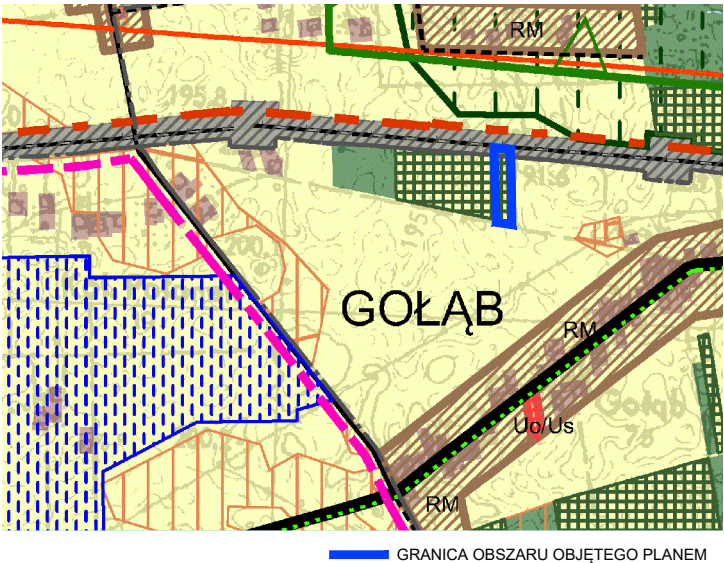
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK
O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187,
188, 345 Z OBRĘBU GOŁĄB W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY



Załącznik nr 3 w skali 1:1000
do uchwały nr XXXVIII/236/2018
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 23 marca 2018 roku

OZNACZENIA	
	GRANICA GMINY REJOWIEC FABRYCZNY
	NAZWA MIEJSCOWOŚCI
	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	
	TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU LUB JEGO ZMIANY ZGODNIE Z WYTYCZNYMI STUDIUM DLA STREF ROZWOJU ZABUDOWY
STREFY ROZWOJU ZABUDOWY	
	STREFA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	STREFA ZABUDOWY USŁUG OSIĄTKI, USŁUG SPORTU I REKREACJI
SYSTEM KOMUNIKACYJNY	
	DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
	DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ DOJAZDOWEJ
	PROJEKTOWANA DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ DOJAZDOWEJ
	LINIA KOLEJOWA
	DROGA ROWEROWA
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	PRIORYTET OCHRONY ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
	OBSZARY SUGEROWANYCH ZALESIEŃ
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODBERNYCH ORAZ ZAPISÓW W PLANACH MIEJSCOWYCH
	GRANICA PROJEKTOWANEGO PNIEWSKIEGO PARKU KULTUROWEGO
SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	ZACHOWANIE URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ ZMIANY LOKALIZACJI
TERENY ZAMKNIĘTE	
TERENY TECHNICZNE	
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIE FARM FOTOWOLTAICZNYCH
OBSZARY ZDEGRADOWANE	
	GRANICE OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/211/2017
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY
Z DNIA 24 LISTOPADA 2017 ROKU



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	teren lasu

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	przebiegi dróg poza obszarem planu
cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony GZWP nr 407 "Niecka Lubelska" (Chełm-Zamość)	
północna granica obszaru 3.ZL stanowi jednocześnie południową granicę zamkniętego obszaru kolejowego	

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XXXVIII/236/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 Z OBRĘBU GOŁĄB W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki OIU Nr WA-026/REK/015/2014
SUNBAR sp. z o.o. ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Otrębusy
Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku Pozycja: 2091, data ogłoszenia: 30.04.2018

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXVIII/236/2018
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 23 marca 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zm.¹⁾ Rada Gminy Rejowiec Fabryczny stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2017 roku do 9 października 2017 roku oraz w okresie 14 dni po upływie terminu wyłożenia, to jest do dnia 23 października 2017 roku, do Wójta Gminy Rejowiec Fabryczny nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Rejowiec Fabryczny oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zm.¹⁾), Rada Gminy Rejowiec Fabryczny postanawia, że:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1875 ze zm.²⁾) - zadania własne Gminy Rejowiec Fabryczny, zapisane w niniejszym planie miejscowym obejmują realizację zbiorczej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej 1.KD-Z.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Rejowiec Fabryczny odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Rejowiec Fabryczny.

3. Wydatki majątkowe Gminy Rejowiec Fabryczny, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Rejowiec Fabryczny oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych.

4. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Rejowiec Fabryczny, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania.

5. Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej, ze sprzedaży gruntów komunalnych oraz z podatków od nieruchomości:

- 1) na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Rejowiec Fabryczny na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej) w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-Z, które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść około 91 100 złotych;

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2017 r. poz. 2232

- 2) na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Rejowiec Fabryczny z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, ze sprzedaży gruntów komunalnych, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 340 900 złotych, a w perspektywie piętnastoletniej około 1 049 000,00 złotych.

Uzasadnienie

Uchwały Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Rejowiec Fabryczny uchwały Nr XXI/129/2016 z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny.

Obszar objęty planem miejscowym dotyczy trzech terenów o łącznej powierzchni około 7,9 ha, położonych w gminie Rejowiec Fabryczny, na terenie miejscowości Gołąb. Działka o numerze ewidencyjnym 188 zabudowana jest budynkiem dawnej szkoły, zaś na działkach o numerach ewidencyjnych 183 i 185/1 zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa (od strony drogi powiatowej). Pozostałe nieruchomości stanowią niezagospodarowane i niezabudowane użytki rolne. Wszystkie nieruchomości, za wyjątkiem działek o numerach ewidencyjnych 17 i 345, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Gołąb, w związku z czym zostały przeznaczone na cele zabudowy zagrodowej lub usługowej. Działkę o numerze ew. 345 przeznaczono na cele powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, zaś działkę o numerze ew. 17 pod zalesienie - zgodnie z wnioskami ich właścicieli złożonymi poza procedurą planistyczną. Realizacja ustaleń planu umożliwi wypełnianie luk w istniejącej zabudowie i kształtowanie ładu przestrzennego w obrębie istniejącej zabudowy, oraz stworzy warunki do podjęcia eksploatacji surowców naturalnych i poprawy warunków prowadzenia działalności rolniczej, przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny* przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/211/2017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 24 listopada 2017 r. zwanym dalej „Studium”, poszczególne obszary objęte przedmiotowym planem miejscowym w przeważającej części położone są w granicach strefy oznaczonej symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej, teren obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 345 położony jest w strefie PE – powierzchniowej eksploatacji kopalin, zaś teren obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 17 został wskazany jako obszar sugerowanych dolesień.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.¹⁾). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym Studium.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.¹⁾), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.²⁾) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. Ponieważ na terenach objętych planem nie występują użytki rolne klas I-III ani użytki leśne, nie było potrzeby uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2017 r., poz. 1566

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 1999

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.¹⁾) uwzględniono w następujący sposób:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy, wytycznych architektonicznych realizacji budynków. W planie miejscowym odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze;

2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami**, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: nakazu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi; zakazu składowania odpadów w miejscach ich powstawania; nakazu przechowywania nawozów sztucznych i organicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz budowy wszelkich zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii; a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie, z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz rolnych w klasach bonitacyjnych od I-III;

3) **wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** zostały pominięte z uwagi na brak występowania obiektów i obszarów zabytkowych, środowiska kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej w obszarze planu miejscowego;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. Ponadto, w obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. Działka o numerze ewidencyjnym 17, przeznaczona do zalesienia, graniczy co prawda od strony północnej z terenem kolejowym związanym z linią kolejową nr 7 relacji Warszawa-Dorohusk, jednak teren przeznaczony do zalesienia znajduje się w wystarczającej odległości od skrajnego toru kolejowego, określonej w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia w ogólnym bilansie miejsc parkingowych, miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę działek będących lukami w istniejącej zabudowie miejscowości lub w bezpośrednim sąsiedztwie tej zabudowy, położonych pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi oraz znajdujących się w zasięgu obsługi istniejącej sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiega gminna sieć wodociągowa, w związku z czym istnieje możliwość jej rozbudowy również na przedmiotowym terenie. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do sieci infrastruktury technicznej sprawia, że Gmina Rejowiec Fabryczny nie poniesie istotnych kosztów z tytułu wykonania zadań publicznych podyktowanych ustaleniami planu. Ponadto część niezabudowanych dotąd działek, zgodnie z ustaleniami planu, będzie oparta o obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, których realizacja nie obciąży budżetu gminy. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, a w przypadku realizacji kopalni surowców naturalnych, czy obiektów usługowych również podatków związanych z tą działalnością;

6) **prawo własności**, zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek zgłaszaną do Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

8) **potrzeby interesu publicznego**, a także **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały zrealizowane w poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu szeroko pojętej infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowych sieci teleinformatycznych;

9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Rejowiec Fabryczny, można było składać w terminie 30 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2017 roku do 9 października 2017 roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Rejowiec Fabryczny. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 2 października 2017 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 23 października 2017 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W wyznaczonych w ogłoszeniach terminach nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi złożone do projektu planu;

10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny;

11) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej, z możliwością korzystania z indywidualnych ujęć wód do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenów na cele zabudowy usługowej, zagrodowej, powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych oraz pod zalesienie jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na sąsiednie tereny, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację obecnych w rejonie funkcji, zaś tereny planowanej kopalni surowców naturalnych zlokalizowane są z dala od istniejącej zabudowy.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w znacznej mierze w strukturach osadniczych gminy Rejowiec Fabryczny, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej i publicznego transportu samochodowego, co przekłada się na zminimalizowanie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej miejscowości Gołęb poprzez zagęszczenie zabudowy oraz umożliwienie podjęcia eksploatacji powierzchniowej surowców naturalnych. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie, ponieważ Gmina Rejowiec Fabryczny nie będzie musiała ponosić istotnych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu posiadają dostęp do dróg publicznych lub będą obsługiwane przez drogi wewnętrzne. Ponadto tereny przeznaczone w niniejszym planie pod zabudowę są położone w zasięgu sieci energetycznej i telekomunikacyjnej oraz w bliskiej odległości względem istniejącej sieci wodociągowej. W całej miejscowości Gołęb brakuje zbiorczej sieci kanalizacyjnej, której ewentualna docelowa realizacja w granicach obszaru objętego planem będzie stosunkowo nieznacznym wydatkiem. Ponadto uzupełnienie istniejącej sieci osadniczej poprzez wypełnienie luk w zabudowie wpłynie korzystanie na kształtowanie ładu przestrzennego. Planowanie nowej zabudowy w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w zasięgu sieci komunikacyjnej oraz terenów zabudowanych, ułatwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Nie wymagane jest tworzenie dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.¹⁾) Rada Gminy Rejowiec Fabryczny, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rejowiec Fabryczny oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych gminy Rejowiec Fabryczny, podjęła uchwałę Nr XXXII/196/2017 z dnia 29 września 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny.

W § 2 pkt 1 i 2 ww. uchwały stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjęte Nr X/52/99 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienione uchwałą Nr XXXVII/197/2009 z dnia 3 grudnia 2009 roku i uchwałą Nr XXV/128/2012 z dnia 26 października 2012 roku, jest częściowo nieaktualne w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i jest nieaktualne w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz z przepisami odrębnymi.

Natomiast w § 2 pkt 3 ww. uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjętego uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003 roku, w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz z przepisami odrębnymi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Gminy Rejowiec Fabryczny zdecydowała o konieczności kontynuacji prac na sporządzonym nowego Studium oraz o konieczności kontynuacji już podjętych i sporządzanych planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołęb w Gminie Rejowiec Fabryczny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, co do którego Rada Gminy Rejowiec Fabryczny orzekła o konieczności kontynuowania prac nad jego sporządzaniem, i które zostało ostatecznie przyjęte uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XXXIV/211/2017 z dnia 24 listopada 2017 roku. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Rejowiec Fabryczny o konieczności kontynuowania prac nad podjętymi i sporządzanymi planami miejscowymi z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołęb w Gminie Rejowiec Fabryczny, Gmina zobligowana będzie do poniesienia wydatków

związanych z realizacją ustaleń planu w zakresie realizacji infrastruktury kanalizacyjnej i wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi powiatowej 1814L. Całkowity koszt jej realizacji oszacowano na ok. 91 100 zł.

Fragment drogi publicznej klasy zbiorczej, stanowiący drogę powiatową, został zaprojektowany na terenie nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych. Koszt wykupu tych terenów oraz poszerzenia pasa drogowego będzie spoczywał na Powiecie Chełmskim jako zarządcy tej drogi.

Jednocześnie, jak oszacowano w Prognozie skutków finansowych, o której mowa powyżej, realizacja ustaleń sporządzanego planu miejscowego może przynieść Gminie Rejowiec Fabryczny wymierne korzyści finansowe. Potencjalne wpływy do budżetu Gminy będą pochodziły głównie z podatku od nieruchomości i w perspektywie 15-letniej mogą osiągnąć wysokość 786 700,00 zł. Gmina będzie miała również możliwość pobrania opłaty planistycznej, w przypadku zbycia nieruchomości przez ich właścicieli w okresie pięciu lat od wejścia w życie planu, w oszacowanej wysokości 53 900,00 zł, a także sprzedaży działki o numerze ewidencyjnym 188, stanowiącej własność komunalną, przeznaczonej w planie miejscowym pod zabudowę usługową. Wpływy ze sprzedaży w/w nieruchomości oszacowano na ok. 208 350 zł, co łącznie daje wpływy do budżetu Gminy na poziomie 1 049 000,00 zł.

Jak wynika z analizy wszystkich wpływów do budżetu Gminy, przy bardzo małej skali wydatków, 15-letnia prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla Gminy Rejowiec Fabryczny. Obliczono, że szacowane wpływy w całości zrównoważą szacowane wydatki poniesione na realizację infrastruktury technicznej w ciągu roku od chwili całkowitego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Rejowiec Fabryczny do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębu Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.