

**UCHWAŁA NR XXXVIII/237/2018
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

z dnia 23 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1
i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie 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/134/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 464, 102, 103, 223, 455/1 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny, zmienionej uchwałą Nr XXVI/168/2017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 31 marca 2017 roku 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: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie 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, 4, 5 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 7.

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;
- 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;

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

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. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez 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 linię zabudowy;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez 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;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) **usługach** – należy przez 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;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez 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;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez 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;
- 11) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od **1.MN** do **5.MN**;

- 2) teren zabudowy zagrodowej – **6.RM**;
- 3) teren rolny – **7.R**;
- 4) teren wód powierzchniowych – **8.WS**;
- 5) teren zieleni naturalnej – **9.ZN**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **1.KD-Z**;
- 7) tereny drogi publicznej klasy lokalnej – od **2.KD-L** do **4.KD-L**;
- 8) teren drogi wewnętrznej – **5.KDw**.

2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1.KD-Z** oraz tereny drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone symbolami od **2.KD-L** do **4.KD-L** 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 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 przechowywanie nawozów sztucznych, gnojowicy i obornika w gospodarstwach rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie nawozów i nawożenia;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) w graniach terenów oznaczonych symbolami od **1.MN** do **5. MN** ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) w graniach terenu oznaczonego symbolem **6.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.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN**, **5.MN**, **6.RM** ustala się ogrzewanie budynków paliwami niskoemisyjnymi spalonymi 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 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) nakazuje się ochronę i utrzymanie obudowy biologicznej istniejącego cieków wodny oznaczony symbolem **8.WS** w pasie o minimalnej szerokości 1,5 m mierząc od górnej krawędzi skarpy tego cieków, z możliwością jego przekraczania w postaci kładek, mostów;
- 7) wskazuje się teren oznaczony symbolem **7.R** jako teren położony w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; zagospodarowanie terenu musi uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące dla tego obszaru chronionego wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących w zakresie ochrony przyrody i ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 3000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 21 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.

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 lub lokal użytkowy w budynku;
- 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.

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 postojowe 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, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej, były odprowadzane poprzez infiltrację do gruntu w obrębie rowów odwadniających zlokalizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) nakazuje się, aby wody opadowe lub roztopowe z terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej 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 terenów oznaczonych symbolami: **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

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 – 0,5,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
- d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych – nie więcej niż 6 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,
- h) elewacje zewnętrzne:
 - tynki w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżu, kremowego,
 - dopuszcza się elewacje z cegły klinkierowej, oraz wykańcane okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi, szklanymi, metalowymi za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej, w naturalnych kolorach tych materiałów, w kolorze białym, czarnym lub odcieniach: szarości, brązu,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN** w odległości nie mniejszej niż: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 455/2, 456,

- dla terenu oznaczonego symbolem **2.MN** w odległości nie mniejszej niż: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem **3.KD-L**, od 6 m do 16 m od linii rozgraniczającej z terenem wód powierzchniowych oznaczonym symbolem **8.WS**, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 458, 456,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **3.MN** w odległości nie mniejszej niż: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem **4.KD-L**, od 9 m do 22 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym 216, 9 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 217/1, 217/2, 218, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 215, 219, 220, 224;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 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) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa budowlanego,
 - c) 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:
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczanego symbolem **1.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **2.KD-L** oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczanego symbolem **2.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **3.KD-L**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczanego symbolem **3.MN** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **4.KD-L**,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.
- § 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **4.MN**, **5.MN**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,3,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - budynków mieszkalnych – nie więcej niż 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych – nie więcej niż 6 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,
 - 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 za wyjątkiem blachy falistej i trapezowej, w naturalnych kolorach tych materiałów, w kolorze białym, czarnym lub odcieniach: szarości, brązu,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- dla terenu oznaczonego symbolem **4.MN** w odległości nie mniejszej niż: 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **5.KDw**, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 240/16, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 240/10, 240/11, 240/12, 240/14,
- dla terenu oznaczonego symbolem **5.MN** w odległości nie mniejszej niż: 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **5.KDw**, 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zieleni naturalnej oznaczonym symbolem **9.ZN**, 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 240/16, 241;

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) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa budowlanego,
- c) 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 terenów w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **5.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 **6.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-spożywczego – 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**,
 - 6 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym 268 będącej drogą gminną zlokalizowaną poza obszarem planu,
 - 4 m od południowej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu **6.RM** będącej granicą planu;
 - 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 gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) realizację miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 9;
 - 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.
- § 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **7.R**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren rolny;
 - 2) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 4 ust. 3;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.
- § 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8.WS**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
 - 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację kładek, mostów w sposób nie pogarszający przepływu wód w cieku,
 - b) nakazuje się zachowanie na skarpach cieku roślinności naturalnej.
- § 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9.ZN**, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
 - 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 4 ust. 3,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejącej roślinności naturalnej;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.
- § 19.** 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 3 m, 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.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2.KD-L**, **3.KD-L**, **4.KD-L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej będąca drogą gminną;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentów drogi zlokalizowanych w granicach planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **2.KD-L** od 0 m do 1 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **3.KD-L** 1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **4.KD-L** 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość: chodnika, drogi rowerowej, jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 12 m,
 - d) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dla drogi publicznej klasy lokalnej, 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 terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDw** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 8 m do 18 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakazuje się realizację placu do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość budowli – 12 m,
 - d) 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

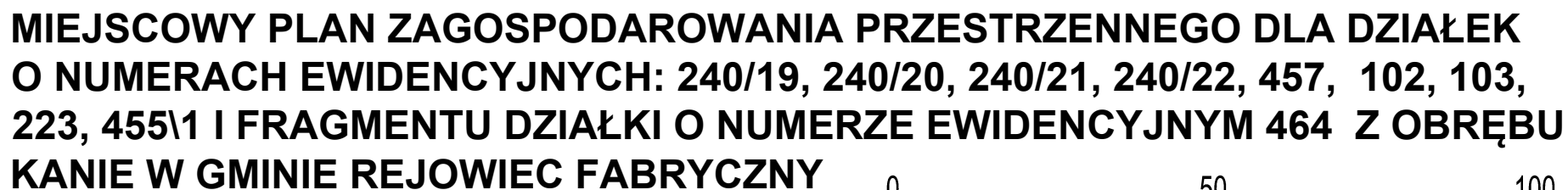
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rejowiec Fabryczny.

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

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

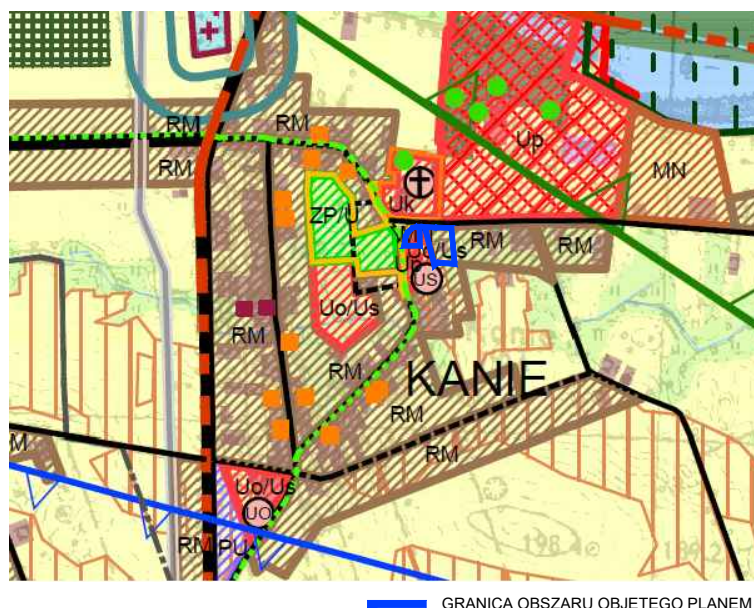
Przewodniczący Rady Gminy
Rejowiec Fabryczny

Mirosław Maziarz



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

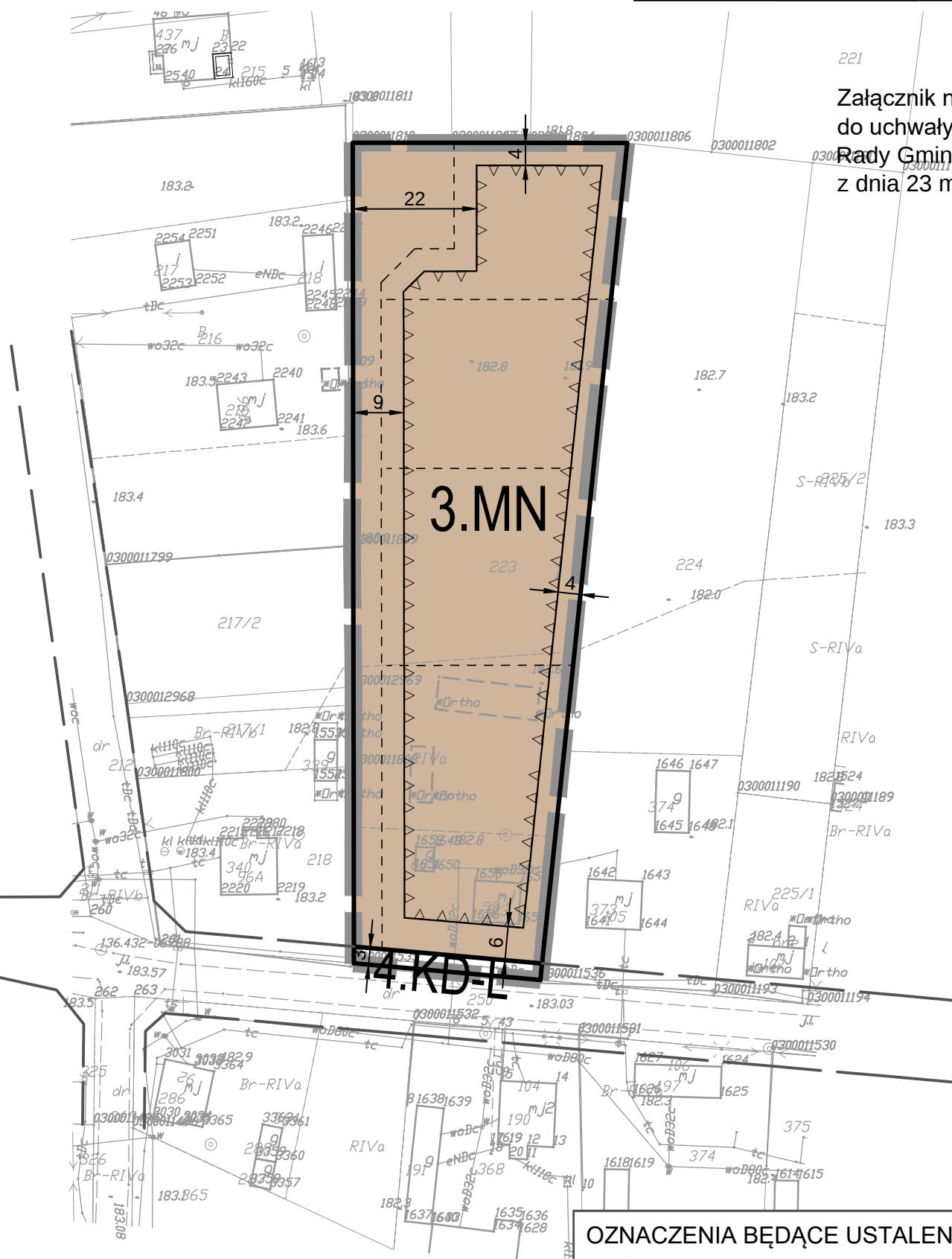
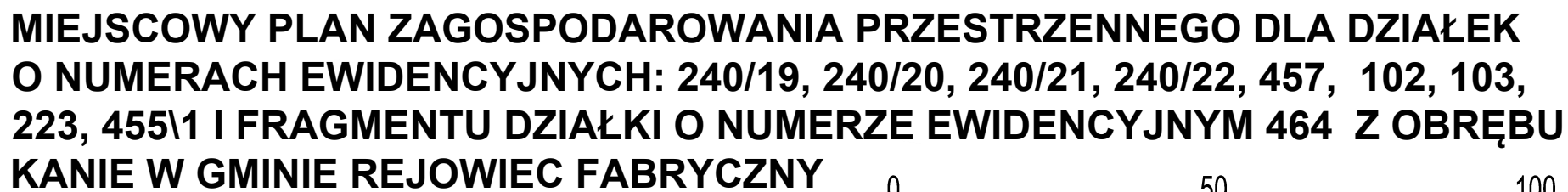
OZNACZENIA	
	GRANICA GMINY REJOWICE FABRYCZNY NAZWA MIEJSCOWOŚCI
LISSZCZ	
UWARUNKOWANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ ZAGRODOWEJ	TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCO ZAGOSPODAROWANIA TERENU LUB JEGO ZMIANY ZODPOWIEDNIE Z WYTYCZNYM STUDIUM ALBO STREFY ROZWOJU ZABUDOWY
TERENY ROLNE	
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH	
TERENY LASOWI I ZWIĄZANYCH ZADRWIEŃ	
TERENY ŁĄK, PASTWISK I NIEUŁYCIWYCH	
STREFY ROZWOJU ZABUDOWY	
RM	STREFA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
MN	STREFA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZUSŁUGAMI
Us	STREFA ZABUDOWY USŁUGI PUBLICZNYCH
UsPa	STREFA ZABUDOWY USŁUGI OŚWIATY, USŁUG SPORTU I REKREACJI
PU	STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
ZPU	STREFA ZIELENI PRZEŁĄCZENIA I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
SYSTEM KOMUNIKACYJNY	
ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	DROGA PUBLICZNA - KLASY LOKALNE/UDZIOJOWEJ
PROJEKTOWANA DROGA GMINNA	PROJEKTOWANA DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNE/UDZIOJOWEJ
DROGA ROWEROWA	DROGA ROWEROWA
STRUKTURA USŁUG I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
OBIEKTU USŁUG OŚWIATY	WYKAZANE DO ZACHOWANIA
OBIEKTU USŁUG OCHRONNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ	
OBYDRY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	OBYDRY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
CHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
PAWŁOWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	CHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW OCHRONY PRAWNIE OCHRONIENYCH PRZEDSIĘWZIEŃ OBYDRYCH
GŁĘBI KLASY BONTAFICZNEJ III	PROJEKT OCHRONY ZABUDOWY PRZYRODNICZYCH W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
CHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
TERENY WPIĘTOWE DO REJESTRU ZABYTEKÓW KRAJOBRAZOWYCH I LUBELSKIEJ I REJALNE W GMINIE I ORAZ W WOJEWÓDZIE W EWIENCJI ZABYTEKÓW	CHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTEKÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OBYDRYCH ORAZ ZAPISÓW W PLANACH MIEJSCOWYCH
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (CMENTE WOJEWÓDZKA EWIENCJA ZABYTEKÓW)	
OBIEKT BĘDĄCE W WOJEWÓDZKIEJ I W GMINNEJ EWIENCJI ZABYTEKÓW	
OBIEKT BĘDĄCE W GMINNEJ EWIENCJI ZABYTEKÓW	
GABRICA PROJEKTOWANEGO PAWŁOWSKIEGO PARKU KULTUROWEGO	
OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I ZASADY OGÓLNE WARTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
STREFA OD WYŁOŻONEJ ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH OBYDRY WYŁOŻONEJ OCHRONY	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW OBYDRYCH ORAZ ZAPISÓW W PLANACH MIEJSCOWYCH



	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren wód powierzchniowych
	tereny drogi publicznej klasy lokalnej
	wymiarowanie odległości w metrach

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

ZAŁĄCZNIK NR 1 do Uchwały nr XXXVIII/237/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 340/2/1, 340/2/1, 340/2/2, 487, 102, 103, 223, 485/1 I FRAGMENTU DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 484 Z OGRĘBNI KANIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki OIU Nr: WA-026/REK/O.15/2014
SUNBAR sp. z o.o. ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Otrębusy
Publikacja dokonana w Dz. U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku Pozycja: 2092, data ogłoszenia: 30.04.2018



Załącznik nr 2 w skali 1:1000
do uchwały nr XXXVIII/237/2018
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 23 marca 2018 roku

OZNACZENIA	
	GRANICA GMINY RZEWÓW FABRYCZNY
LISZCZ	NAZWY MIEJSCOWOŚCI

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
--	---

ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ ZAGRODOWEJ TERENY ROLNE TERENY WOD POWIERZCHNIOWYCH TERENY LASÓW I ZWIĄTYCH ZADRWIEŃ TERENY ŁĄK PASTWISK I NIEUŻYTYCH TERENY CEMENTARZY	TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB JEJEGO ZMIANY ZODPOWIEDNIE Z WYTYCZNYM STUDIUM DLA STREFY ROZWOJU ZABUDOWY

STREFY ROZWOJU ZABUDOWY	
RM MN Up Up2 UK ZPu	STREFA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ STREFA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ Z UZŁOGAMI STREFA ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH STREFA ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, USŁUG SPORTU I REKREACJI STREFA ZABUDOWY OBIEKTÓW KULTURY RELIGIJNEJ STREFA ZIEMIENI URZĄDOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

STRUKTURA USŁUG I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
KOŚCIOŁY OBIEKTY USŁUG OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ	WSKAZANIE DO ZACHOWANIA OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

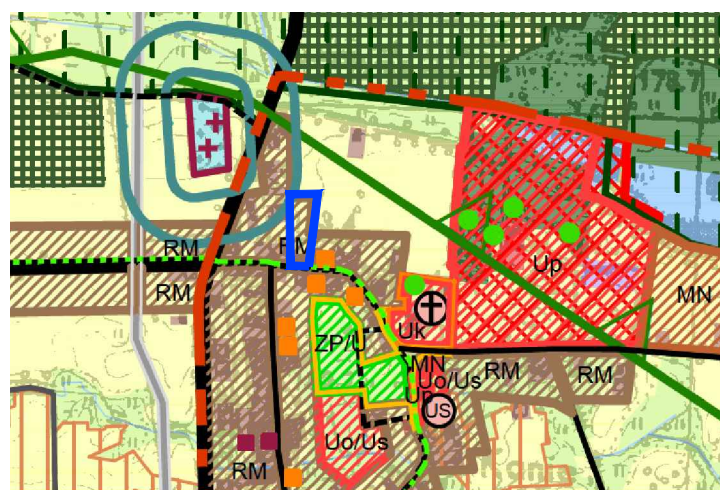
SYSTEM KOMUNIKACYJNY	
ISTNIEJĄCE DROGI POWIATOWE ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ DOJAZDOWEJ PROJEKTOWANA DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ DOJAZDOWEJ DROGA ROWEROWA

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOWOZABUDOWY KULTUROWEGO	
PAWŁOWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOWOZABUDOWY POMNIKI PRZYRODY GLEBY KLASY BONTACYJNEJ III KORYTARZE EKOLOGICZNE	OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW OCHRONY PRZYRODY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODBYNYCH OBSZARY SUGEROWANYCH ZALEŚNI PRIORYTET OCHRONY ZASÓBÓW PRZYRODNICZYCH W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OCHRONA DZIEDZICZASZA KULTUROWEGO	
TERENY WPIRANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJEWÓDZTWA ŁUBELSKIEGO I BĘDĄCE W GMINNEJ OŚWIE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW TERENY BĘDĄCE W WOJEWÓDZKIEJ I W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW MIEJSCA PAMIĘDZ BĘDĄCE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW OBIEKTY BĘDĄCE W WOJEWÓDZKIEJ I W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW OBIEKTY BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW	OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTEKÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODBYNYCH ORAZ ZAPISÓW W PLANACH MIASTOWYCH

SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	GARNICA PROJEKTOWANEGO PAWŁOWSKIEGO PARKU KULTUROWEGO

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

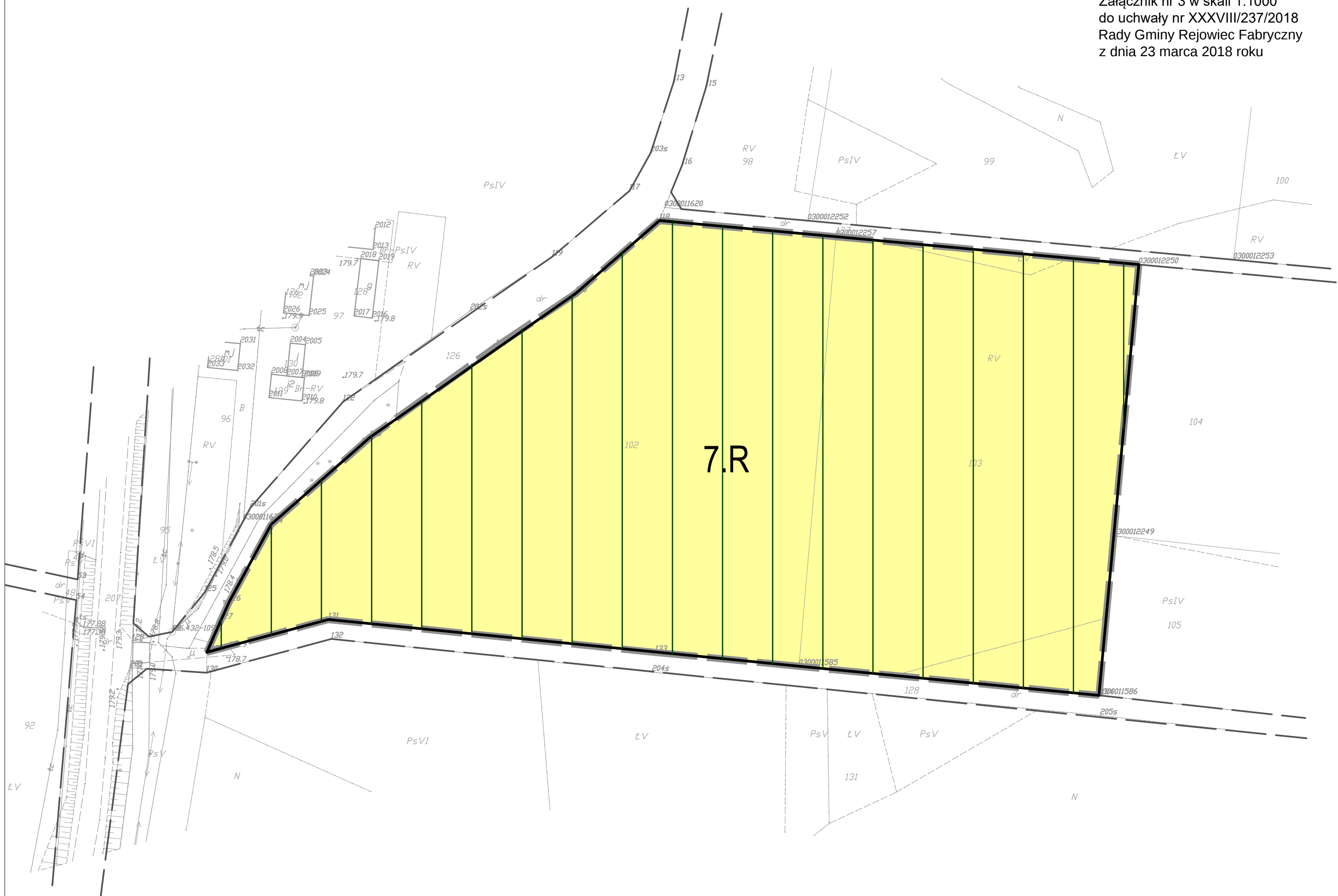
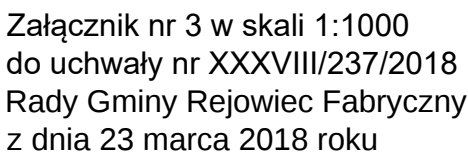
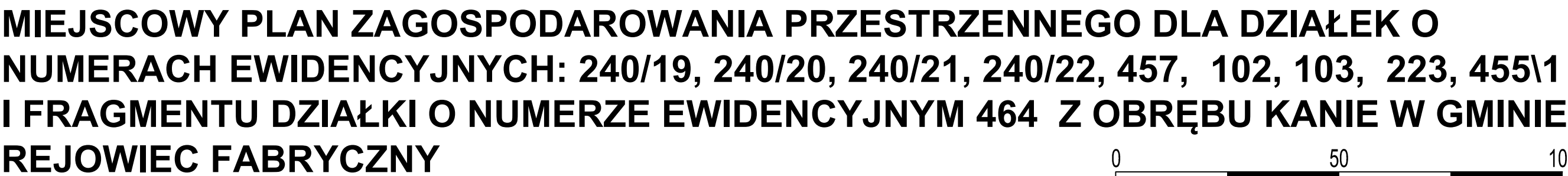
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren drogi publicznej klasy lokalnej
	wymiarowanie odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

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

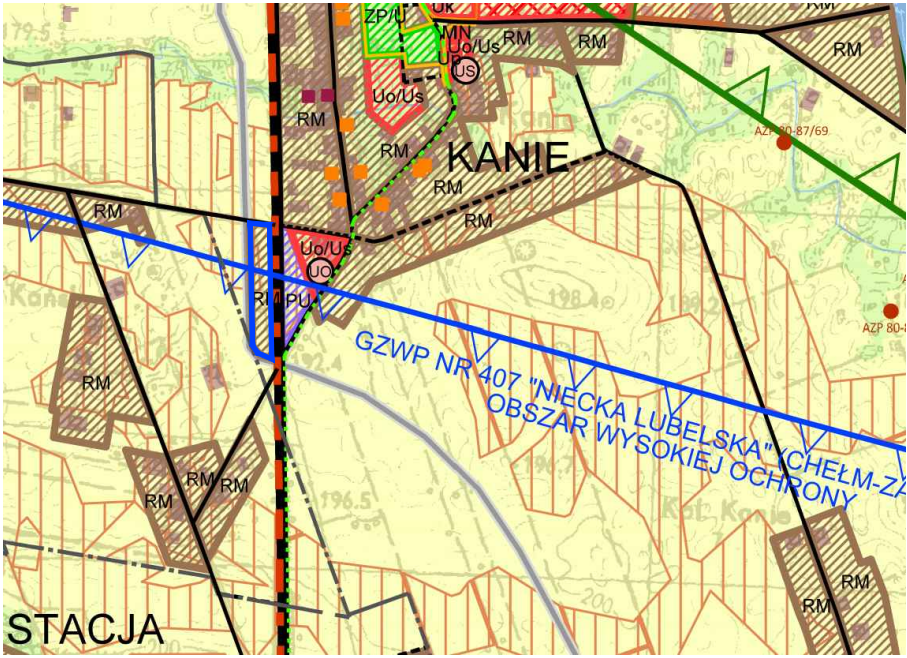
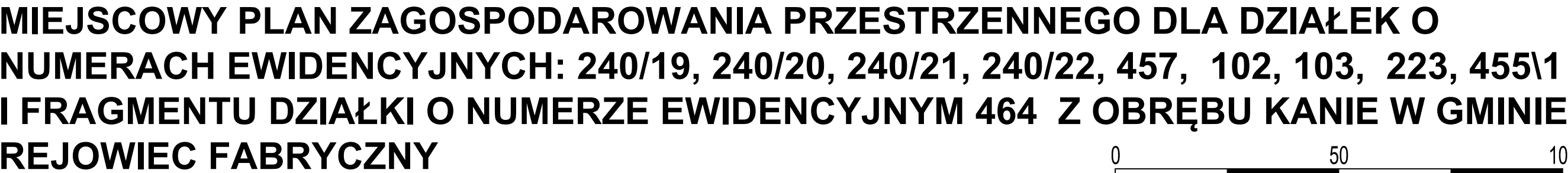
ZALĄCZNIK NR 2 do Uchwały nr XXCVIII/237/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERZE EWIDENCYJNYM 2010/3, 340/03, 340/2, 340/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 I FRAGMENTU DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 404 Z OBRĘBĄ KANIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY
RYСУNEK 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. Naderzyńska 54, 05-805 Otrębsy
Publikacja dokonana w Dz. U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku Pozycja: 2092, data ogłoszenia: 30.04.2018

[illegible]

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

	przebiegi dróg poza obszarem planu
	Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu

ZALĄCZNIK NR 3 do Uchwały nr XXXVIII/237/2018 Rady Gminy Rewalicy Fabryczny z dnia 23 marca 2018 roku o sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DŁUGOŁĘCZNYCH WĄSKÓW, DŁUGOŁĘCZNYCH WĄSKÓW 407 102, 103, 204, 205 I FRAGMENTY DZIAŁOK NUMERU IDENTYFIKACYJNY 444 082 I 083 KAWY W GMINIE REWALICY FABRYCZNY RYSYNKA PLANU SKALA 1:1000 Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chopski OUI Nr WA-426/REK/2015/15/2014 SUNBAR sp. z o.o. ul. Nadarzyńska 54, 05-005 Orpłuszy Publikacja dokonana w DZ.U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku Pozycja: 2092, data ogłoszenia: 30.04.2018
--

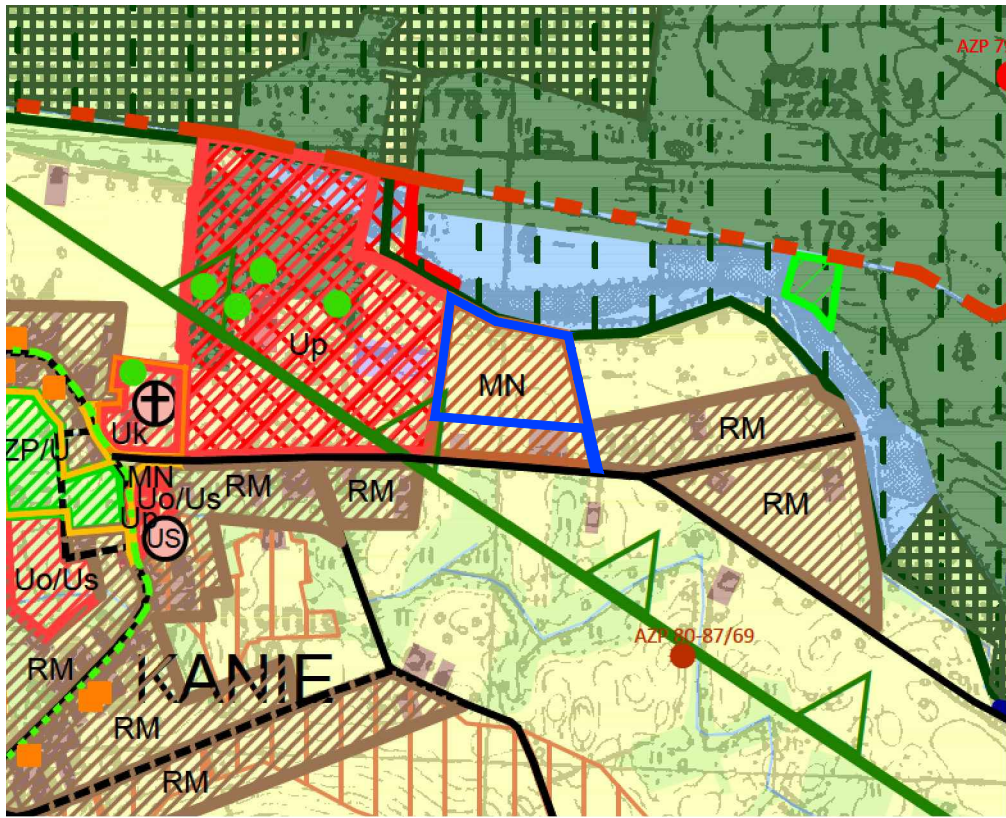
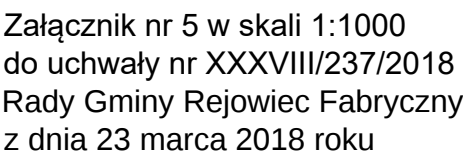
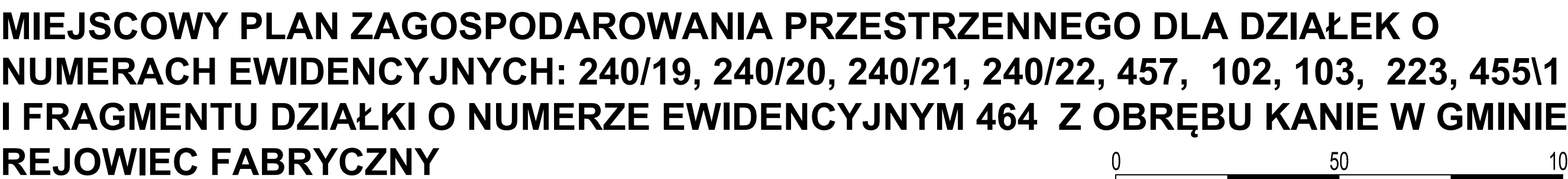


ZALĄCZNIK NR 4
do Uchwały nr XXXVIII/237/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZŁOŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 24979, 10201, 24981, 24982, 402, 102, 103, 223, 4501
(FRAGMENTY CZŁOŁEK O NUMERZE EWIDENCYJNYM 24979 I 24981) W RAMIE REJOWIEC FABRYCZNY

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki
OIU Nr Wa-026/REK015/2014

SUNBAR sp. z o.o.
ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Olsztynek

[illegible]

ZALĄCZNIK NR 5
do Uchwały nr XXXVIII/237/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia
NABORU PLANU ZAPROSZENIA NA PROJEKTOWANIE
DŁA ODDZIAŁÓW MIEJSCOWOŚCI WŁOSIĘCZYNA, KAMIECZNYCH, KANIEŻ, ŻEŹ, ISEK, POLSKA, 223, 4691
I FRAGMENTU DZIAŁKA O NUMERZE EWIDENCYJNYM 42 I OBSZĘCI NAWIS W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki
O/U N W-026/REK/015/2014

SUNBAR sp. z o.o.
ul. Nadziarnicza 54, 05-005 Ostrołęka

Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku
Pozycja: 2092, data ogłoszenia: 30.04.2018

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXXVIII/237/2018
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: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie 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 26 września 2017 roku do 16 października 2017 roku oraz w okresie 14 dni po upływie terminu wyłożenia, to jest do dnia 30 października 2017 roku, do Wójta Gminy Rejowiec Fabryczny wpłynęła jedna uwaga dotycząca w/w projektu planu. Wniesiona uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Rejowiec Fabryczny.

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 obejmują wykup gruntów pod realizację dróg publicznych 2.KD-L, 3.KD-L i 4.KD-D oraz realizację sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg 1.KD-Z, 2.KD-L, 3.KD-L i 4.KD-D.

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 oraz z podatków od nieruchomości:

- 1) na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny szacuje się, że wydatki poniesione przez Gminę Rejowiec Fabryczny na realizację inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnej i wodociągowej) oraz budowę dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy, mogą wynieść około 288 600 złotych;
- 2) na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny szacuje się, że wpływ do budżetu Gminy Rejowiec Fabryczny z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej pięcioletniej około 119 600 złotych a w perspektywie piętnastoletniej około 781 100,00 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

Uzasadnienie

Uchwały Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Rejowiec Fabryczny uchwały Nr XXI/134/2016 z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 464, 102, 103, 223, 455/1 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny. Ponieważ dla części obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji ropociągu wraz ze strefą bezpieczeństwa (przyjęty Uchwałą Nr XXV/130/2102 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 26.10.2012 r.), w dniu 31 marca 2017 roku Rada Gminy Rejowiec Fabryczny Uchwałą Nr XXVI/168/2017 postanowiła o wyłączeniu ze sporządzenia planu miejscowego obszaru, dla którego obowiązuje plan miejscowy, o którym mowa powyżej.

Obszar objęty planem miejscowym dotyczy sześciu terenów o łącznej powierzchni około 9,6 ha, położonych w gminie Rejowiec Fabryczny, na terenie miejscowości Kanie. Działka o numerze ewidencyjnym 455/1 zabudowana jest budynkiem nieczynnego punktu skupu mleka, zaś działki o numerach ewidencyjnych 223 i 457 zabudowane są zabudową zagrodową. Pozostałe nieruchomości stanowią niezagospodarowane i niezabudowane użytki rolne. Wszystkie nieruchomości, za wyjątkiem działek o numerach ewidencyjnych 102 i 103, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Kanie, w związku z czym zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej. Działki o numerach ew. 102 i 103 pozostawiono jako tereny rolne. Realizacja ustaleń planu umożliwi wypełnianie luk w istniejącej zabudowie i kształtowanie ładu przestrzennego w obrębie istniejącej zabudowy, 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, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a teren obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 102 i 103 zostały pozostawione jako obszary rolne.

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 użytki rolne klasy bonitacyjnej IIIB występują jedynie na terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową, a także ze względu na fakt, iż na terenie objętym planem nie występują użytki leśne, nie było potrzeby uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie w

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

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; nakazu zamykania uciążliwości związanej z wykonywaniem usług w granicach własnej działki budowlanej; 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 z uwagi na fakt, że grunty rolne klasy bonitacyjnej IIIb występują jedynie na terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową.

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. **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 infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej, której realizacja należy do zadań własnych gminy. 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;

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 oraz po przystąpieniu do jego sporządzenia;

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 26 września 2017 roku do 16 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 30 października 2017 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Do projektu planu została złożona jedna uwaga, która została przyjęta przez Wójta Gminy Rejowiec Fabryczny;

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) Z uwagi na fakt, iż obszar objęty planem miejscowym jest stosunkowo niewielki i w części już zainwestowany, a nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa będzie stanowiła głównie uzupełnienie luk w zabudowie, zapotrzebowanie na wodę zasadniczo się nie zmieni do stanu istniejącego. W związku z tym nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych magistrali wodociągowych lub ujęć wód podziemnych, a obecnie funkcjonujące, w skutek realizacji ustaleń planu, nie zostaną nadmiernie obciążone. W związku z powyższym **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz pozostawienie terenów rolnych 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.

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 strukturach osadniczych gminy Rejowiec Fabryczny, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej i publicznego transportu samochodowego, co przekłada na zminimalizowanie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej miejscowości Kanie poprzez zagęszczenie zabudowy. 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 oraz są położone w zasięgu sieci wodociągowej, energetycznej i telekomunikacyjnej. W całej miejscowości Kanie brakuje zbiorczej sieci kanalizacyjnej, której ewentualna docelowa realizacja tylko w niewielkiej części będzie skutkiem uchwalenia przedmiotowego planu. 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, zgodnego 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: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie 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: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny, Gmina zobligowana będzie do poniesienia wydatków związanych z realizacją ustaleń planu w zakresie fragmentów gminnych dróg publicznych oraz infrastruktury kanalizacyjnej. W obszarze planu miejscowego wyznaczono trzy niewielkie fragmenty przeznaczone na poszerzenie istniejącej drogi publicznych klasy lokalnej. Zgodnie z ustaleniami planu w drogach zostanie docelowo zlokalizowana zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej.

Poszerzenia istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej będącej drogą gminną zostały zaprojektowane na terenie nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych. Ządzie więc konieczność wykupu gruntu w celu realizacji zadania. Oszacowany, w w/w prognozie skutków finansowych, koszt wykupu gruntów i realizacji drogi dla fragmentów objętych planem wynosi ok. 670 zł. W przedmiotowej drodze Gmina będzie zobligowana do realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Oszacowany w prognozie koszt jej realizacji wyniesie ok. 250 800,00 zł.

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 735 000,00 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 46 100,00 zł, co łącznie daje wpływy do budżetu Gminy na poziomie 781 100,00 zł.

Jak wynika z analizy wszystkich wpływów do budżetu Gminy, przy porównywalnie mniejszej 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 dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej w ciągu 2 lat od chwili całkowitego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie 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: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.