

**UCHWAŁA NR XXXVIII/239/2018
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

z dnia 23 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych:
338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia 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/138/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia 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: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia 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 załącznik z numerem 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

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;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W niniejszej uchwale nie określa się:

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

- 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 nieprzekraczalne linie 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) **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;
- 8) **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;
- 9) **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) obszar ochrony i zachowania zieleni naturalnej;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 6) 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 rolny – **2.R**;
- 3) teren wód powierzchniowych – **3.WS**.

2. 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 pkt 6,7,
 - 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 terenu oznaczonego symbolem **1.RM** ustala się ogrzewanie budynków paliwami niskoemisyjnymi, 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 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) nakazuje się ochronę i utrzymanie istniejącej szaty roślinnej będącej obudową biologiczną istniejącego cieków wodnych oznaczonego symbolem **3.WS** w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem obszarów ochrony i zachowania zieleni naturalnej, z możliwością przekraczania cieków wodnych w postaci kładek, mostów.

§ 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 zagrodowej – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – 50 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę 60°;
- 4) ustalenia, o których mowa w punktach od 1 do 3 nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazd.

§ 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 zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) 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. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych;
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych za pomocą zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) nakazuje się, aby wody opadowe lub roztopowe z terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej w pierwszej kolejności były zagospodarowywane w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez infiltrację do gruntu lub gromadzone w zbiornikach retencyjnych;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po jej realizacji;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) ustala się zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 11) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalany w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną;
- 12) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł energii;
- 13) 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;
- 14) ustala się realizację linii elektroenergetycznych i przyłączy energetycznych do budynków w formie kablowej z zachowaniem stref wolnych od zabudowy i wolnych od nasadzeń drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się stosowanie do wytwarzania energii elektrycznej ogniw fotowoltaicznych będących mikroinstalacjami;
- 16) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną i teleinformatyczną w obszarze planu w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

- 17) 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;
- 18) 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;
- 19) 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,
- infrastruktury technicznej - nie więcej niż 12 m,
- pozostałych budowli – nie więcej niż 3 m,
e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 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:
- 4 m od granicy z działkami o numerach ewidencyjnych: 331, 336/1,
- 10 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem **3.WS**;

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 będącej drogą gminną poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane 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.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. 2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.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.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

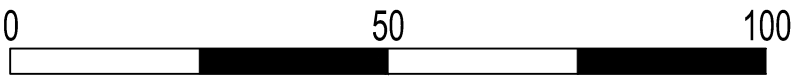
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rejowiec Fabryczny

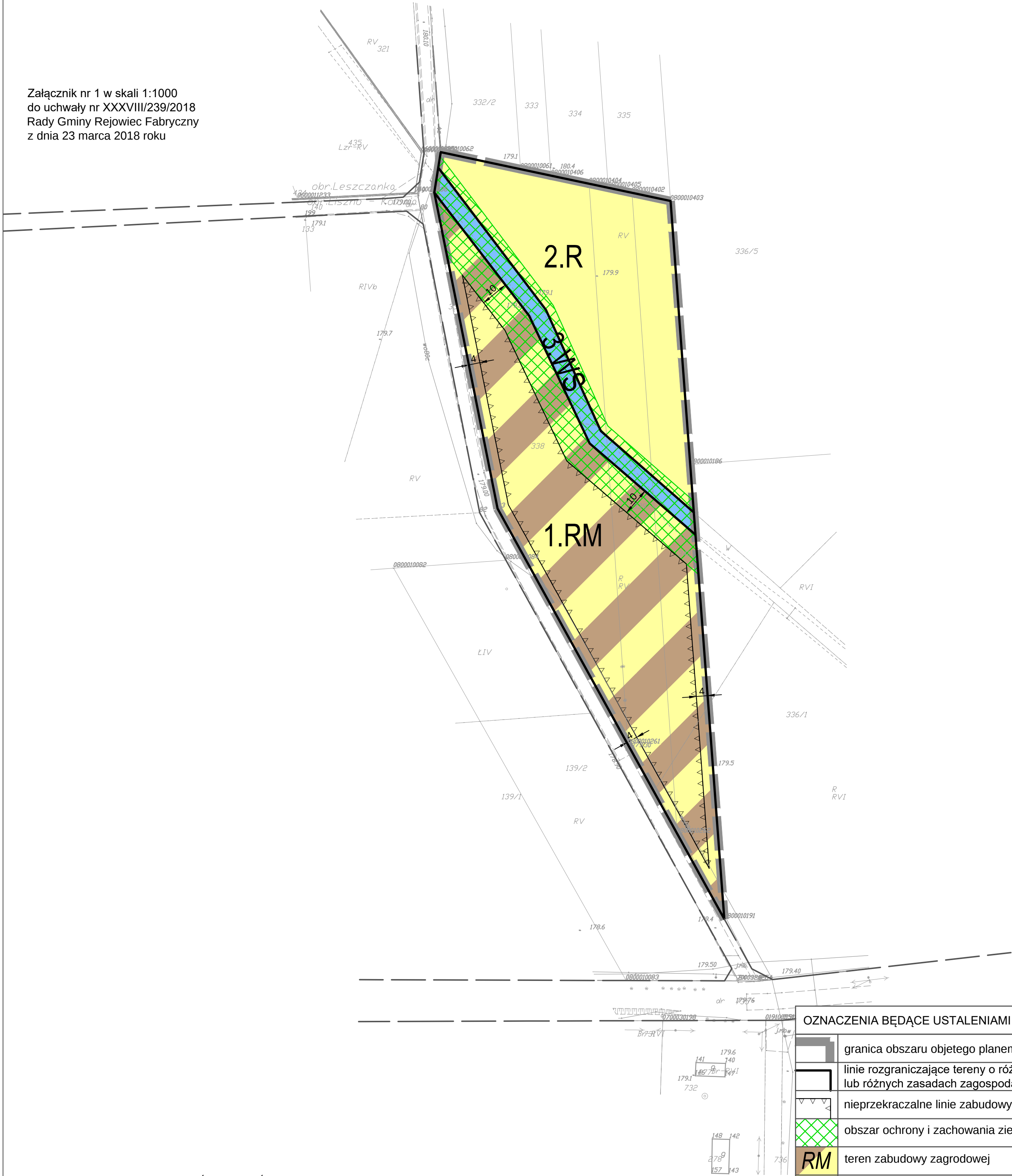
Mirosław Maziarz



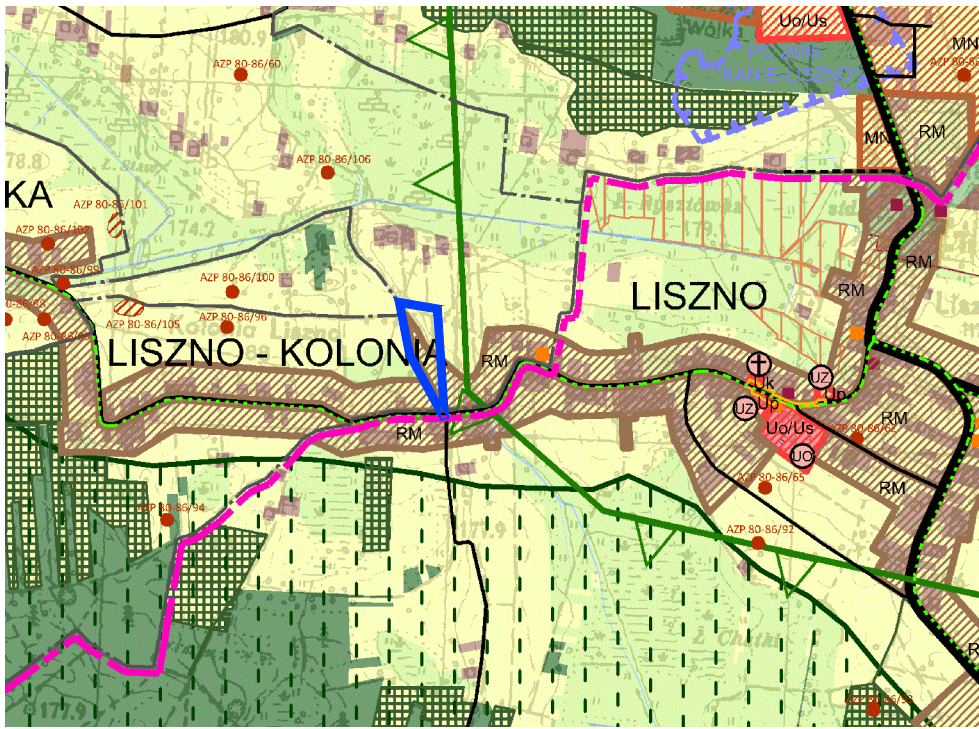
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 338, 339, 340 Z OBRĘBU LISZNO-KOLONIA W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY



Załącznik nr 1 w skali 1:1000
do uchwały nr XXXVIII/239/2018
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 23 marca 2018 roku



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	
GRANICA GMINY REJOWIEC FABRYCZNY	
NADZIEJ MIEJSCOWY	
OZNACZENIA	
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNOSTKOWEJ, ZABUDOWY	TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU LUB JEJEGO ZMIANY ZODPOWIEDNIE STUDIUM DLA STREF ROZWOJU ZABUDOWY
TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH	
TERENY LASÓW I ZWIĄZANYCH ZAGOSPODAROWAŃ	
TERENY ŁĄK, PASTWISKÓW I NIEZIELNYCH	
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH	
STREFY ROZWOJU ZABUDOWY	
RM	STREFA ZABUDOWY ZABUDOWEJ
WS	STREFA ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, USŁUG SPORTU I REKREACJI
WS	STREFA ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
SYSTEM KOMUNIKACYJNY	
ISTNIEJĄCE DROGI POWATOWE	DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ (DROGI DOKŁADNEJ)
ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	PROJEKTOWANA DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ (DROGI DOKŁADNEJ)
ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	DROGA ROZBUDOWANA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
STRUKTURA USŁUG I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
OBIEKTY USŁUG OŚWIATY	WISZANIE DO ZACHOWANIA
OBIEKTY USŁUG ZDROWIA	
KOŚCIELY	
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
PARKOWISKO OBEKTÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	OCHRONA OBIĘTOŚCI I OBSZARÓW OCHRONY
KONTAKTY ENDOGENICZNE	WYKONANIE NA PODSTAWIE PRZEDSIĘWZIĘCIA
OBIEKTY KULTURY	PRIORYTET OCHRONY ZABUDOWY PRZESTRZENNEJ W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	OCHRONA OBIĘTOŚCI I OBSZARÓW OCHRONY
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	WYKONANIE NA PODSTAWIE PRZEDSIĘWZIĘCIA
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	PRIORYTET OCHRONY ZABUDOWY PRZESTRZENNEJ W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ZŁOŻA KOPALIN	
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	OCHRONA OBIĘTOŚCI I OBSZARÓW OCHRONY
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	WYKONANIE NA PODSTAWIE PRZEDSIĘWZIĘCIA
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	PRIORYTET OCHRONY ZABUDOWY PRZESTRZENNEJ W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
OBSZARY ZDEGRADOWANE	
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	OCHRONA OBIĘTOŚCI I OBSZARÓW OCHRONY
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	WYKONANIE NA PODSTAWIE PRZEDSIĘWZIĘCIA
OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	PRIORYTET OCHRONY ZABUDOWY PRZESTRZENNEJ W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obszar ochrony i zachowania zieleni naturalnej
	teren zabudowy zagrodowej
	teren rolny
	teren wód powierzchniowych
	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)

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXVIII/239/2018 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 23 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny	
RYSUNEK PLANU	
SKALA 1:1000	
Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki OIU Nr WA-026/REK/019/2014	
SUNBAR sp. z o.o. ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Chępczy	
Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Lubelskiego z 2018 roku Pozycja: 2094, data ogłoszenia: 30.04.2018	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/239/2018
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: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia 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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/239/2018

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 23 marca 2018 r.

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:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny nie wpływają na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, tym samym rozstrzygnięcie w tej sprawie jest bezprzedmiotowe.

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

Uzasadnienie

Uchwały Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębem Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębem Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Rejowiec Fabryczny uchwały Nr XXI/138/2016 z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 338, 340 z obrębem Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny.

Obszar objęty planem miejscowym dotyczy terenu o łącznej powierzchni około 1,41 ha, położonego w gminie Rejowiec Fabryczny, na terenie miejscowości Liszno-Kolonia. Działka o numerze ewidencyjnym 340 zabudowana jest budynkiem świetlicy wiejskiej. Pozostałe nieruchomości stanowią niezagospodarowane i niezabudowane użytki rolne. Przez centralną część terenu objętego planem miejscowym przebiega rów melioracyjny. Wszystkie w/w nieruchomości znajdują się w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej miejscowości Liszno-Kolonia, w związku z czym zostały przeznaczone w większości na cele zabudowy zagrodowej. Fragmentu terenu zlokalizowany na północ od rowu melioracyjnego przeznaczono na cele rolne, gdyż utrudnione jest skomunikowanie przedmiotowego terenu. Realizacja ustaleń planu umożliwi kształtowanie ładu przestrzennego w obrębie istniejącej zabudowy, a ponadto przyczyni się do poprawy warunków prowadzenia działalności rolniczej oraz poprawy warunków mieszkaniowych społeczności lokalnej, co w konsekwencji przyczyni 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”, teren objęty przedmiotowym planem miejscowym w przeważającej części położony jest w granicach strefy oznaczonej symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej.

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 terenów objętych planem nie pokrywają grunty rolne w klasach bonitacyjnych od I do III, ani 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: 338, 339, 340 z obrębem Liszno-Kolonia 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 ładu 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;

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

2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami**, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: nakazu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej w pierwszej kolejności 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 w obszarze planu miejscowego obiektów i obszarów zabytkowych, środowiska kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

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 znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. Objęte planem działki ewidencyjne, zgodnie z ustaleniami planu, będą oparte o obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych. To, oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do istniejącej sieci wodociągowej, a także fakt, że ewentualna sieć kanalizacji sanitarnej zostanie poprowadzona w liniach rozgraniczających drogi gminnej poza granicami przedmiotowego planu sprawia, że Gmina Rejowiec Fabryczny nie poniesie wydatków związanych z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego. 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;

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 uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

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) Z uwagi na fakt, iż obszar objęty planem miejscowym jest stosunkowo niewielki, zapotrzebowanie na wodę zasadniczo się nie zmienia w stosunku 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 wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenów na cele zabudowy zagrodowej i jako terenów rolnych jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium, a także 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. Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej miejscowości Liszno-Kolonia poprzez zagęszczenie zabudowy, a także poprawę warunków prowadzenia działalności rolniczej na terenie gminy. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie, ponieważ Gmina Rejowiec Fabryczny nie będzie musiała ponosić kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu będą obsługiwane przez drogi wewnętrzne oraz są położone w zasięgu sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej. W całej miejscowości Liszno-Kolonia brakuje zbiorczej sieci kanalizacyjnej, której ewentualna docelowa realizacja nie będzie skutkiem uchwalenia planu, ponieważ zostanie poprowadzona w liniach rozgraniczających drogi gminnej poza jego granicami. Ponadto 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 sporządzaniu nowego Studium oraz o konieczności kontynuacji już podjętych i sporządzanych planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia 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: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w gminie Rejowiec Fabryczny, na terenie objętym planem nie planuje się inwestycji celu publicznego, do realizacji których (wskutek ustaleń przyjętych w planie) zobowiązana będzie Gmina Rejowiec Fabryczny, w związku z czym nie poniesie ona żadnych kosztów związanych z uchwaleniem planu. Założono, że nieruchomości będą obsługiwane z drogi publicznej będącej drogą gminną, poprzez drogę wewnętrzną przylegającą do obszaru planu od strony południowej. Przedmiotowy teren posiada dostęp do sieci wodociągowej, której realizacja należy do zadań własnych gminy. Natomiast ewentualna realizacja zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej będzie dotyczyła obszaru położonego poza obszarem sporządzanego planu miejscowego, w liniach rozgraniczających drogi gminnej.

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 8 250,00 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 5 100,00 zł, co łącznie daje wpływy do budżetu Gminy na poziomie 13 300,00 zł.

Jak wynika z analizy wszystkich wpływów do budżetu Gminy, przy jednoczesnym braku wydatków związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, kilkuletnia prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla Gminy Rejowiec Fabryczny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia 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: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.