

**UCHWAŁA NR XXX/196/2021
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą Nr XXI/135/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny, stwierdzając, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny”, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/211/2017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 24 listopada 2017 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami przeznaczenia terenów;
- 5) objęty ochroną krzyż przydrożny;
- 6) strefa ochrony ekologicznej i krajobrazowej;
- 7) granica pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) granica pasa technologicznego napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV;
- 9) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, posiadający w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub którego realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **miejsca parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach lub podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, daszki nad wejściem, okapy i gzymsy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 9) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne - dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 10) **zabudowie szeregowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków – segmentów, przy czym są rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi, a pozostałe ściany stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej pozostałe ściany zewnętrzne stanowią elewacje.

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1.MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej – **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM**;
- 3) tereny rolne – **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **1.KD-D, 2.KD-D**;
- 5) teren drogi wewnętrznej – **1.KD-W**.

§ 5. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1.KD-D, 2.KD-D** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz związanych z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków oraz rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

- 2) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków użyteczności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy na działce, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) dla budynków istniejących, niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę, przy czym:
 - remont i przebudowę budynku obejmujące elewację należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 5, 6, 7,
 - remont budynku obejmujących zmianę pokrycia dachy należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 4,
 - przebudowę budynku obejmującą zmianę geometrii dachu należy przeprowadzić z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2, 3, 4,
 - przy przebudowie budynku nieobjmującej zmiany geometrii dachu dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i istniejącego pokrycia dachu,
 - b) rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) ustala się geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy spadziste dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) ustala się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 5) ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w paletcie kolorów od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami trwałymi, ceramicznymi, kamiennymi, drewnianymi w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane;
- 7) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) teren **1.MN**, położony jest w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, w tym zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ze względu na położenie terenów **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 1.KD-D, 2.KD-D, 1.KD-W** w Obszarze Wysokiej Ochrony

Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm – Zamość) dla wymienionych terenów wprowadza się następujące ustalenia:

- a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, prawa wodnego,
 - b) zakazuje się składowania odpadów,
 - c) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych, gnojowicy i obornika w gospodarstwach rolnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie nawozów i nawożenia;
- 5) ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
- a) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
 - b) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane,
 - c) nakazuje się zachowanie poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska według następującej klasyfikacji rodzaju terenu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) na terenie **1.MN** wyznacza się strefę ochrony ekologicznej i krajobrazowej, w granicach której:
- a) nakazuje się zachowanie istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących drzew i krzewów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się usunięcie istniejących drzew i krzewów wyłącznie w przypadku, gdy konieczność ich usunięcia wynika z potrzeb ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi lub z przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się realizację nowych nasadzeń z użyciem wyłącznie rodzimych gatunków, zgodnych z siedliskiem.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się objęcie ochroną krzyża przydrożnego, wyznaczonego na rysunku planu, poprzez nakaz jego zachowania, przy czym dopuszcza się przeniesienie go w inne miejsce, w granicach terenu **1.KD-D**, o ile wynika to z potrzeb rozbudowy lub budowy dróg publicznych.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze planu z dróg położonych poza obszarem planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się realizację niezbędnych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w liczbie:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla agroturystyki w gospodarstwach rolnych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny,
 - b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - c) nakazuje się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) 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, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w § 12 pkt 2;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów rolnych na terenach gruntów rolnych klas bonitacyjnych od I do III;
- 4) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, przy zachowaniu zgodności z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;
- 4) 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:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej z wyjątkiem przyłączy:
 - a) przewodów grawitacyjnych: nie mniej niż 200 mm,
 - b) przewodów tłocznych: nie mniej niż 50 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób powodujący spływ z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów § 11 ust. 1 pkt 5;
- 2) ustala się realizację przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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.

7. Ustala się zaopatrzenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem: paliw płynnych, stałych, gazowych spalanych w piecach niskoemisyjnych, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów § 11 ust. 1 pkt 5 i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

8. Dopuszcza się budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych, 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 przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji.

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

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas technologiczny napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 18 m w obie strony licząc od osi linii oraz pas technologiczny napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV, o szerokości 6 m w obie strony licząc od osi linii, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) prace budowlane i lokalizację obiektów budowlanych należy realizować zgodnie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie wybuchem lub pożarem,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
 - d) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 2) wskazuje się strefę ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywania robót ziemnych.

§ 13. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wybranych terenów, przy czym dopuszcza się uzyskiwanie działek o mniejszych powierzchniach wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości, o ile inaczej nie wynika z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 100°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o mniejszej powierzchni i mniejszym froncie działki i o innym kącie położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego niż określone w ust. 1 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami **RM, R**.

§ 15. W zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, z wyjątkiem zagospodarowania na cele rolne lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów, których realizacja wynika z przepisów odrębnych.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym:

- 1) 30% – na terenach oznaczonych symbolami **RM, MN**;
- 2) 0% – na pozostałych terenach.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1.MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z § 8, przy czym:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z § 8 pkt 2, jako położonego w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) zagospodarowanie fragmentów terenu w granicach strefy ochrony ekologicznej i krajobrazowej, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z § 8 pkt 6;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 7, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej i grupowej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,01,
 - c) powierzchnia zabudowy na działce: nie więcej niż 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - garaży i budynków gospodarczych: nie więcej niż 4 m,
 - pozostałych budynków: nie więcej niż 10 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 13;
- 7) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 14, przy czym powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10;
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 18. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1.RM**, **2.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, zabudowa służąca produkcji rolniczej, agroturystyka;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg dojazdowych do gruntów rolnych, dojazdów i dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 7, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - b) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,01,
 - c) powierzchnia zabudowy na działce: nie więcej niż 50%,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000 m², z zastrzeżeniem § 13;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KD-D**;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 19. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **3.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, zabudowa służąca produkcji rolniczej, agroturystyka;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg dojazdowych do gruntów rolnych, dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 7, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - b) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,01,
 - c) powierzchnia zabudowy na działce: nie więcej niż 50%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, przy czym dla istniejącej linii elektroenergetycznej nie więcej niż 25 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000 m², z zastrzeżeniem § 13;
- 6) zagospodarowanie fragmentów terenu w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1.KD-D**, **2.KD-D**;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 20. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **4.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa, zabudowa służąca produkcji rolniczej, agroturystyka;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg dojazdowych do gruntów rolnych, dojeżdż i dojazdów, parkingów, garaży, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 7, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - b) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy czym:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,01,
 - c) powierzchnia zabudowy na działce: nie więcej niż 50%,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 40%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, przy czym dla istniejącej linii elektroenergetycznej nie więcej niż 25 m;
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000 m², z zastrzeżeniem § 13;
 - 6) zagospodarowanie fragmentów terenu w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1;
 - 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 10, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1.KD-D**, **2.KD-D**;
 - 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 21. Dla terenu rolnego, oznaczonego symbolem **1.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolny;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 3, przy czym dla istniejącej linii elektroenergetycznej nie więcej niż 25 m;
- 4) zagospodarowanie fragmentów terenu w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1.

§ 22. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolami **2.R**, **3.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolne;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

§ 23. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolami **4.R**, **5.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolny;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m;
- 4) zagospodarowanie fragmentów terenu w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 15 kV, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1;
- 5) zagospodarowanie fragmentów terenów w granicach strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 24. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1.KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 18 m;
- 3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8,0 m do 8,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ochronę krzyża przydrożnego, wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 9;
- 5) zagospodarowanie fragmentów terenu w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV oraz pasa technologicznego napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV, wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 1;
- 6) zagospodarowanie fragmentów terenu w granicach strefy ochronnej od obszaru kolejowego, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 25. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **2.KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 18 m;

3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: 10,0 m.

§ 26. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1.KD-W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) możliwość zagospodarowania w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 18 m;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 8,0 m do 25,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

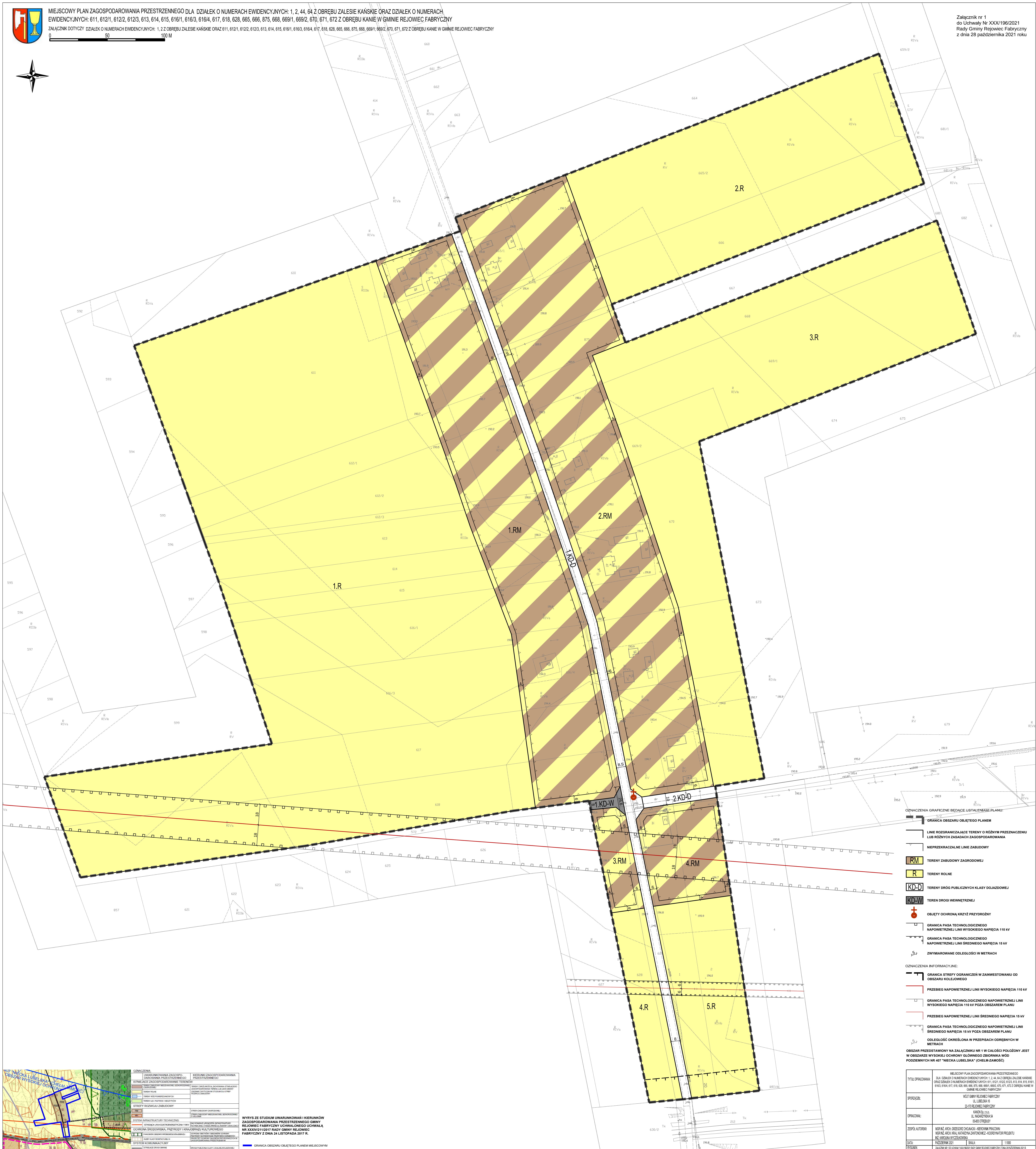
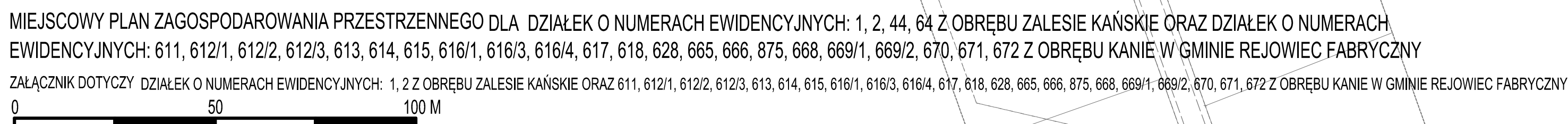
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rejowiec Fabryczny.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Rejowiec Fabryczny.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rejowiec Fabryczny



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXX/196/2021
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 28 października 2021 roku

[illegible]

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

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYMI

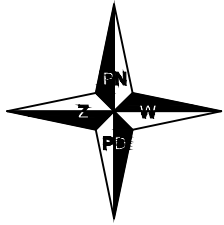
- | OZNACZENIA GRANICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU: | | | |
|---|---|---|--|
|  |  |  | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p></p> <p></p> </div> <div style="width: 50%; text-align: right;"> <p>ZYMYMAROWE ODRĘBNYCH W METRACH</p> </div> </div> | | | |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE: | | | |
|  | | | |
| PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p></p> <p></p> </div> <div style="width: 50%; text-align: right;"> <p>OLEGODŁOŚĆ OKREŚLONA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH W METRACH</p> </div> </div> | | | |
| <p>OBZAR PRZEDSTAWIANY W NALEŻNYCH RY 1 W KOLEJNYCH POŁOŻONY JES W OBZARZE WYKAZUJĄCY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 407 "NIEKŁA LUBELSKA" (CZĘŚĆ ZAMÓC)</p> | | | |
| TYTUŁ OPRACOWANIA | <p style="text-align: center;">WYKAZUJĄCY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 407 "NIEKŁA LUBELSKA" (CZĘŚĆ ZAMÓC)</p> | | |
| SPRZĘDZIL | <p style="text-align: center;">WYKAZUJĄCY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 407 "NIEKŁA LUBELSKA" (CZĘŚĆ ZAMÓC)</p> | | |
| OPRACOWAŁ | <p style="text-align: center;">WYKAZUJĄCY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 407 "NIEKŁA LUBELSKA" (CZĘŚĆ ZAMÓC)</p> | | |
| ZESPÓŁ AUTORSKI | <p style="text-align: center;">WYKAZUJĄCY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 407 "NIEKŁA LUBELSKA" (CZĘŚĆ ZAMÓC)</p> | | |
| DATA | <p style="text-align: center;">WYKAZUJĄCY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 407 "NIEKŁA LUBELSKA" (CZĘŚĆ ZAMÓC)</p> | | |
| PEŁNIAK | <p style="text-align: center;">WYKAZUJĄCY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 407 "NIEKŁA LUBELSKA" (CZĘŚĆ ZAMÓC)</p> | | |



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 1, 2, 44, 64 Z
OBREBU ZALESIE KAŃSKIE ORAZ DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3,
616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 Z OBREBU KANIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

ZAŁĄCZNIK DOTYCZY DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 44, 64 Z OBREBU ZALESIE KAŃSKIE

0 50 100 M



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

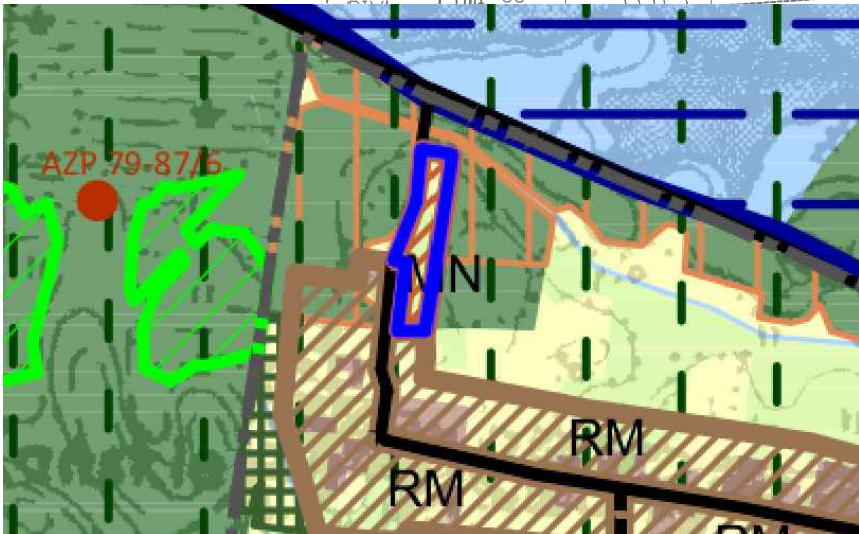
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ I KRAJOBRAZOWEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- TERENY W GRANICACH PAWŁOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

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

GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA	
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW	
 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ	TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU LUB JEGO ZMIANY ZGODNIE Z WYTYCZNYMI STUDIUM DLA STREF ROZWOJU ZABUDOWY
 TERENY ROLNE	
 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH	
 TERENY ŁĄK, PASTWISK I NIEUŻYTKÓW	
STREFY ROZWOJU ZABUDOWY	
 RM	STREFA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 MN	STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I Z USŁUGAMI
SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
 ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV	ZACHOWANIE URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ ZMIANY LOKALIZACJI
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
 PAWŁOWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW OCHRONY PRZYRODY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ORZĄDNIENYCH. PRIORYTET OCHRONY ZASOBÓW PRZYRODNYCH W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
 GLEBY KLASY BONITACYJNEJ III	
SYSTEM KOMUNIKACYJNY	
 ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ/DROGAJOWEJ

TYTUŁ OPRAWOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 1, 2, 44, 64 Z OBREBU ZALESIE KAŃSKIE ORAZ DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 Z OBREBU KANIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY		
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY REJOWIEC FABRYCZNY UL. LUBELSKA 16 22-170 REJOWIEC FABRYCZNY		
OPRAWOWAŁ:	KANON Sp. z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTREBUSY		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI MGR INŻ. ARCH. KATARZYNA ZANTONOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU INŻ. KAROLINA WYCZÓŁKOWSKA		
DATA:	PAŹDZIERNIK 2021	SKALA:	1:1000
RYSunek:	ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY XXXI/196/2021 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2021 R.		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/196/2021

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 28 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Gminy Rejowiec Fabryczny rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 02 sierpnia 2021 r. do 25 sierpnia 2021 r. Termin składania uwag wyznaczono na do 10 września 2021 r.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego. W związku z tym brak jest nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie 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 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), Rada Gminy Rejowiec Fabryczny rozstrzyga co następuje:

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 2021 r. poz. 1372) – zadania własne Gminy Rejowiec Fabryczny, zapisane w niniejszym planie, obejmują inwestycje z zakresu budowy i rozbudowy dróg gminnych oraz sieci kanalizacyjnej.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1773), 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 wynikających z planu inwestycji, należących do zadań własnych Gminy Rejowiec Fabryczny, 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXX/196/2021

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 28 października 2021 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

UCHWAŁY RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny sporządzono na podstawie uchwały Nr XXI/135/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny.

Plan obejmuje działki zgrupowane w dwóch obszarach. Pierwszy obszar ma powierzchnię ok. 31,7649 ha, drugi natomiast obejmuje tylko dwie działki ewidencyjne (numer 44 i 64 z obrębu Zalesie Kańskie) o łącznej powierzchni ok. 0,5297 ha. Pierwszy obszar skupiony jest wokół drogi łączącej Wołę Żulińską i Kanie, od której odchodzi droga w kierunku zachodnim. Przeważają tu grunty użytkowane rolniczo, wzdłuż drogi wybiórczo zainwestowane zabudową zagrodową, niekiedy otoczoną niewielkimi sadami czy ogrodami warzywnymi. W północnej części działki nr 1 z obrębu Zalesie Kańskie w rejonie skrzyżowania dróg, znajduje się świetlica gminna wraz z urządzeniami rekreacyjnymi. Działki 44 i 64 z obrębu Zalesie Kańskie najprawdopodobniej służą jako działki rekreacyjne. Są ogrodzone, pokryte zadrzewieniami i zadbaną zielenią niską. W granicach obszaru objętego planem znajdują się działki stanowiące własność gminną – działka nr 1 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działki drogowe.

Część obszaru planu jest położona w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość). Działki 44 i 64 z obrębu Zalesie Kańskie leżą w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przez obszar planu przechodzi napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV.

Dla przedmiotowych działek obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny przyjętego uchwałą nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003 r. W obowiązującym planie działki 44 i 64 z obrębu Zalesie Kańskie przeznaczono na cele zabudowy zagrodowej. Pozostałe tereny wskazano jako tereny rolne, na których dozwolona jest lokalizacja zabudowy zagrodowej wzdłuż tras komunikacyjnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Zapisy obowiązującego dokumentu nie są jednak precyzyjne. Nie zawiera on wymaganych obecnie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, takich jak m.in. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i inne. Tym samym, nie przesądza jednoznacznie o możliwościach zagospodarowania terenu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/211/2017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 24 listopada 2017 r., działki o numerach 44 i 64 wydzielono jako strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Usługi dopuszcza się na nich jako funkcję uzupełniającą. Część obszaru – wzdłuż wspomnianej drogi Wola Żulińska – Kanie, wydzielono jako strefę rozwoju zabudowy zagrodowej. Pozostałą część włączono do terenów rolnych oraz terenów łąk, pastwisk i nieużytków, nie przewidując zmiany ich przeznaczenia. W Studium zawarto informację, że na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” granice poszczególnych stref urbanizacji zostały wyznaczone orientacyjnie. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych i potrzeb, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie pozwalają na pełną realizację polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W celu wypełnienia założeń studium i stworzenia precyzyjnych zapisów planistycznych, umożliwiających ochronę ładu przestrzennego, niezbędne jest sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego 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, 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 oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

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

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględniono przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i dachów dwuspadowych oraz geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzonego planu miejscowego. Określono zasady scalania i podziału nieruchomości, przy czym – jako że zgodnie z przepisami odrębnymi procedura scalania i podziału nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne, zasad tych nie określono dla terenów rolnych i terenów zabudowy zagrodowej. Odstąpiono od określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania;

2)wymagania ochrony środowiska wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz realizacji w obszarze planu inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, oraz ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW.

Ponadto, określono granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie przez wskazanie terenów położonych w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość) oraz terenów położonych w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie znajdującym się w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowiono strefę ochrony ekologicznej i krajobrazowej, w granicach której nakazano m.in. zachowanie istniejącego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono w szczególności przez określenie zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym wspomnianego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, to jest m.in.: zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi oraz zakazu składowania odpadów. W planie sformułowano także ustalenia dotyczące m.in.: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Ustalono zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor

posiada tytuł prawny, dopuszczając przy tym realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Wymagania **ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono przez utrzymanie rolnego charakteru większości terenów objętych planem;

3)w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków. Tym nie mniej, na etapie sporządzania planu miejscowego zidentyfikowano obiekt o szczególnym znaczeniu dla ochrony krajobrazu kulturowego gminy. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**, uwzględniono w szczególności przez objęcie ochroną krzyża przydrożnego i nakaz jego zachowania. W granicach planu nie znajdują się obiekty należące do dóbr kultury współczesnej, ich ochrona nie wymaga więc wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;

4)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w tym ochrony przed hałasem, a także przez wyznaczenie granic pasów technologicznych napowietrznych linii wysokiego i średniego napięcia. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono w szczególności przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków użyteczności publicznej, takich jak budynki przeznaczone na cele agroturystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Nakazano również realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

5)**walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele zabudowy terenów znajdujących się w zasięgu gminnej sieci wodociągowej, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zabudowanych, z dostępem do istniejących dróg i sieci infrastruktury technicznej. Jako tereny do realizacji inwestycji celu publicznego wskazano głównie grunty gminne. Ponadto, w planie przewidziano przeznaczenie części działki nr 1 z obrębu Zalesie Kańskie, stanowiącej własność gminną, na cele zabudowy zagrodowej z przylegającymi do niej terenami rolnymi, co potencjalnie zwiększy wartość działki w przypadku jej sprzedaży;

6)**prawo własności** wzięto pod uwagę przez przeznaczenie pod realizację inwestycji celu publicznego głównie terenów będących własnością gminy oraz przez przeznaczenie terenów zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną przez wnioski składane przed rozpoczęciem procedury sporządzania planu miejscowego;

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 do przeznaczenia 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 organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

8)**potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie budowy nowych urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności m.in. szerokopasmowych sieci teleinformatycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz telekomunikacji;

9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Rejowiec Fabryczny, można było składać w terminie do 15 lipca 2020 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02 sierpnia 2021 roku do 25 sierpnia 2021 roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Rejowiec Fabryczny. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 11 sierpnia 2021 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 10 września 2021 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany 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) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej, oraz wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

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. Ustalenia planu są zgodne ze obowiązującym Studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych m.in. w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny gminy, zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w studium. Wyznaczone tereny zabudowy obejmują nieruchomości z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga projektowania dodatkowych połączeń komunikacyjnych bądź rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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 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 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 nieaktualne w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi i częściowo nieaktualne w zakresie kierunków polityki przestrzennej gminy.

W dalszej części 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 oraz z przepisami odrębnymi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Gminy Rejowiec Fabryczny zdecydowała o konieczności kontynuacji prac nad sporządzanym ówczesnie nowym Studium oraz o konieczności kontynuacji już podjętych i sporządzanych planów miejscowych. Nowe Studium zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XXXIV/211/2017 z dnia 24 listopada 2017 r. Na jego podstawie sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny. 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

W sporządzonej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny stwierdzono, że suma wydatków przewidzianych na poprawienie jakości życia mieszkańców i uzupełnienie oraz modernizację nawierzchni dróg i sieci infrastruktury technicznej może kilkukrotnie przewyższyć potencjalne wpływy do budżetu gminy, także w perspektywie 15-letniej. Wydatki najwyższego rzędu mogłyby jednak zaistnieć również przy wypełnianiu obowiązującego planu miejscowego, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi istniejącej zabudowie. Wydatek bezsprzecznie będący skutkiem uchwalenia planu miejscowego to przewidziany w nim wykup gruntów pod drogi publiczne.

Mimo dużych prognozowanych wydatków uchwalenie planu miejscowego może też przynieść znaczne wpływy do budżetu gminy, związane przede wszystkim ze wzrostem wartości objętych planem nieruchomości i stworzeniem korzystnych warunków do sprzedaży gruntów komunalnych. Wpływy te są jednak jednorazowe, a ich zaistnienie zależne jest od rynku nieruchomości i decyzji poszczególnych właścicieli czy inwestorów. Stałymi, choć stosunkowo niewielkimi wpływami mogą być wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, rosnące po zmianie sposobu użytkowania działek w projekcie planu przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 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: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 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.