

**UCHWAŁA NR XXX/197/2021
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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/136/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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) zwymiarowane odległości w metrach.

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

§ 3. Ilekróć 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) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach lubpodjazdach 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) **teren** – 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) tereny zabudowy zagrodowej – **1.RM, 2.RM**;
- 2) teren rolny – **1.R**;
- 3) teren lasu – **1.ZL**;
- 4) tereny zieleni naturalnej – **1.ZN, 2.ZN**;
- 5) tereny wód powierzchniowych– rowów melioracyjnych – **1.WS-R, 2.WS-R**.

§ 5. 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) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń pkt 1 oraz w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) 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;
- 4) 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.

§ 6. 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.

§ 7. 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, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 5;

2) 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;

3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ze względu na częściowe położenie w Obszarze Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm – Zamość) oraz Obszarze Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm – Zamość):

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;

4) 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 zmiany technologii i urządzeń,

b) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane,

c) dla terenów oznaczonych symbolami **RM** nakazuje się zachowanie poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) wskazuje się fragmenty terenów oznaczonych symbolami **1.ZN**, **2.ZN**, **1.WS-R**, **2.WS-R** jako położone w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady i 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.

§ 8. 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 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 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.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w obszarze planu urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów rolnych na terenach gruntów rolnych klasy bonitacyjnych od I do III;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na terenie lasu oznaczonym symbolem **1.ZL**;
- 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 w wodę budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) do czasu przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody na cele rolnictwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy;
- 5) 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:
 - 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 § 9 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 § 9 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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 **1.RM, 2.RM**;
- 2) 0% – na pozostałych terenach.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 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 § 6, 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 § 5, 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) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 8, przy czym obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej położonej poza obszarem planu;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 9.

§ 13. 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 § 9 ust. 1 pkt 2

§ 14. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami **1.ZN**, **2.ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze: łąki i pastwiska;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 11 m.

§ 15. Dla terenu lasu oznaczonego symbolem **1.ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: las;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) zagospodarowanie terenu lasu na warunkach określonych w przepisach odrębnych o lasach.

§ 16. Dla terenów wód powierzchniowych – rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolami **1.WS-R**, **2.WS-R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;
- 2) zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz zachowania rowów jako otwartych,
 - b) nakaz zachowania obudowy biologicznej skarp rowów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

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

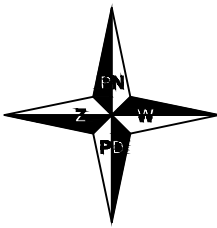


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 Z OBRĘBU ZALESIE KRASIEŃSKIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

ZAŁĄCZNIK DOTYCZY DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34

0 50 100 M

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXX/197/2021
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 28 października 2021 roku



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 Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU LUB INNE ZMIANY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
TERENY ZAGOSPODAROWANEJ JEDNOSTKOWO	TERENY ZAGOSPODAROWANEJ JEDNOSTKOWO
TERENY ROLNE	TERENY ROLNE
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
TERENY LĄK, PASTWISK I NIELEŹNYCH	TERENY LĄK, PASTWISK I NIELEŹNYCH
STREFY ROZWOJU ZABUDOWY	STREFY ROZWOJU ZABUDOWY
STREFA ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIEJ	STREFA ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIEJ
SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
PAWŁÓWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	PAWŁÓWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
KORYTARZE BIOLOGICZNE	KORYTARZE BIOLOGICZNE
SIATKI KLASZORZYSTOŚCI	SIATKI KLASZORZYSTOŚCI
SYSTEM KOMUNIKACYJNY	SYSTEM KOMUNIKACYJNY
ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE
OGRODZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	OGRODZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
STREFA OCHRONY WÓD	STREFA OCHRONY WÓD
STREFA OCHRONY WÓD	STREFA OCHRONY WÓD

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS-R TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - ROWÓW MELIORACYJNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- TERENY W GRANICACH PAWŁÓWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

WSZYSTKIE TERENY PRZEDSTAWIONE NA ZAŁĄCZNIKU SĄ POŁOŻONE W GRANICACH OBSZARU NAJWYŻSZEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 407 "NIECKA LUBELSKA"

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 Z OBRĘBU ZALESIE KRASIEŃSKIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY
SPORZĄDZIK:	WÓJT GMINY REJOWIEC FABRYCZNY UL. LUBELSKA 16 22-170 REJOWIEC FABRYCZNY
OPRACOWAŁ:	KANON Sp. z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTREBUSY
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU INŻ. KAROLINA WYCCZOLKOWSKA
DATA:	PAŹDZIERNIK 2021
RYSUNEK:	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY XXX/197/2021 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2021 R.

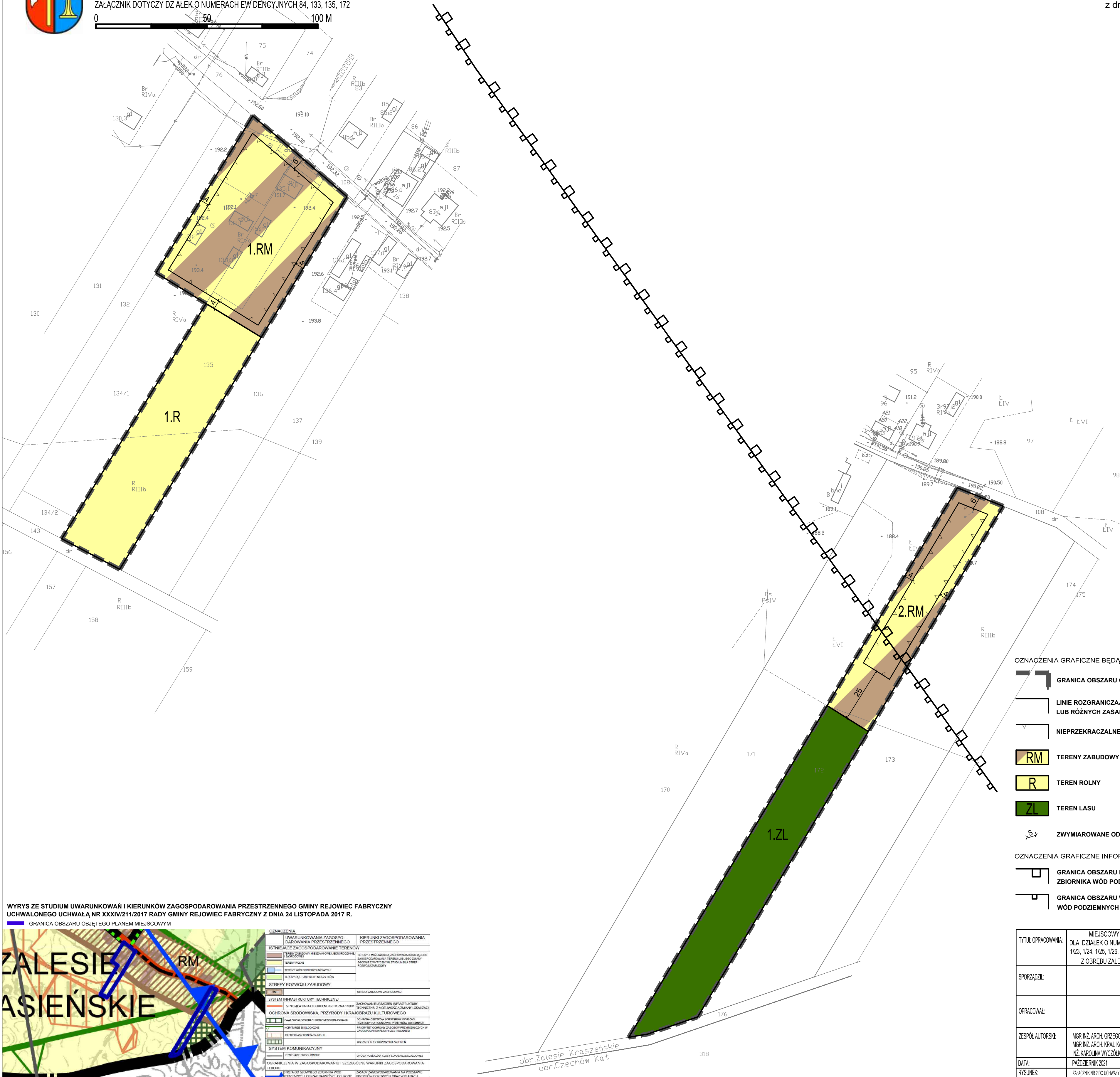
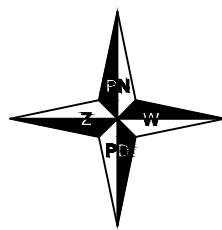


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 Z OBRĘBU ZALESIE KRASIĘNSKIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

ZAŁĄCZNIK DOTYCZY DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 84, 133, 135, 172

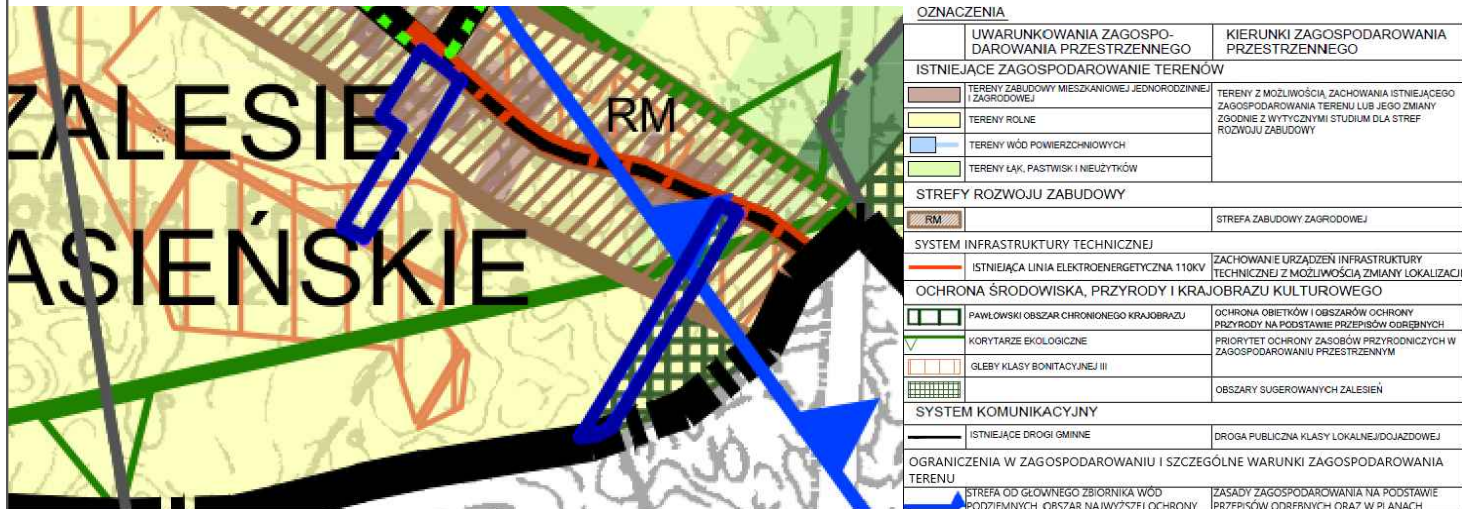
0 50 100 M

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXX/197/2021
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 28 października 2021 roku



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 GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN ROLNY
- TEREN LASU
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

- GRANICA OBSZARU NAJWYŻSZEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 407 "NIECKA LUBELSKA"
- GRANICA OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 407 "NIECKA LUBELSKA"

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 Z OBRĘBU ZALESIE KRASIĘNSKIE W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY		
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY REJOWIEC FABRYCZNY UL. LUBELSKA 16 22-470 REJOWIEC FABRYCZNY		
OPRACOWAŁ:	KANON Sp. z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTREBUSZY		
ZESPÓŁ AUTORÓW:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU INŻ. KAROLINA WYCZOLKOWSKA		
DATA:	PAŹDZIERNIK 2021	SKALA:	1:1000
RYSUJEK:	ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY XXX/197/2021 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2021 R.		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/197/2021
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: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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 ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zlokalizowane poza terenami dróg publicznych.

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/197/2021

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: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie w Gminie Rejowiec Fabryczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie w Gminie Rejowiec Fabryczny sporządzono na podstawie uchwały Nr XXI/136/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie w Gminie Rejowiec Fabryczny.

Plan obejmuje działki ewidencyjne zgrupowane w kilku obszarach o łącznej powierzchni ok. 5,9146 ha. Na działce 84, 133 i w północnej części działki 135 znajduje się zgrupowanie zabudowy zagrodowej. Część działki 135 jest użytkowana rolniczo. Działka o numerze 172 jest pokryta drzewami – w południowej części łączy się z dużym kompleksem leśnym. Pozostałe działki to łąki, tworzące szeroki pas pośród terenów leśnych.

Przez obszar planu przebiega granica między Obszarem Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość) i Obszarem Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość). Część terenów objętych planem leży w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 działkę 133 oraz północną część działki 172 i zachodnią działki 84 przeznaczono na cele zabudowy zagrodowej. Północny fragment działki 135, w rejonie przylegającym do drogi publicznej, oraz wschodni działki 84 wydzielono jako teren zabudowy usługowej. Południowe części działek 135 i 172 włączono natomiast do terenów rolnych. Pozostałe działki wydzielono jako tereny łąk i pastwisk. Zapisy planu nie są jednak precyzyjne – obowiązujący plan miejscowy nie zawiera wymaganych obecnie wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, takich jak m.in. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i inne.

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., tylko działkę 84, 133 oraz północną część działki 135 włączono do strefy rozwoju zabudowy zagrodowej. Południową część działki 135 oznaczono jako tereny rolne. Pozostałe działki oznaczono jako obszary sugerowanych zalesień. Dopuszczono również pozostawienie w użytkowaniu rolniczym lub leśnym gruntów rolnych lub leśnych według ewidencji gruntów, w szczególności jeśli położone są one w granicach kompleksów gleb chronionych lub zachodzą inne przesłanki do pozostawienia tych gleb w dotychczasowym użytkowaniu. W studium zawarto również 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: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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 ład u 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 ład u przestrzennego oraz krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. W planie miejscowym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ze względu na charakter tych nieruchomości – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami scalanie i podział dotyczy nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. 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, 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 zasięgu Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość) i Obszaru Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość) oraz Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 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 i leśnego charakteru terenów objętych planem;

3)w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie wymagało 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. **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, na przykład budynków przeznaczonych 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. 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 zagrodowej terenów znajdujących się w zasięgu gminnej sieci wodociągowej, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zabudowanych, z dostępem do istniejących dróg i sieci infrastruktury technicznej;

6)**prawo własności** wzięto pod uwagę przez przeznaczenie terenów zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną przez wnioski składane przed rozpoczęciem procedury sporządzania planu miejscowego, w największym możliwym stopniu;

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 miejscowości Zalesie Krasieńskie, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego i polityką przestrzenną wyrażoną w studium. Wyznaczone tereny zabudowy obejmują w częściowo tereny już zabudowane, położone w sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy, 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 Miejsowego 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 sporządzaniem wcześniej 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: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie w Gminie Rejowiec Fabryczny stwierdzono, że realizacja zapisów przedmiotowego planu miejscowego nie będzie miała znaczącego wpływu na budżet gminy. Nie przewiduje się wpływów i wydatków z budżetu gminy, będących konsekwencją uchwalenia planu. Plan w dużym stopniu podtrzymuje ustalenia obowiązującego planu miejscowego, ponadto w jego granicach nie znajdują się tereny dróg, usług publicznych czy inne, które miałyby zostać przeznaczone pod realizację celu publicznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie 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: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie w Gminie Rejowiec Fabryczny po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.