

**UCHWAŁA NR XXXI/200/2021
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń 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, 1834) 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, 1873), w związku z uchwałą Nr XXI/127/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń 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: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń 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 wielowarstwowej zieleni towarzyszącej farmom fotowoltaicznym;
- 7) zwymiarowane odległości w metrach.

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

§ 3. Ilekoć 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) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą panele fotowoltaiczne, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i niezbędnymi obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) **istniejącym obiekcie i urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekt i urządzenie infrastruktury technicznej istniejące w dniu wejścia w życie planu;
- 6) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach lub podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków i paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi; 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, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczających tereny;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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, 3.RM, 4.RM**;
- 2) teren farm fotowoltaicznych – **1.EF**;
- 3) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców – **1.PE, 2.PE**;
- 4) tereny rolne – **1.R, 2.R**;
- 5) teren lasu – **1.ZL**;
- 6) teren drogi wewnętrznej – **1.KD-W**.

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

- 1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków oraz farm fotowoltaicznych i rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) na terenie **1.RM** 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 zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 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.

§ 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 obejmujący zmianę pokrycia dachu 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, przebudowę, 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;

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 położenie w Obszarze Wysokiej 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 zmianę 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) na terenie oznaczonym symbolem **1.EF** wyznacza się strefę wielowarstwowej zieleni towarzyszącej farmom fotowoltaicznym, w granicach której:
- a) nakazuje się realizację trwałej zieleni o rozbudowanej strukturze pionowej, tj. składającej się z warstwy drzew, krzewów i roślin zielnych,
 - b) nakazuje się realizację nasadzeń z użyciem wyłącznie rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z siedliskiem,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej roślinności naturalnej,
 - d) dopuszcza się przerywanie ciągłości strefy wyłącznie w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów oraz realizacji nowych lub umożliwienia funkcjonowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia pozbawiona roślinności nie może być większa niż 5% powierzchni strefy na działce budowlanej;
- 6) wskazuje się granice złóż kopalin: złoża kruszyw naturalnych KN 16871 „Toruń V”, złoża kruszyw naturalnych KN 8390 „Toruń I” oraz złoża piasków kwarcowych PC 2697 „Toruń”, w obszarze których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się objęcie ochroną krzyża przydrożnego, wskazanego na rysunku planu, poprzez nakaz jego zachowania.

§ 9. 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 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,
 - dla farm fotowoltaicznych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy teren oznaczony symbolem **EF**,
 - dla terenów powierzchniowej eksploatacji surowców: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy teren oznaczony symbolem **PE**,
 - b) nakazuje się realizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

§ 10. 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 wyjątkiem terenu lasu;
- 2) 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;
- 3) 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;

- 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;
- 3) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej z wyjątkiem przyłączy:
 - a) przewody grawitacyjne - nie mniej niż 200 mm,
 - b) przewody tłoczne – 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 § 10 ust. 1 pkt 3;
- 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 § 10 ust. 1 pkt 3 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.

§ 11. 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.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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**, **EF**, **PE**;
- 2) 0% – na pozostałych terenach.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **1.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) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,4,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,01,
 - d) powierzchnia zabudowy na działce: nie więcej niż 50%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2;
- 5) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża piaskowców kwarcowych PC 2697 „Toruń” zgodnie z § 7 pkt 6;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 9;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **2.RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu zabudowa zagrodowa, zabudowa służąca produkcji rolniczej, agroturystyka;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: 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 § 9;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 17. 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: dojść 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) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000 m², z zastrzeżeniem § 11;
- 6) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża kruszyw naturalnych KN 8390 „Toruń I” zgodnie z § 7 pkt 6;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 9;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. 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: dojść 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) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000 m², z zastrzeżeniem § 11;
- 6) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża kruszyw naturalnych KN 8390 „Toruń I” zgodnie z § 7 pkt 6;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 9;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 19. Dla terenu farm fotowoltaicznych, oznaczonego symbolem **1.EF**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren farm fotowoltaicznych;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 5, 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 60%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 40%,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynków – nie więcej niż 6 m,
 - pozostałej zabudowy – nie więcej niż 15 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,
 - g) zakaz lokalizowania paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 4 m od zewnętrznych obrysów słupów elektroenergetycznych;
- 4) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zagospodarowanie stref wielowarstwowej zieleni towarzyszącej farmom fotowoltaicznym zgodnie z § 7 pkt 5,
 - b) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża piaskowców kwarcowych PC 2697 „Toruń” zgodnie z § 7 pkt 6;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 9;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 20. Dla terenu powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczonego symbolem **1.PE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych;
- 2) możliwość rekultywacji gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 5, przy czym:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 5%,

- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
 - c) zakaz realizacji budynków;
- 5) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża kruszyw naturalnych KN 16871 „Toruń V” zgodnie z § 7 pkt 6,
 - b) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża piaskowców kwarcowych PC 2697 „Toruń” zgodnie z § 7 pkt 6;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 9, przy czym obsługa komunikacyjna za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1.KD-W**;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 21. Dla terenu powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczonego symbolem **2.PE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych;
- 2) możliwość rekultywacji gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 5, przy czym:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 5%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m,
 - c) zakaz realizacji budynków;
- 5) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12;
- 6) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża kruszyw naturalnych KN 8390 „Toruń V” zgodnie z § 7 pkt 6;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji zgodnie z § 9;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 22. 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;
- 4) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w granicach złoża piaskowców kwarcowych PC 2697 „Toruń” zgodnie z § 7 pkt 6.

§ 23. Dla terenu rolnego, oznaczonego symbolem **2.R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolne;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 4) ochronę krzyża przydrożnego, wskazanego na rysunku planu, zgodnie z § 8.

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

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

§ 25. 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) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
- 4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: od 10,0 do 10,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

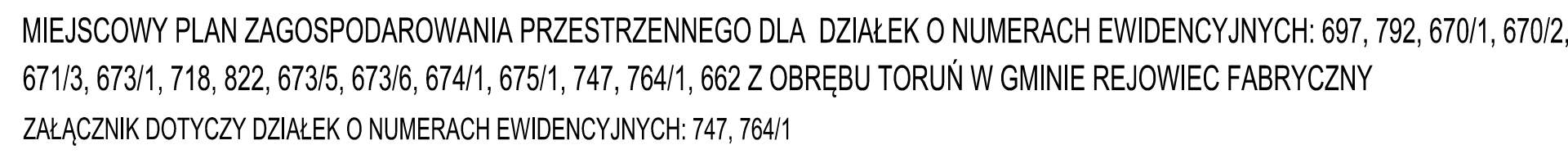
§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rejowiec Fabryczny.

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

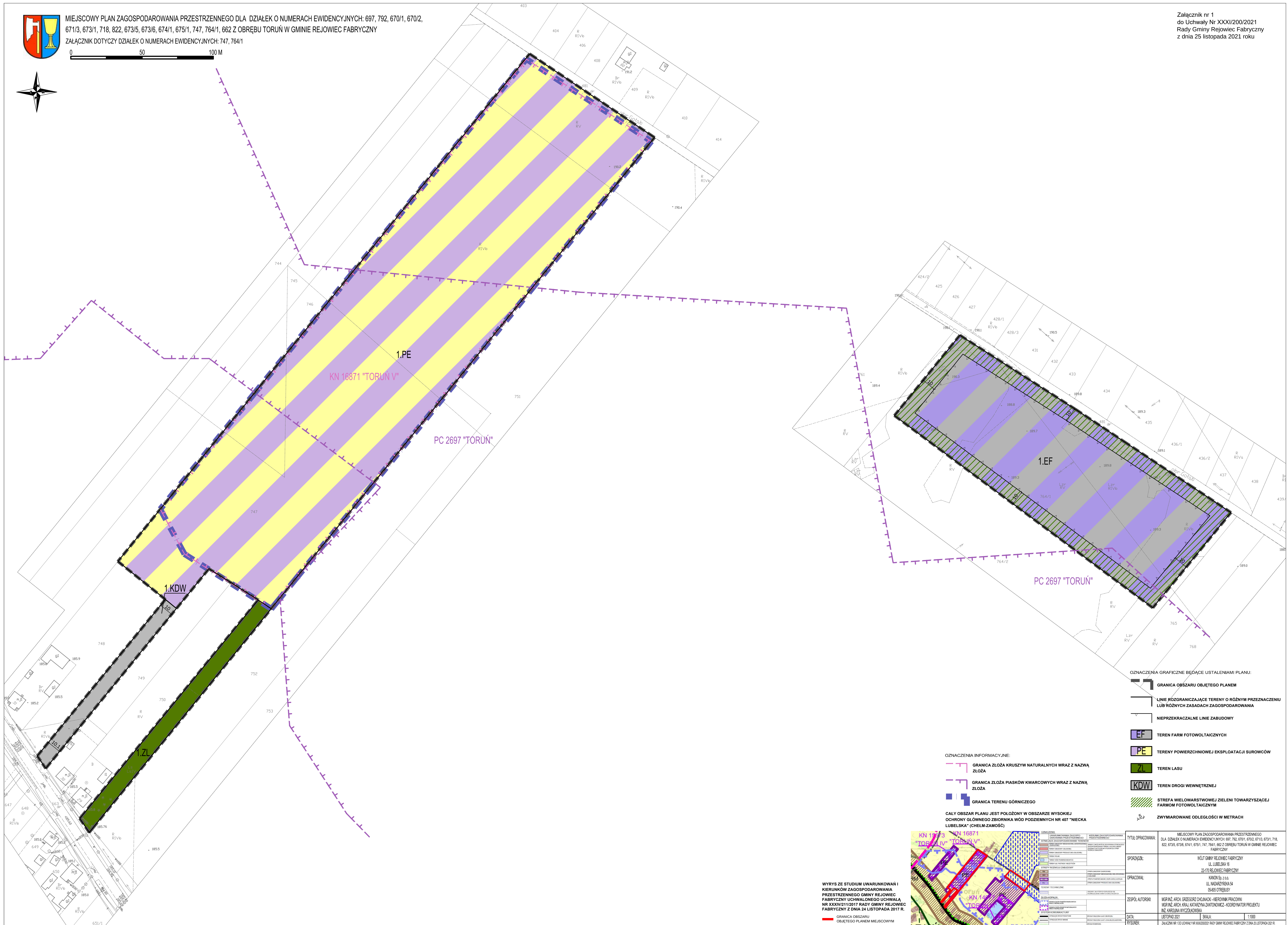
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Mirosław Maziarz



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXI/200/2021
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 25 listopada 2021 roku

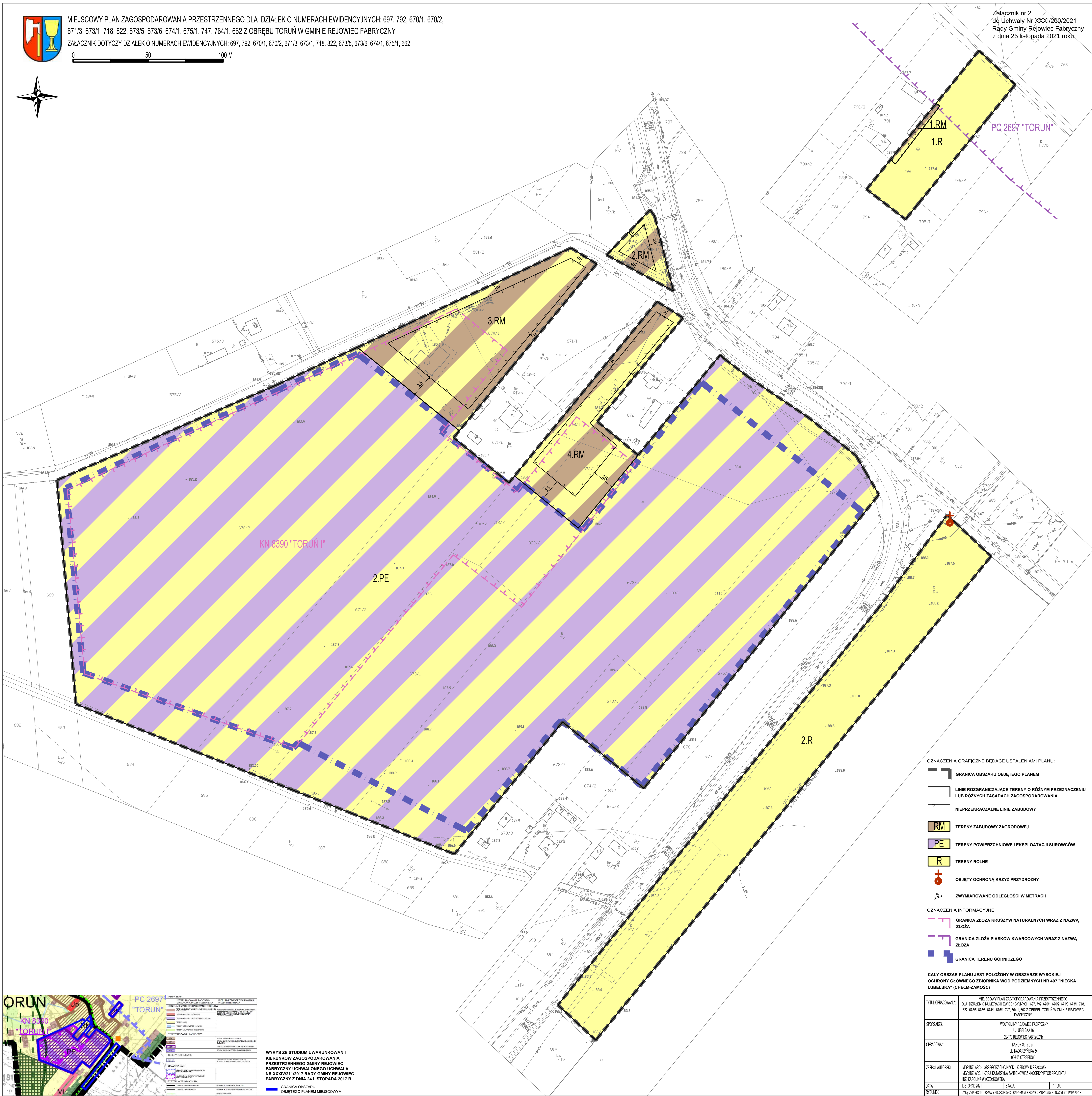
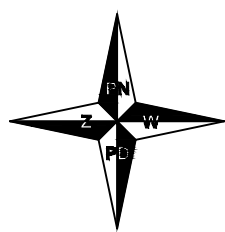




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 Z OBRĘBU TORUŃ W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

Załącznik Dotyczy Działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 662

0 50 100 M

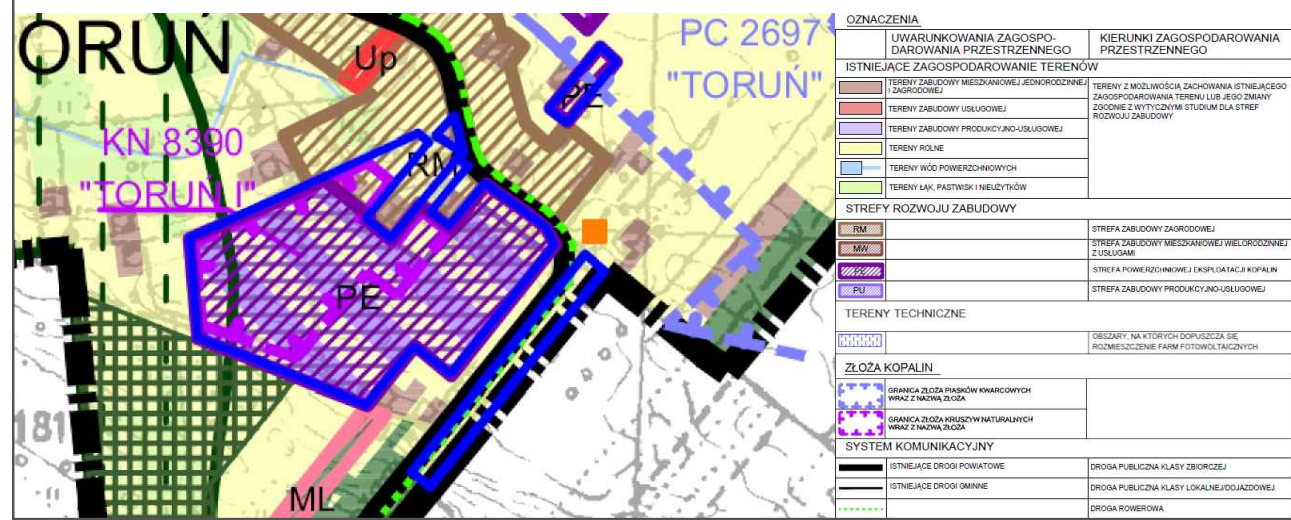


OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW
- TERENY ROLNE
- OBJĘTY OCHRONĄ KRZYŻ PRZYRODNY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- GRANICA ZŁOŻA KRUSZYW NATURALNYCH WRAZ Z NAZWĄ ZŁOŻA
- GRANICA ZŁOŻA PIASKÓW KWARCOWYCH WRAZ Z NAZWĄ ZŁOŻA
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO

CAŁY OBSZAR PLANU JEST POŁOŻONY W OBSZARZE WYSOKIEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 407 "NIECKA LUBELSKA" (CHELM-ZAMOŚĆ)

Tytuł opracowania:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 Z OBRĘBU TORUŃ W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY REJOWIEC FABRYCZNY UL. LUBELSKA 16 22-117 REJOWIEC FABRYCZNY
OPRACOWAŁ:	KANON Ss. z o.o. UL. WĄDARZYŃSKA 54 05-805 OTREBUSY
ZESPÓŁ AUTORÓW:	WGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI WGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ - KOORDYNATOR PROJEKTU INŻ. KAROLINA WYCCZAKOWSKA
DATA:	LISTOPAD 2021
RYSUJEK:	Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXI/200/2021 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 25 listopada 2021 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY REJOWIEC FABRYCZNY UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XXIV/21/12017 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 24 LISTOPADA 2017 R.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń 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, 1873) 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.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr..... z dnia 25 listopada 2021 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględni-ona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględni-ona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.08.2021	T. U.	Prośba o uszczegółowienie zapisów § 21 dla terenu powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczonego symbolem 2.PE, w zakresie możliwości zagospodarowania terenu po wyeksploatowaniu surowców naturalnych. Wniosek o uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych, które miałyby być realizowane po wygaśnięciu koncesji – umożliwienie pozostawienia istniejącego zbiornika wodnego jako stawu rybnego z wydzieloną strefą kąpielową i budowy obiektów z zakresu agroturystyki z bazą noclegową i zapleczem usługowo-gastronomicznym.	670/2, 671/3, 673/1, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 718, 822 obręb Toruń w Gminie Rejowiec Fabryczny	2.PE – teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych; przeznaczenie terenu: powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych	Częściowo uwzględni-ona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględni-ona	Częściowo nieuwzględniona	Ustalenia szczegółowe planu miejscowego dla terenów powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych uzupełniono o wprost sformułowane dopuszczenie rekultywacji gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie realizacji nowego zagospodarowania terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem nie jest możliwe ze względu na niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

										przestrzennego gminy. W studium teren wskazano jako strefę powierzchniowej eksploatacji surowców. Dla takich terenów dopuszczona jest ich rekultywacja, także na cele rolne, rekultywacja nie polega jednak na realizacji zabudowy, a jedynie na przywróceniu gruntom wartości użytkowych lub przyrodniczych, co wynika z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz zostało potwierdzone w orzecznictwie sądów administracyjnych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisy planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń 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, 1873), 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, 1834) – zadania własne Gminy Rejowiec Fabryczny, zapisane w niniejszym planie, obejmują ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej realizowane poza liniami rozgraniczającymi 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 XXXI/200/2021

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 25 listopada 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, 1873) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

UCHWAŁY RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń w Gminie Rejowiec Fabryczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń w Gminie Rejowiec Fabryczny sporządzono na podstawie uchwały Nr XXI/127/2016 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 30 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń w Gminie Rejowiec Fabryczny.

Plan obejmuje działki zgrupowane w sześciu obszarach, o łącznej powierzchni ok. 21,2676 ha. Obecnie fragment działki 792 stanowi część siedliska, którego większa część zlokalizowana jest na działce sąsiedniej, nieobjętej zapisami sporządzanego planu miejscowego. Zabudowana jest również działka o numerze 662, na której wzniesiono niewielki budynek, w ewidencji oznaczony jako budynek gospodarstwa rolnego, oraz działka 670/1, zajęta przez dom jednorodzinny wraz z przydomowym ogrodem. Kolejne budynki projektowane są w północnej części działki numer 718/1. Południową część działki 781/1 oraz działki o numerach: 781/2, 822/1, 822/2, 670/2, 671/3, 673/1, 673/5, 673/6, 674/1, 673/5, 674/1, 675/1, a także większą część działki 747, zagospodarowano w kierunku powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych. Niewielka część działki 747 jest pokryta lasem i zadrzewieniami. Zadrzewienia i zakrzewienia przeważają również na działce o numerze 764/1. Pozostałe tereny to tereny rolne, częściowo nie użytkowane rolniczo.

Cały obszar planu jest położony w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość).

W granicach planu znajdują się złoża kruszyw naturalnych i złoża piasków kwarcowych. Część obszaru planu należy do terenów górniczych.

Dla większości 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 na cele zabudowy zagrodowej przeznaczono działki 671/1, 671/2, 672, północne części działek 670/1 i 718/1 i południowe działki 747. Działkę 662 przeznaczono na cele usług. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym działki 673/5, 673/6, 674/1, 673/5, 674/1, 675/1 należą do terenów eksploatacji powierzchniowej, oznaczonych symbolem 19 PE. Działki 792, 764/1, 679, 822/1 oraz pozostałe części działek 670/1, 718/1 i 747 oznaczono jako tereny rolne, na których dozwolona jest lokalizacja zabudowy zagrodowej wzdłuż tras komunikacyjnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Większą część działki 747 oznaczono ponadto jako obszar występowania surowców, obowiązujący plan miejscowy nie zawiera jednak ustaleń dla takich terenów. Zapisy planu miejscowego z 2003 r. dla działek o numerach 670/2, 671/3, 673/1 oraz 718/2 i 822/2 zmieniono w 2012 roku, uchwałą nr XXV/127/2012 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zamian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny. Ustaleniami zmiany działki te wydzielono jako górnicze, oznaczone symbolem 1.PG. Zapisy obowiązującego planu miejscowego nie są precyzyjne. Nie odpowiadają stanowi istniejącemu i utrudniają właściwe zagospodarowanie terenów. 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., działkę numer 764/1 oznaczono jako obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie farm fotowoltaicznych. Zgodnie ze studium na tych obszarach mogą zostać rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Działki o numerach 670/1, 662 i północną część działki 718/1 włączono do strefy rozwoju zabudowy zagrodowej. Działkę 697 oznaczono jako tereny rolne. Pozostałe tereny w studium wydzielono, oznaczając je jako strefy powierzchniowej eksploatacji surowców. W tekście studium wszystkie tereny eksploatacji powierzchniowej kruszyw naturalnych określono jako obszary wymagające rekultywacji. W studium na wszystkich terenach

dopuszczono realizację m.in. infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu. 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 realizację inwestycji uwzględnionych w obowiązującym studium, 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: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń w Gminie Rejewiec 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 geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzonego planu miejscowego. 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 farm fotowoltaicznych i 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. W celu ochrony przyrody i krajobrazu na terenie farm fotowoltaicznych wyznaczono strefę wielowarstwowej zieleni towarzyszącej farmom fotowoltaicznym, w których nakazano m.in. realizację trwałej zieleni o rozbudowanej strukturze pionowej i realizację nasadzeń z użyciem wyłącznie rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z siedliskiem.

Ponadto, określono granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie przez wskazanie całego obszaru planu jako położonego w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska” (Chełm-Zamość). Początkowo, za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w projekcie wskazano również granice Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granicę skorygowano jednak zgodnie z zaleceniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Wskazano natomiast granice terenów górniczych i złóż surowców naturalnych. Dopuszczono rekultywację

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 i roztopowych. Ustalono zagospodarowanie wód opadowych i 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 i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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 ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i zachowanie użytku leśnego jako wydzielony teren 1.ZL;

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 zakazu lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zasad ochrony środowiska 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, 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. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

5)**walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono w szczególności przez umożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej – realizacji farm fotowoltaicznych oraz powierzchniowej eksploatacji surowców na terenach do tego predysponowanych;

6)**prawo własności** wzięto pod uwagę przez przeznaczenie terenów zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną we wnioskach składanych 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, na stronie internetowej Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny 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, 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, uwzględniając ustalenia obowiązującego planu miejscowego i polityki przestrzennej wyrażonej w studium. Pod zabudowę przeznaczono przede wszystkim działki już zabudowane, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Oddalony od terenów zwartej zabudowy jest wyznaczony w planie teren farm fotowoltaicznych, jest to jednak zasadne dla tego typu terenów. Ze względu na specyfikę ich funkcjonowania nie jest niezbędne zapewnienie dostępu obiektów sytuowanych na tych terenach do sieci wodociągowej, kanalizacji czy sieci ciepłowniczej. 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 sporządzaniem 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: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń 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: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń w Gminie Rejowiec Fabryczny procedowanie planu miejscowego uznano za korzystne dla gminy. Sformułowanie precyzyjnych ustaleń w zakresie możliwości zagospodarowania gruntów i zmiana przeznaczenia terenów objętych sporządzanym planem miejscowym jest zgodne z wolą właścicieli poszczególnych działek i może nie tylko wiązać się ze zwiększeniem wpływów do budżetu gminy, ale też stymulować jej rozwój gospodarczy.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przedmiotowy plan miejscowy może mieć wyraźnie korzystny wpływ na budżet gminy. Ze względu na charakter obszaru i samego planu miejscowego skutkiem jego uchwalenia nie będzie konieczność wykupu gruntów czy realizacji dróg lub obiektów infrastruktury technicznej, nie przewiduje się więc zaistnienia dodatkowych wydatków z budżetu gminy po przyjęciu planu miejscowego. Zgodnie z wynikami przeprowadzonej analizy uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego może spowodować wpływy do budżetu gminy. Wpływy jednorazowe, z tytułu renty planistycznej, mogą wystąpić w przypadku sprzedaży działki przeznaczonej na cele farm fotowoltaicznej w ciągu pięciu lat od uchwalenia planu miejscowego. Wpływy z tytułu podatków od nieruchomości stale będą zasilać budżet gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń 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: 697, 792, 670/1, 670/2, 671/3, 673/1, 718, 822, 673/5, 673/6, 674/1, 675/1, 747, 764/1, 662 z obrębu Toruń w Gminie Rejowiec Fabryczny, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.