

UCHWAŁA NR XLIX/331/2023
RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 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 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXIII/154/2020 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 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, zmienionego uchwałą Nr XLIII/285/2022 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2022 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 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 załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 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 3 do niniejszej uchwały.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 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 terenu określone symbolem **1.RM**;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

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

- 1) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie gruntu, w tym na parkingach lub podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizowanie budynków;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 8) **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;
- 9) **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, teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1.RM**.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenu 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, parkingów, garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich, budowli rolniczych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, zbiorników wodnych;
- 3) możliwość realizacji zagospodarowania terenu, w tym budynków inwentarskich, związanego z chowem i hodowlą zwierząt, przy czym maksymalna obsada wszystkich obiektów na działce budowlanej nie może przekraczać 10 DJP;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - a) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych: dachy płaskie jednospadowe, dachy spadziste dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45°,
 - b) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązu lub szarości,
 - c) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w kolorze białym lub w odcieniach: szarości, beżu, kremowego, z zastrzeżeniem §5 pkt 4 lit. d,
 - d) dopuszcza się elewacje wykończone okładzinami: drewnianymi, ceramicznymi, kamiennymi w odcieniach brązu lub w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane oraz panelami drewnopodobnymi w odcieniach brązu,
 - e) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzywa PCV z wyjątkiem paneli drewnopodobnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się budowę budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
 - c) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i w zabudowie szeregowej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 0,2,

- e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: nie mniej niż 0,01,
 - f) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniej niż 70%,
 - h) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i inwentarskich – nie więcej niż 10 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 6 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 15 m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,
 - j) nowo lokalizowane budynki, a w szczególności budynki użyteczności publicznej, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, z wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) nakazuje się zachowanie istniejącego urządzenia melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu, jako urządzenia otwartego i zachowania jego drożności,
 - e) 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):
 - zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, prawa wodnego,
 - zakazuje się składowania odpadów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze planu z dróg sąsiadujących z terenem, położonych poza obszarem planu,
 - b) ustala się następujące warunki zaspokajania potrzeb parkingowych: 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) nakazuje się realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie w wodę budynków z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem tiret drugiego,
 - dopuszcza się realizację i użytkowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ustala się średnicę przewodów wodociągowych na nie mniejszą niż 80 mm, z wyjątkiem przyłączy,
 - rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii o mocy mniejszej niż 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów §5 pkt 8 lit. c,
 - ustala się realizację przyłączy elektroenergetycznych w formie kablowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- dopuszcza się zaopatrzenie wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, po jej realizacji,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
- i) ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem: paliw płynnych, stałych, gazowych spalanych w piecach niskoemisyjnych, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy mniejszej niż 100 kW, z zastrzeżeniem zapisów §5 pkt 8 lit. c i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska, przy czym dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- k) zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych,
- l) ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
- a) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych oraz obiektów, których realizacja wynika z przepisów odrębnych;
- 10) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

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

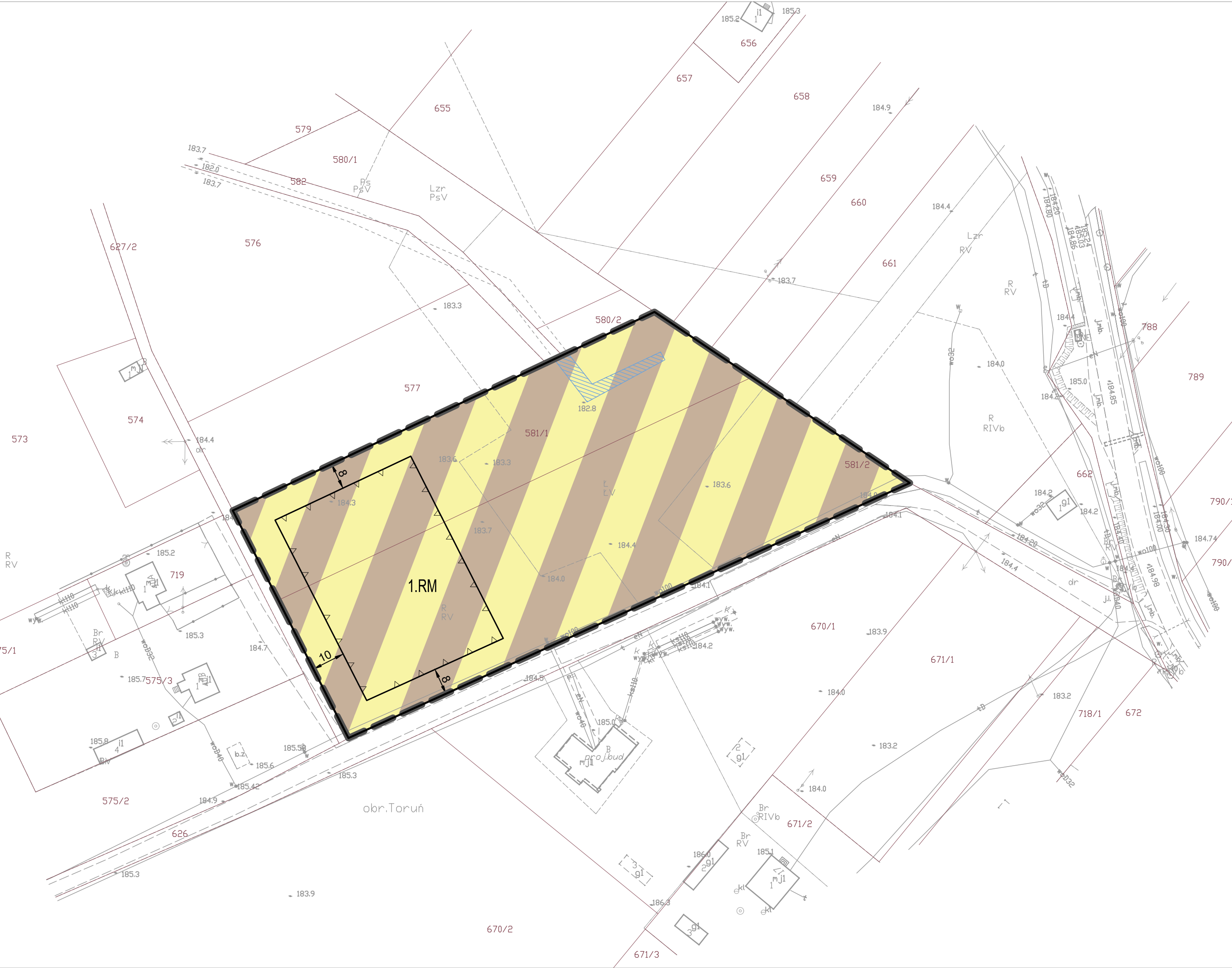
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rejowiec Fabryczny



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 581/1, 581/2 Z OBRĘBU TORUŃ W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLIX/331/2023
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 30 czerwca 2023 roku



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENU - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH WRAZ Z NUMEREM
- ISTNIEJĄCE URZĄDZENIE MELIORACYJNE

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



Tytuł opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 581/1, 581/2 Z OBRĘBU TORUŃ W GMINIE REJOWIEC FABRYCZNY		
Sporządził	WÓJT GMINY REJOWIEC FABRYCZNY ul. Lubelska 16 22-170 Rejowiec Fabryczny		
Opracował	KANON Spółka z o.o.		
Zespół autorski	mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki - kierownik pracowni - upr. urb. nr 1628, zasw. OIU nr rej. WA-026 mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Zantonowicz - koordynator projektu, zasw. OIU nr rej. WA-442 mgr inż. Eliza Marciś inż. Karolina Proszowska		
Data	CZERWIEC 2023	Skala	1:1000
Rysunek	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY XLIX/331/2023 RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY Z DNIA 30 CZERWCA 2023		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/331/2023
Rady Gminy Rejowiec Fabryczny
z dnia 30 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 581/1, 581/2
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 2023 r. poz. 977) 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 11 kwietnia 2023 r. do 5 maja 2023 r. Wyznaczony termin składania uwag upływał 19 maja 2023 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 9 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: 581/1, 581/2 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 2023 r. poz. 977), 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 2023 r. poz. 40, 572) – zadania własne Gminy Rejowiec Fabryczny, zapisane w niniejszym planie, obejmują ewentualne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej realizowane poza granicami planu.

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. 2022 poz. 1634 z późn. zm.¹⁾), 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.

¹⁾ Zmiany: Dz. U. z 2022 r. poz. 1079, 1692, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414 i z 2023 r. poz. 412, 658 i 803

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/331/2023

Rady Gminy Rejowiec Fabryczny

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po
kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

UCHWAŁY RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 z obrębu Toruń w gminie Rejowiec Fabryczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 z obrębu Toruń w gminie Rejowiec Fabryczny sporządzono na podstawie Uchwały Nr XXIII/154/2020 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 z obrębu Toruń w gminie Rejowiec Fabryczny.

Planem objęto dwie działki ewidencyjne w obrębie Toruń stanowiące zwarty teren. Łączna powierzchnia działek objętych planem wynosi 1,26 ha. Obszar objęty planem jest niezagospodarowany i niezainwestowany. Przeważa na nim roślinność trawiasta, drzewa i krzewy. Od południa teren graniczy z utwardzoną drogą, natomiast przy zachodniej granicy przebiega droga gruntowa. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa zagrodowa o charakterze ekstensywnym, tereny użytkowane rolniczo, a także tereny leśne, zadrzewione i zakrzewione oraz teren powierzchniowej eksploatacji kopalin. Budynki mieszkalne posiadają przeważnie jedną lub czasem dwie kondygnacje i pokryte są dachami dwu- lub wielospadowymi.

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

Dla całości 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 analizowany obszar w większości został oznaczony jako „R – tereny rolne”. Podstawowe przeznaczenie tego terenu stanowią uprawy polowe, urządzenia infrastruktury technicznej, tereny zieleni, urządzenia ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych oraz zalesienia. Dozwolone jest także lokalizowanie zabudowy zagrodowej-rolniczej wzdłuż tras komunikacyjnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dopuszczono lokalizowanie specjalistycznych gospodarstw, agroturystyki i ekoturystyki oraz przedsiębiorczości związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym. Niewielki fragment terenu został oznaczony jako „MR” – zabudowa zagrodowa. Dopuszczono także na tym terenie m.in. realizację zabudowy rekreacyjnej, jednorodzinnej, realizację usług komercyjnych, usług nieuciążliwych związanych z działalnością produkcyjną oraz tworzenie gospodarstw agroturystycznych.

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. zmienionym uchwałą Nr XLIII/285/2022 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2022 roku, działki o numerach 581/1, 581/2 oznaczono jako strefę zabudowy zagrodowej. W ramach istniejącego zagospodarowania terenów, obszar został wskazany jako istniejące tereny otwarte w ramach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej na których, poza określonymi w Studium przypadkami, nie powinny być lokalizowane budynki i oznaczony jako tereny rolne.

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 plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 z obrębu Toruń 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 przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**, uwzględniono przez ustalenie przeznaczenia terenu, 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 minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego 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 lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz przez ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem: paliw płynnych, stałych, gazowych, spalanych w piecach niskoemisyjnych, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii. W celu ochrony środowiska i regulacji stosunków wodnych, w planie nakazano zachowanie istniejącego urządzenia melioracyjnego jako urządzenia otwartego i zachowanie jego drożności.

Ponadto w planie 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). **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 zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi oraz zakaz 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 przepisów odrębnych, 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.

Na obszarze objętym planem nie występują **grunty rolne lub leśne** wymagające ochrony;

3) sporządzony plan miejscowy nie wymaga wprowadzenia ustaleń dotyczących **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej**, ze względu na brak obiektów wymagających takiej ochrony;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w tym ochrony przed hałasem. Na obszarze planu zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W celu uwzględnienia **potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, w planie ustalono nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków, a w szczególności budynków użyteczności publicznej, do których należą dopuszczone w planie obiekty agroturystyczne, 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 będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych, w tym dotyczących prawa budowlanego;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele nowej zabudowy zagrodowej działek z bezpośrednim lub pośrednim dostępem do dróg publicznych, położonych w zasięgu istniejącej sieci wodociągowej. Tereny przeznaczone na cele nowej zabudowy wyznaczono uwzględniając rozwój przestrzenny istniejących struktur osadniczych, których rozwój przewidziano w obowiązujących dokumentach planistycznych. W projekcie planu miejscowego ustalono również wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;

6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez przeznaczenie terenów zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną we wnioskach zgłaszanych 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: 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 o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, 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 16 lipca 2021 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2023 roku do 5 maja 2023 roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 13 kwietnia 2023 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 19 maja 2023 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 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 zaopatrzenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z sieci wodociągowej (przy dopuszczeniu rozwiązań indywidualnych) oraz wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub 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 zgodne są z przyjętymi zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz polityką przestrzenną

gminy. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu, a także wyniki analizy w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, zawartych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono teren funkcjonalny z uwzględnieniem efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz mając na względzie ekonomiczne walory przestrzeni. Wyznaczony teren przeznaczono pod realizację zabudowy zagrodowej, zabudowy służącej produkcji rolniczej i agroturystyki. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na obszarze z dostępem do sieci komunikacyjnej i wodociągowej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga projektowania dodatkowych połączeń komunikacyjnych.

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 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. Ponadto w analizie wskazano, że dynamiczny rozwój przestrzenny, powiązane z nim planowane inwestycje, a także zmiany przepisów ustaw powodują konieczność kompleksowej aktualizacji przepisów prawa miejscowego. W odpowiedzi na powyższe sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 z obrębu Toruń w gminie Rejowiec Fabryczny.

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. Obowiązujące Studium zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XXXIV/211/2017 z dnia 24 listopada 2017 r., zmienione uchwałą Nr XLIII/285/2022 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2022 roku.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że realizacja ustaleń planu miejscowego jest korzystna dla gminy. Sformułowanie precyzyjnych ustaleń w zakresie możliwości zagospodarowania gruntów i przeznaczenia terenów objętych sporządzanym planem miejscowych zgodnie z wolą właścicieli poszczególnych działek może nie tylko wiązać się ze zwiększeniem wpływów do budżetu gminy, ale też stymulować jej rozwój gospodarczy.

Przeprowadzona analiza wykazała, że skutkiem uchwalenia planu miejscowego nie będą wydatki z budżetu gminy, lecz jedynie wpływy. Wpływy jednorazowe, z tytułu renty planistycznej, mogą wystąpić w przypadku sprzedaży działek przeznaczonych na zabudowę zagrodową, zabudowę służącą produkcji rolniczej i agroturystyki w ciągu pięciu lat od uchwalenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 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: 581/1, 581/2 z obrębu Toruń w gminie Rejowiec Fabryczny, po uchwaleniu będzie stanowił należytą

podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.