

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY RADY GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek**  
**o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec**  
**Fabryczny**

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

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

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny* przyjętym Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia ..... 2017 r. zwanym dalej „Studium”, teren objęty przedmiotowym planem miejscowym w przeważającej części położony jest w granicach strefy oznaczonej symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym Studium.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. Ponieważ terenów objętych planem nie pokrywają grunty rolne w klasach bonitacyjnych od I do III, ani użytki leśne, nie było potrzeby uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy, wytycznych architektonicznych realizacji budynków. W planie miejscowym odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami**, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: nakazu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej w pierwszej kolejności w granicach działki budowlanej; zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi; zakazu składowania odpadów w miejscach ich powstawania; nakazu przechowywania nawozów sztucznych i organicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz budowy wszelkich zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii; a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie, z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz rolnych w klasach bonitacyjnych od I-III;
- 3) wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** zostały pominięte z uwagi na brak występowania w obszarze planu miejscowego obiektów i obszarów zabytkowych, środowiska kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. Ponadto, w obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia w ogólnym bilansie miejsc parkingowych, miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę działek znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi oraz znajdujących się w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej, której realizacja należy do zadań własnych Gminy. Objęte planem działki ewidencyjne, zgodnie z ustaleniami planu, będą oparte o obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych. To, oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do istniejącej sieci wodociągowej, a także fakt, że ewentualna sieć kanalizacji sanitarnej zostanie poprowadzona w liniach rozgraniczających drogi gminnej poza granicami przedmiotowego planu sprawia, że Gmina Rejowiec Fabryczny nie poniesie wydatków związanych z uchwaleniem

niniejszego planu miejscowego. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

- 6) **prawo własności** zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek zgłaszaną do Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po przystąpieniu do jego sporządzenia;
- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego**, a także **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Rejowiec Fabryczny, można było składać w terminie 30 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2017 roku do 9 października 2017 roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy rejowiec Fabryczny oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Rejowiec Fabryczny. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 2 października 2017 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 23 października 2017 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny;
- 11) Z uwagi na fakt, iż obszar objęty planem miejscowym jest stosunkowo niewielki, zapotrzebowanie na wodę zasadniczo się nie zmienia w stosunku do stanu istniejącego. W związku z tym nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych magistrali wodociągowych lub ujęć wód podziemnych, a obecnie funkcjonujące, w skutek realizacji ustaleń planu, nie zostaną nadmiernie obciążone. W związku z powyższym **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone

przeznaczenie terenów na cele zabudowy zagrodowej i jako terenów rolnych jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium, a także jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na sąsiednie tereny, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację obecnych w rejonie funkcji.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej miejscowości Liszno-Kolonia poprzez zagęszczenie zabudowy, a także poprawę warunków prowadzenia działalności rolniczej na terenie gminy. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie, ponieważ Gmina Rejowiec Fabryczny nie będzie musiała ponosić kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu będą obsługiwane przez drogi wewnętrzne oraz są położone w zasięgu sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej. W całej miejscowości Liszno-Kolonia brakuje zbiorczej sieci kanalizacyjnej, której ewentualna docelowa realizacja nie będzie skutkiem uchwalenia planu, ponieważ zostanie poprowadzona w liniach rozgraniczających drogi gminnej poza jego granicami. Ponadto planowanie nowej zabudowy w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w zasięgu sieci komunikacyjnej oraz terenów zabudowanych, ułatwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Nie wymagane jest tworzenie dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość skutecznego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 ..... z dnia ..... 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny.

W § 2 pkt 1 i 2 ww. uchwały stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjęte Nr X/52/99 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienione uchwałą Nr XXXVII/197/2009 z dnia 3 grudnia 2009 roku i uchwałą Nr XXV/128/2012 z dnia 26 października 2012 roku, jest częściowo nieaktualne w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i jest nieaktualne w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz z przepisami odrębnymi.

Natomiast w § 2 pkt 3 ww. uchwały stwierdzono częściową nieaktualność Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjętego uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003 roku, w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz z przepisami odrębnymi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Gminy Rejowiec Fabryczny zdecydowała o konieczności kontynuacji prac na sporządzanym nowym Studium oraz o konieczności kontynuacji już podjętych i sporządzanych planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, co do którego Rada Gminy Rejowiec Fabryczny orzekła o konieczności kontynuowania prac nad jego sporządzaniem, i które zostało ostatecznie przyjęte uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr ..... z dnia.....2017 roku. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Rejowiec Fabryczny o konieczności kontynuowania prac nad podjętymi i sporządzanymi planami miejscowymi z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy.

#### WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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

Jednocześnie, jak oszacowano w Prognozie skutków finansowych, o której mowa powyżej, realizacja ustaleń sporządzanego planu miejscowego może przynieść Gminie Rejowiec Fabryczny wymierne korzyści finansowe. Potencjalne wpływy do budżetu Gminy będą pochodziły głównie z podatku od nieruchomości i w perspektywie 15-letniej mogą osiągnąć wysokość 8 250,00 zł. Gmina będzie miała również możliwość pobrania opłaty planistycznej, w przypadku zbycia nieruchomości przez ich właścicieli w okresie pięciu lat od wejścia w życie planu, w oszacowanej wysokości 5 100,00 zł, co łącznie daje wpływy do budżetu Gminy na poziomie 13 300,00 zł.

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

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębu Liszno-Kolonia w gminie Rejowiec Fabryczny spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Rejowiec Fabryczny do uchwalenia.**

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