

**UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO
GMINY REJOWIEC FABRYCZNY**

SPIS TREŚCI

I.	WSTĘP	3
II.	UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	4
III.	UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	12
IV.	UZASADNIENIE USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	14
V.	SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	21
V.1	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	21
V.2	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	22
V.3	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	23
V.4	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	25
V.5	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	27
V.6	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	28
V.7	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	28
V.8	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	29
V.9	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	29
V.10	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	30
V.11	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	31
V.12	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	32
V.13	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁĄDY I ICH STREFY OCHRONNE.....	37
V.14	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	37
V.15	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	38
V.16	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	38
V.17	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	38
V.18	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	39
V.19	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	40
V.20	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	41
V.21	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	42
V.22	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	42
V.23	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	44
V.24	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	45
V.25	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	47

I. Wstęp

Podstawą prawną do podjęcia prac nad Planem Ogólnym stanowi Uchwała LIV/354/2023 z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Rejowiec Fabryczny. Obszar opracowania planu ogólnego obejmuje obszar administracyjny gminy.

Plan ogólny określa ramy polityki przestrzennej w gminie wyznaczając gminny katalog stref planistycznych, określając ich profil funkcjonalny, a także przyjmując dla nich podstawowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, lokalizacji obszarów i obiektów chronionych znajdujących się na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, dokumentem wiążącym przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na jego podstawie być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie, składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa niniejszego uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Rejowiec Fabryczny została sporządzona w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali 1:10 000.

Plan ogólny gminy Rejowiec Fabryczny został sporządzony według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

II. Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. Powyższe powoduje, iż obowiązujące na terenie gminy Rejowiec Fabryczny miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią o wyznaczeniu trzech ww. stref planistycznych.

Gmina Rejowiec Fabryczny posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywające w całości obszar administracyjny gminy. Łączna liczba uchwalonych i obowiązujących miejscowych planów to 26 plany, w tym miejscowy plan opracowany w skali 1:10000 przyjęty uchwałą Nr XIV/68/03 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z 29 grudnia 2003 r. w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, który w momencie uchwalenia objął swym zasięgiem cały obszar administracyjny gminy. W kolejnych latach plan ten poddany został częściowym ograniczonym obszarowo zmianom.

Obowiązujące miejscowe plany, w tym wyznaczające tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych

Lp.	Nazwa miejscowego planu	Data uchwalenia	Powierzchnia objęta miejscowym planem (ha)	Funkcje mieszkaniowe w miejscowym planie
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny	2003-12-29	obszar gminy	MW, MN, RZM
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny dla obszarów położonych w miejscowości Pawłów	2010-09-14	2,95	-
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny dla obszarów położonych w miejscowości Kanie	2010-09-14	3,82	-
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny dla obszarów położonych w miejscowości Kanie	2010-09-14	10,60	MN, RZM
5.	Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny	2012-10-26 25.10.2024	68,91	MN, RZM
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa	2012-10-26	37,05	-

7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 17, 180, 181, 183, 184, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 345 z obrębów Gołąb w Gminie Rejowiec Fabryczny	2018-03-23	7,91	RZM
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 240/19, 240/20, 240/21, 240/22, 457, 102, 103, 223, 455/1 i fragmentu działki o numerze ewidencyjnym 464 z obrębów Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny	2018-03-23	9,34	MN, RZM
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 219/4 i 219/6 z obrębów Kanie - Stacja w Gminie Rejowiec Fabryczny	2018-03-23	0,87	RZM
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 338, 339, 340 z obrębów Liszno-Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny	2018-03-23	1,42	RZM
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 159, 509, 510, 514, 526, 529, 537/1, 537/2, 540, 575, 576, 609 z obrębów Krasne w Gminie Rejowiec Fabryczny	2019-11-12	55,35	MN, RZM
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Liszno dla działek o numerach ewidencyjnych: 16/2, 17, 18, 19/1, 19/2, 178/1, 178/3, 178/4, 179, 184, 187, 207, 220/2, 215, 232, 335, 336, 353, 419, 489, 570 w Gminie Rejowiec Fabryczny	2019-11-12	22,31	RZM
13.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 675, 676, 677, 678, 697/9, 697/11, 752/3, 1149, 1157, 1229, 1230/1, 1230/2, 1232, 1233, 1223/1, 1223/2, 1223/3, 1222, 1221, 1220, 1224, 1225, 1226, 1227, 1378, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1440, 1297, 1346/1, 1218/1, 1218/2, 1034/1, 1034/2, 1035, 1036, 1037, 1462, 1437/2, 1234/9, 1234/8 z obrębów Pawłów w Gminie Rejowiec Fabryczny	2019-11-12	60,27	MN, RZM
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 808, 809, 844, 353, 355, 95, 174/1, 117/1, 117/2, 117/3, 170, 46, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368/2, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376/1, 379, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395, 396, 397/1 z obrębów Wólka Kańska w Gminie Rejowiec Fabryczny	2019-11-12	32,11	MN, RZM
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 12, 15, 18, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147/2, 410, 148, 149, 150, 151, 153/1, 153/2, 155, 156, 158, 159/4, 159/5, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169/2, 171, 172, 173, 249/1, w miejscowości Wólka Kańska- Kolonia w Gminie Rejowiec Fabryczny	2019-11-12	77,09	RZM

16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 808, 809, 844 z obrębu Wólka Kańska w Gminie Rejowiec Fabryczny	2020-05-29	1,98	-
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 120, 121, 134, 135, 136, 137 z obrębu Józefin w Gminie Rejowiec Fabryczny	2021-10-28	0,90	RZM
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 341/1, 341/2, 342, 343 z obrębu Leszczanka w Gminie Rejowiec Fabryczny	2021-10-28	6,47	RZM
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1, 2, 44, 64 z obrębu Zalesie Kańskie oraz działek o numerach ewidencyjnych: 611, 612/1, 612/2, 612/3, 613, 614, 615, 616/1, 616/3, 616/4, 617, 618, 628, 665, 666, 875, 668, 669/1, 669/2, 670, 671, 672 z obrębu Kanie w Gminie Rejowiec Fabryczny	2021-10-28	32,31	RZM
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 84, 133, 135, 172 z obrębu Zalesie Krasieńskie w Gminie Rejowiec Fabryczny	2021-10-28	6,09	RZM
21.	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	2021-11-25	21,36	RZM
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 57, 81, 159, 210 z obrębu Krzywowola w Gminie Rejowiec Fabryczny	2022-11-29	10,78	-
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 281/1, 281/3, 602 z obrębu Krasne w Gminie Rejowiec Fabryczny	2023-02-24	58,72	-
24.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 138, 139 z obrębu Liszno w Gminie Rejowiec Fabryczny	2023-06-30	1,34	-
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych: 581/1, 581/2 z obrębu Toruń w Gminie Rejowiec Fabryczny	2023-06-30	1,26	RZM
26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pawłów, Liszno, Krasne, Kanie-Stacja i Leszczanka, gmina Rejowiec Fabryczny	2024-12-13	61,81	MW, MN, RZM

Wśród przeznaczeń terenów w planach miejscowych dominuje zabudowa zagrodowa, w tym również na większości terenów dopuszczająca realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i usług – przy czym dotyczy to głównie obszarów objętych miejscowym planem uchwalonym w 2003 r. Tereny przeznaczone w miejscowych planach pod zabudowę

jednorodziną dominują w miejscowości Kanie-Stacja i Pawłów. Tereny zabudowy wielorodzinnej występują wyłącznie w miejscowościach Kanie-Stacja i Krasne, a ich wskazania związane są istniejącą już w tych lokalizacjach zabudową wielorodziną. Funkcje związane z produkcją i usługami występują głównie na obszarach położonych w bliskim sąsiedztwie miasta Rejowiec Fabryczny, w tym głównie wzdłuż drogi powiatowej na odcinku Rejowiec Fabryczny – Pawłów.

W Planie ogólnym uwzględnione zostały ustalenia obowiązujących miejscowych planów, w szczególności biorąc pod uwagę tereny, na których możliwa jest w planach lokalizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę inną niż o funkcji mieszkaniowej zostały objęte odpowiednimi strefami planistycznymi uwzględniającymi ich inwestycyjne przeznaczenie.

Istotnymi rozstrzygnięciami planu ogólnego, biorąc pod uwagę przepis art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest wyznaczenie stref służących lokalizacji funkcji mieszkaniowych:

- w zakresie dotyczącym wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) objęto nimi tereny przeznaczone w planach pod zabudowę zagrodową, w której dopuszczono również zabudowę jednorodziną, rekreacyjną i usługową, a także tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę zagrodową,
- w zakresie dotyczącym wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) objęto nimi tereny przeznaczone w planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczalną funkcją usługową, a także tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, na których dopuszczono również funkcję mieszkaniową jednorodziną, w przypadku istnienia na tych terenach istniejących większych skupisk zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wykazywanej w ewidencji gruntów i budynków,
- w zakresie wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW) objęto nimi tereny przeznaczone w miejscowych planach pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną.

Obszary uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznacza się także na obszarach uzupełnienia zabudowy, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W planie ogólnym gminy Rejowiec Fabryczny wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, w sposób określony w rozdziale III niniejszego uzasadnienia.

Tereny nie objęte miejscowymi planami, które znalazły się w obszarze uzupełnienia zabudowy włączone zostały w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

Obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznacza się także na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc

pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. W wyniku uwzględnienia powyższego przepisu w planie ogólnym wyznaczono kilkadziesiąt stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową obejmując rozproszone istniejące głównie pojedyncze siedliska zabudowy zagrodowej, które nie zostały wyodrębnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2003 r. jako tereny przeznaczone do zabudowy – pomimo istnienia w tekście planu zapisów identyfikujących taką zabudowę i wskazujących na możliwość jej zachowania.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie (objętych obszarami uzupełnienia zabudowy), nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z kolei art. 13d ust. 3 w przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (objętych obszarami uzupełnienia zabudowy), jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Powyższe powoduje, że dla właściwego wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową niezbędne jest dokonanie wyliczenia zapotrzebowania w gminie na nową zabudowę mieszkaniową. Powyższe dokonuje się na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z zawartymi w nim przepisami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}}$$

gdzie symbole literowe oznaczają:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane GUS powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Analizę zapotrzebowania na nową zabudowę opracowuje się w perspektywie dwudziestoletniej. Liczba mieszkańców gminy Rejowiec Fabryczny wg prognozy udostępnionej przez Główny Urząd Statystyczny (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023 – 2060, aktualizacja z dnia 18 lipca 2024 r.) w 2044 r. wynosić będzie 3073 osób. Przyjęto dane wynikające z w/w prognozy i następnie zwiększono o 5%.

Liczba ludności:

w 2024 r.	3869
prognozowana w 2044 r.	3073
w 2044 r. powiększona o 5%	3227

Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem

w gminie Rejowiec Fabryczny:

w 2024 r.	113 157
w 2014 r.	114 110
w 2004 r.	103 133

Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca

w gminie Rejowiec Fabryczny:

w 2024 r.	29,2 m ²
w 2014 r.	26,1 m ²
w 2004 r.	22,3 m ²

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 29,2 \text{ m}^2 - 2 \times 26,1 \text{ m}^2 = 35,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 29,2 \text{ m}^2 - 22,3 \text{ m}^2 = 36,1 \text{ m}^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}), wyznaczona jak powyżej, jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

$$\text{ZAP} = 3227 \text{ os.} - 113\,157 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{os.} = 398,1 \text{ m}^2$$

W przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone wynosi mniej niż 500, w gminie w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – **dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie (objętych obszarami uzupełnienia zabudowy), nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że w Planie ogólnym gminy Rejowiec Fabryczny należy wskazać strefy planistyczne SW, SJ i SZ, w granicach których chłonność terenów niezabudowanych, nie może być mniejsza niż **350 osób** (70% wartości zapotrzebowania) i nie większa niż **650 osób** (130% wartości zapotrzebowania).

W związku z powyższym obliczono chłonność terenów niezabudowanych w pierwszej kolejności objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W tym celu dokonano pomiaru powierzchni niezabudowanych nieruchomości, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działek budowlanych – analizując zapisy miejscowych planów w zakresie określonej powierzchni nowo wydzielanej działki, powierzchnie działek budowlanych już wydzielonych i zabudowanych, jak również uwzględniając przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przyjęto średnią powierzchnię działek budowlanych:

- ✓ w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 m²,
- ✓ w zabudowie zagrodowej – 3000 m².

Powierzchnia niezabudowanych terenów w planach miejscowych wynosi:

- ✓ w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 607 506 m²,
- ✓ w terenach zabudowy zagrodowej – 4 486 071 m².

Przewiduje się, że ok. 10 % ww. powierzchni nie będzie wykorzystana pod zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową, biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne, lub też będzie wykorzystana pod funkcje inne, dopuszczone w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W przeliczeniu na działki budowlane potencjalnie istnieje możliwość wydzielenia:

- ✓ w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 456 działek dotąd niezabudowanych,
- ✓ w terenach zabudowy zagrodowej – 1346 działek dotąd niezabudowanych.

Na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania, przyjęto generalną zasadę, że na jednej działce docelowo znajdzie się jeden budynek mieszkalny, z jednym lokalem mieszkalnym.

Odrębną analizę należy wykonać w odniesieniu do terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę wielorodzinną. W planach miejscowych niezagospodarowane tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowią powierzchnię 4359 m².

Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną ustalona została minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01 oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0. Przyjmując średnią intensywność zabudowy – 1,0, nadziemna powierzchnia zabudowy może wynieść 4359 m², w tym powierzchnia budynków mieszkalnych 70% tj. 3051, w tym powierzchnia użytkowa – 2440 m². Przyjmuje się średnią powierzchnię nowo wybudowanego mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 51,2 m² (zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego w Lublinie, 2024 r.). Tym samym w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej prawdopodobne jest powstanie 47 lokali mieszkalnych.

Przekładając powyższe wyliczenia lokali mieszkalnych na chłonność terenów przeznaczonych w planach pod budownictwo mieszkaniowe, oprzeć się należy na danych dotyczących średniej liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie w gminie Rejowiec Fabryczny, która zgodnie z danymi GUS w 2024 r. wyniosła - **2,51**. Uwzględniając docelowy prognozowany wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, wynoszący 40 m², prognozowana średnia osób na jedno mieszkanie wyniesie **1,6 osoby**.

Powyższe obliczenia wykazały, że w planach miejscowych chłonność terenów niezabudowanych wynosi 2959 osób.

Maksymalna ilość zapotrzebowanie na nową zabudowę, zgodnie z art. 13d ust. 2, wynosi 650 osób, co stanowi o 4,5-krotnym przekroczeniu zapotrzebowania na nową zabudowę w obowiązujących planach.

Podsumowanie

Strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Rejowiec Fabryczny, wyznaczone zostały przede wszystkim na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także z uwzględnieniem wniosków złożonych do planu ogólnego.

W związku z otrzymanymi wynikami obliczeń chłonności i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, plan ogólny wskazuje strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową wyłącznie w obrębie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosownie do przeznaczeń określonych w planach, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obejmując nimi również istniejącą zabudowę rozproszoną.

III. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie jest obligatoryjnym elementem ustaleń planu ogólnego. Ich wyznaczenie jest szczególnie zasadne dla terenów nie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których narzędziem kształtowania przestrzeni pozostają decyzje o warunkach zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi postawę prawną umożliwiającą ich wydawanie. Obszar gminy Rejowiec Fabryczny objęty jest w pełnych granicach administracyjnych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zatem prowadzenie polityki rozwoju przestrzennego nie odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Argumentami uzasadniającymi określenie obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy są:

- skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku uzyskiwania, w procedurze sporządzania miejscowego planu, od właściwego ministra ds. rozwoju wsi, zgód na zmianę przeznaczenia gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne – w przypadku gdy taki grunt znajdzie się w granicach wyznaczonego obszaru (powyższe zostało dokonane w kilkunastu lokalizacjach w obrębach: Gołąb, Zalesie Krasieńskie, Krasne, Pawłów, Wólka Kańska, w obszarach objętych strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową),
- wypełnienie luk w istniejącej zabudowie nową zabudową o funkcji mieszkaniowej w celu utworzenia zwartych obszarów rozwoju zabudowy pozbawionych wolnych niezagospodarowanych przestrzeni, w tym w części nie użytkowanych rolniczo (dotyczy to stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, które wskazane zostały w niemal wszystkich obrębach ewidencyjnych, oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wskazaną w obrębie w Wólce Kańskiej-Kolonii).

Metodologia wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w zasadniczej części odbywa się w oparciu o czynności wymienione § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w których to wykorzystuje się lokalizację budynków o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych tj.:

- 1) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- 2) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- 3) budynki biurowe o symbolu 105,
- 4) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- 5) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- 6) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- 7) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Zautomatyzowane przepisami ww. rozporządzenia czynności wyznaczają obszary uzupełnienia zabudowy, na terenach obejmujących zgrupowanie co najmniej 5 wymienionych wyżej budynków, w których odległość między sąsiadującymi budynkami nie przekracza 100 m. Wyznaczony obszar ostatecznie obejmuje budynki oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo, w kształcie takim, jaki wynika to wprost z przepisów § 1 ust. 1 pkt 2-5 ww. rozporządzenia. Jednocześnie zgodnie z § 1 ust. 4 i 5 rozporządzenia dopuszcza się ich ograniczenie oraz rozszerzenie, uwzględniając lokalne

uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, przy czym w przypadku rozszerzenia granic, rozszerzenie to nie może przekroczyć powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,
 P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia.

Obliczenia powierzchni wskazanych we wzorze przedstawiają się następująco:

$$P_b = 6390691,22 \text{ m}^2$$

$$P_u = 2275732,10 \text{ m}^2$$

$$P_p = 1028739,78 \text{ m}^2$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy został wyznaczony w następujący sposób:

- 1) w oparciu o przepisy § 1 ust. 1 rozporządzenia wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy objął powierzchnię : 2275732,10 m²
 - 2) w związku z występowaniem w granicach stref planistycznych przeznaczanych pod zabudowę, w tym urbanizujących się jednostek osadniczych gminy, obszarów użytków rolnych klas bonitacyjnych I-III, a także biorąc pod uwagę potrzeby objęcia strefami planistycznymi rozwoju zabudowy mieszkaniowej luki w istniejącej zabudowie, za uzasadnione należy przyjąć, zgodnie z przepisem § 1 ust. 5, rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy,
 - 3) uwzględniając uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy:
 - występowanie potrzeb związanych ze zmianami obowiązujących planów dla lokalizacji funkcji nierolniczych o znaczeniu publicznym, w szczególności z zakresu infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi,
 - realizującą politykę rozwoju gospodarczego polegającą na wspieraniu procesów inwestycyjnych w gminie w zakresie dotyczącym rozwoju działalności pozarolniczych, wymagających w uzasadnionych przypadkach przeznaczania gruntów IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze i nieleśne,
 - konieczność racjonalnego gospodarowania przestrzenią nieruchomości objętych jedynie w części obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym z istniejącą już zabudową, dostosowując granice rozwoju zabudowy do granic działek ewidencyjnych tych nieruchomości lub granic użytków,
 - potrzebę uzupełnienia, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych uwarunkowaniami dla rozwoju nowej zabudowy, luk w istniejącej rozproszonej zabudowie nie objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- obszar uzupełnienia zabudowy w stosunku obszaru wyznaczonego zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia powiększa się o 304 909 m², co stanowi 30 % dozwolonego limitu jego powiększenia.

Rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano uwzględniając przepis § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia, ograniczając rozszerzenie na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne

klas I-III na obszary wyznaczone na podstawie czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3, (tj. do obszarów położonych w odległości nie większej niż 40 m od granic obszaru wyznaczonego na podstawie czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-5), położone w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Ostatecznie powierzchnia całkowita obszaru uzupełniania zabudowy wynosi 2 580 641 m².

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zostały w zakresie niezbędnym dla realizacji celów rozwojowych gminy, z uwzględnieniem zidentyfikowanych uwarunkowań. Obszary te wyznaczono w szczególności w granicach stref ustalonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie w granicach występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, a także na obszarach obejmujących luki w istniejącej rozproszonej zabudowie, z uwzględnieniem miejscowości będących głównymi ośrodkami osadniczymi, w której koncentruje się w największym stopniu rozwój nowej zabudowy.

IV. Uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej dotyczą zasad zapewnienia terenom mieszkaniowym dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Zasady te warunkują możliwość wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów o przeznaczeniu umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa. W planie ogólnym gminy Rejowiec Fabryczny odstąpiono od ustalania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej z uwagi na pełne pokrycie obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które aktualnie wypełniają potrzeby w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz dla wybranych stref wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, definiowanych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym gminy Rejowiec Fabryczny ustalono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,

- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne
- SN – strefę zieleni i rekreacji,
- SG – strefy górnictwa,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefę komunikacyjną.

Powyższe strefy planistyczne zostały wyznaczone zgodnie z ustaleniami miejscowych planów, oraz istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy ukształtowaną przez istniejące zainwestowanie gminy. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na ustalenia katalogu stref funkcjonalnych miały również złożone wnioski do planu ogólnego zarówno przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu jak i podmioty prywatne.

W odniesieniu do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ) wyjaśnienia ich wyznaczenia przedstawiono w rozdziale II. W przypadku dotyczącym pozostałych stref planistycznych wskazywanych w planie ogólnym:

- strefy usługowe zawierają lokalizację terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod funkcje usług publicznych, w tym w szczególności usługi kultury, sportu i rekreacji oraz inne tereny z istniejącymi usługami skoncentrowanymi w największych ośrodkach osadniczych gminy tj. w Pawłowie, Krasnym i Kaniem, a także obejmują tereny nie wskazywane w miejscowych planach i niezabudowane a będące przedmiotem wniosków do planu ogólnego położone w miejscowościach Pawłów, Toruń oraz Kanie,
- strefy gospodarcze obejmują tereny przeznaczone w miejscowych planach pod zabudowę produkcyjną oraz produkcyjno-usługową, a także teren przeznaczony pod lokalizację farmy fotowoltaicznej w miejscowości Krasne, stanowiący aktualnie potencjał dla szerszego wykorzystania inwestycyjnego oraz teren położony w miejscowości Pawłów w sąsiedztwie innych terenów produkcyjno-usługowych, będący skutkiem uwzględnienia złożonego do planu wniosku,
- strefy produkcji rolniczej obejmują tereny wskazywane w miejscowych planach pod usługi dla rolnictwa oraz tereny wód stanowiące stawy hodowlane, z uwzględnieniem możliwości rozwoju produkcji rolniczej na teren położony w ich sąsiedztwie w miejscowości Pawłów,
- strefy infrastrukturalne wskazane zostały zgodnie dokonanymi lokalizacjami terenów komunalnej infrastruktury technicznej – gminnych ujęć wody oraz planowanych lokalizacji oczyszczalni ścieków,
- strefy zieleni i rekreacji obejmują tereny, które przeznaczone zostały w obowiązujących planach na tereny wód, zieleni, usług, w tym usług sportu i rekreacji, ze szczególnym uwzględnieniem również terenu zespołu pałacowo-parkowego w Kaniem, a także w obszarze lokalizacji planowanego zbiornika wodnego w miejscowości Poczekajka i infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej związanej ze zbiornikiem,
- strefy cmentarzy wskazane zostały zgodnie terenami istniejących cmentarzy, z uwzględnieniem ich poszerzeń wskazywanych w obowiązujących miejscowych planach,
- strefy górnictwa obejmują tereny, które przeznaczone zostały w obowiązujących planach do eksploatacji powierzchniowej złóż kopalin, głównie w obszarach ich udokumentowania, w tym w jednym przypadku również z uwzględnieniem poszerzenia istniejącego terenu przeznaczonego do eksploatacji zlokalizowanego w miejscowości Wółka Kańska – Kolonia,

- strefy otwarte ustanowione zostały na obszarach niezabudowanych i nie przeznaczonych pod zabudowę, stanowiących pola uprawne, łąki, w tym niezagospodarowane użytki rolne oraz lasy, obejmując w szczególności obszary chronione przyrodniczo oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią od wód rzeki Wieprz,
- strefa komunikacyjna obejmuje wyłącznie tereny kolejowe wraz z przebiegiem istniejącej linii kolejowej.

Realizując zgodność z ustaleniami polityk i programów poziomu ponadlokalnego w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte dopuszczające lokalizację elektrowni słonecznych oraz biogazowni w granicach gruntów obrębów: Krzywowola, Krasne, Gołąb, Liszno, Liszno-Kolonia, Kanie, Kanie-Stacja, Wólka Kańska, Wólka Kańska-Kolonia. Z objęcia powyższymi strefami wyłączono obszary objęte prawną ochroną przyrodniczą. Lokalizacje elektrowni wiatrowych wskazane zostały w dwóch strefach otwartych w granicach obrębów: Pawłów i Krzywowola, przy czym w przypadku strefy wyznaczonej w obrębie Pawłów objęto nią fragment Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ponadto dodatkowym profilem funkcjonalnym w postaci terenu elektrowni wodnej wyróżniono strefę otwartą zlokalizowaną w obszarze planowanego zbiornika wodnego Oleśniki w granicach gruntów obrębu Liszno.

Podstawowe dane dotyczące wyznaczonych stref stanowiące o strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy.

Symbol literowy strefy	Liczba stref	Powierzchnia m ²	Głównie miejscowości lokalizacji stref
SW	4	48 151	Wólka Kańska – Kolonia, Krasne, Kanie-Stacja, Wólka Kańska
SJ	19	898 214	Wólka Kańska, Pawłów, Kanie-Stacja, Krasne, Kanie
SZ	214	8 102 639	<i>wszystkie miejscowości gminy</i>
SU	36	425 623	Pawłów, Krasne, Krzywowola, Kanie, Kanie-Stacja, Liszno, Liszno-Kolonia, Wólka Kańska, Wólka Kańska – Kolonia, Leszczanka, Toruń, Zalesie Kańskie
SP	12	1 706 899	Krzywowola, Pawłów, Krasne, Kanie-Stacja, Wólka Kańska - Kolonia
SR	8	1 757 114	Kanie, Pawłów, Toruń, Wólka Kańska, Wólka Kańska - Kolonia
SI	8	43 375	Pawłów, Krasne, Kanie Wólka Kańska – Kolonia, Liszno
SN	6	465 100	Kanie, Pawłów, Gołąb, Krasne, Józefin
SC	2	78 316	Pawłów, Kanie
SG	7	689 514	Wólka Kańska Kolonia, Wólka Kańska, Toruń, Gołąb, Krasne
SO	28	72 883 545	-
SK	1	661 303	-

W planie ogólnym dla każdej z wyznaczonych stref planistycznych przypisane zostały podstawowe profile funkcjonalne, a także profile dodatkowe w oparciu o przeznaczenia zawarte w obowiązujących miejscowych planach oraz uzasadnioną konieczność uwzględnienia istnienia lub możliwości wprowadzenia terenów o funkcjach innych niż wynikających z podstawowych profili przypisanych obligatoryjnie dla każdej ze stref. Analiza stanu zagospodarowania obszaru gminy oraz obowiązujących dokumentów planistycznych, dopuszczających na poszczególnych terenach lokalizację wielu różnych uzupełniających się i towarzyszących sobie funkcji, spowodowała iż uzasadnione stało zgeneralizowanie ustaleń profilu funkcjonalnego dla poszczególnych rodzajów wyznaczonych stref. Z zasady tej wyłączono jedynie strefę otwartą z uwagi na rozstrzygnięcia dotyczące wskazywania w ich obszarach dodatkowych funkcji mogących mieć istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzeni w postaci terenów elektrowni słonecznych, wiatrowych oraz biogazowni rolniczych.

W każdej ze stref ustalono wartości wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyłącznie w zakresie obowiązkowym wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w sposób uwzględniający ustalenia obowiązujących na danym obszarze planów miejscowych. Przy ustalaniu wskaźników w miarę możliwości dążono do maksymalnego dla każdego z rodzajów stref ujednoczenia wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wszelkie przyjęte odstępstwa dla pojedynczych stref wynikały ze szczególnych ustaleń zawartych w miejscowych planach. Realizację powyższego założenia przy ustalaniu standardów urbanistycznych umożliwił obowiązujący na większości obszaru gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2003 r., który w swej treści nie zawiera wskazanych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

W przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jego wartość, co do zasady przyjęto nie mniejszą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wyjątkiem są pojedyncze strefy: tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w miejscowości Kanie – Stacja (25% udziału powierzchni biologicznie czynnej) oraz strefa gospodarcza w miejscowości Pawłów (10% udziału powierzchni biologicznie czynnej), w których to przyjęto wartości niższe – w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów.

Katalog stref planistycznych wraz z ustalonymi profilami funkcjonalnymi oraz wartościami wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy*

Symbol literowy strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	Podstawowy	Dodatkowy				
SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren	1SW-4SW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,2 2,0	16	30 50	25 30

	ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SJ-17SJ teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0 1,2	12	40	30
SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SZ-214SZ teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	15 18	40 50	30
SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SU, 3SU-13SU, 15SU-17SU, 19SU- 36SU	1,0 1,2 1,5	15 20 25 40	50	30
		14SU teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
		2SU, 12SU, 18SU teren zieleni naturalnej				
SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren	1SP-12SP teren usług, teren zieleni naturalnej,	1,0 1,5 2,0 2,5	15 50 60 70	30 50	10 20

	ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód				
SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SR-8SR teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	15	30
		6SR-8SR teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	1SI-8SI teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SN-6SN teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren	-	-	-	50

		zieleni naturalnej, teren lasu				
SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SC teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
		2SC teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				
SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SG-7SG teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SO, 3SO-5SO, 11SO-13SO, 20SO, 24SO, 25SO teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
		18SO teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
		15SO teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
		27SO teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
		26SO teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

		2SO, 6SO-9SO, 14SO, 16SO, 17SO, 19SO, 21SO-23SO, 28SO teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	1SK teren drogi zbiorczej,-teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

- wskazane wyżej profile funkcjonalne oraz wskaźniki nie dotyczą stref, którymi objęto tereny lokalizacji kościołów oraz obszary wpisane do rejestru zabytków, które ustalono zgodnie z wytycznymi Konserwatora Zabytków.

V. Sposoby uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

V.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina Rejowiec Fabryczny nie posiada strategii rozwoju gminy, której opracowanie zostało wszczęte od wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Aktualnie trwają prace nad Strategią Rozwoju Ponadlokalnego dla Miasta Rejowiec Fabryczny, Gminy Rejowiec Fabryczny, Gminy Rejowiec, Gminy Siedliszcze na lata 2025-2035, zainicjowane uchwałami: Rady Gminy Rejowiec Fabryczny nr IX/57/2024 z dnia 13 grudnia 2024 r., Rady Miejskiej w Rejowcu nr VIII/50/2024 z dnia 17 grudnia 2024

r., Rady Miasta Rejowiec Fabryczny Nr XI/49/24 z dnia 30 grudnia 2024 r. i Rady Miejskiej w Siedliszczu Nr VII/59/24 z dnia 30 grudnia 2024 r.

V.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku.

Gmina Rejowiec położona jest w zasięgu obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym:

- wiejskim obszarze funkcjonalnym i przygranicznym obszarze funkcjonalnym (strefa zewnętrzna)
- łączyńsko-chełmskim okręgu górniczo-energetycznym i Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna.

Wiodące kierunki zagospodarowania dla obszarów funkcjonalnych, które odnoszą się do gminy Rejowiec Fabryczny, dotyczą:

- ✓ modernizacji (remelioracji) KWK obejmującej uszczelnienie koryta kanału i udrożnienie sieci rowów odwadniających,
- ✓ rozwoju infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej,
- ✓ budowy zbiornika Oleśniki,
- ✓ budowy i modernizacji obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej,
- ✓ rozwoju bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- ✓ rozwoju energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych,
- ✓ zalesienia stref wododziałowych,
- ✓ rozwoju infrastruktury kopalni węgla kamiennego oraz infrastruktury transportowej dla potrzeb dystrybucji surowca,
- ✓ rozwoju zaplecza badawczo-wdrożeniowego kopalni.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazuje zadania inwestycyjne o znaczeniu regionalnym oraz inne działania o znaczeniu ponadlokalnym wskazane do realizacji na terenie gminy Rejowiec Fabryczny:

- modernizacja linii kolejowej nr 7/C28 na odcinku Lublin- Chełm – Dorohusk z dostosowaniem do prędkości 101-120 km/h,
- modernizacja linii kolejowej nr 69 Rejowiec-Hrebenne,
- budowa ropociągu surowcowego relacji Brody-Płock, jako rozwijanie sieci TEN-E, rozbudowa systemu przesyłu surowców naftowych Odessa-Brody-Gdańsk,
- budowa zbiornika „Oleśniki” na rzece Wieprz,
- budowa zbiornika małej retencji wodnej Poczekajka.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- 1) na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ),

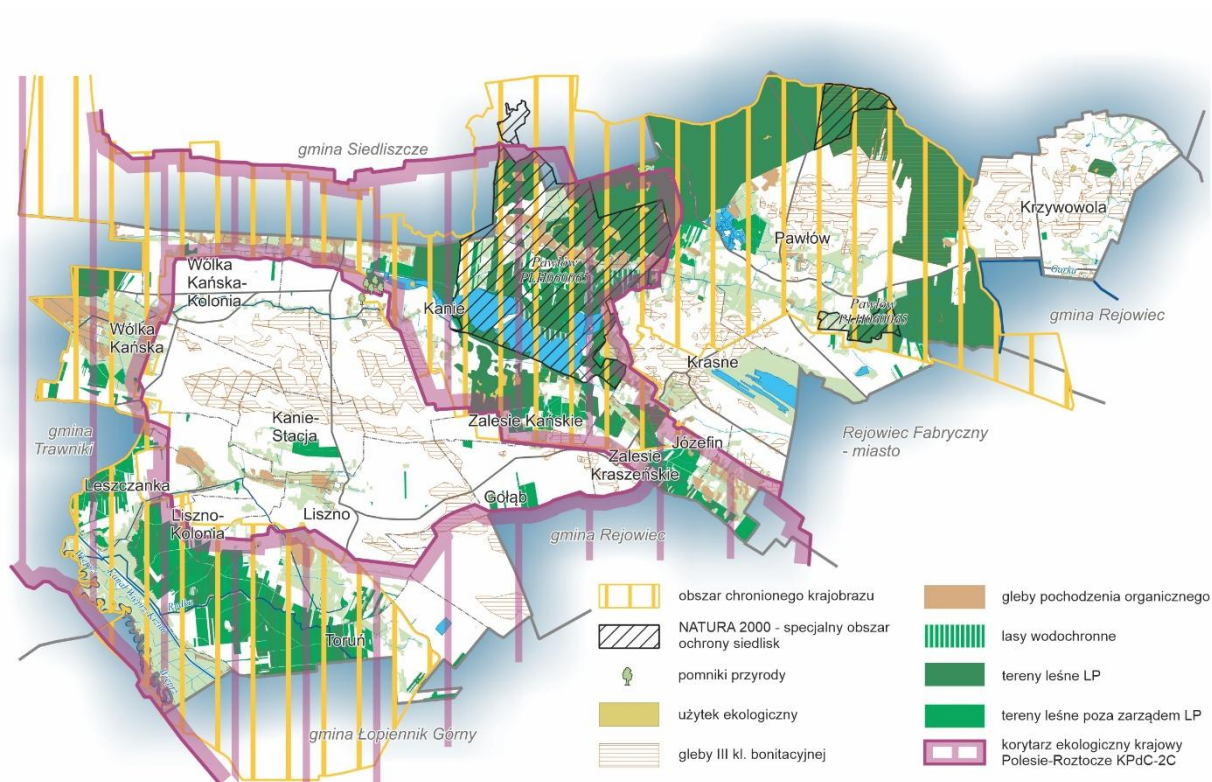
- 2) na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną (SJ),
- 3) na terenach istniejącej zabudowy wielorodzinnej wyznaczono w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodziną (SW),
- 4) dla terenów linii kolejowych nr 7 i nr 69 wyznaczono strefy komunikacyjne (SK),
- 5) planowany ropociąg nie został wydzielony odrębną strefą, natomiast w ramach strefy otwartej w profilu podstawowym uwzględniony został teren infrastruktury technicznej,
- 6) teren lokalizacji planowanego zbiornika „Oleśniki” oznaczony został strefą otwartą, natomiast zbiornik „Poczekajka” znajduje się w strefie zieleni i rekreacji,
- 7) obszar oddziaływania kanału Wieprz-Krzna znajduje się w strefie otwartej,
- 8) w granicach gminy wyznaczone zostały strefy gospodarcze oraz strefy usługowe, umożliwiające rozwój działalności gospodarczej,
- 9) na części wyodrębnionych stref otwartych profil dodatkowy umożliwi rozwój energetyki odnawialnej – elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych, biogazowni,
- 10) wyodrębnione strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują obszary istniejących i rozwojowych terenów gospodarki rybackiej.

V.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Gminy Rejowiec Fabryczny formami ochrony przyrody, w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., są:

- **Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Pawłów” (PLH060065)**, którego głównym celem ochrony jest zachowanie populacji żółwia błotnego i uzupełnienie reprezentacji strzebli błotnej. Obszar stanowi znaczącą w skali regionu ostoję rzadkich gatunków owadów, płazów i gadów (występuje tu 13 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, jak również gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG).
- **Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu** – powołany Rozporządzeniem Nr 51 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu. Szczególnym celem ochrony Obszaru jest wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.
- **Użytki ekologiczne** – 22 obszary ustanowione Uchwałą Nr XXVII/169/97 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 1 marca 1997 r. w sprawie uznania obszarów bagien za użytki ekologiczne na terenie gminy Rejowiec Fabryczny, zlokalizowane na terenie Leśnictwa Pawłów (w północnowschodniej i centralnej części gminy); celem ich wyznaczenia było zachowanie cennych zbiorowisk wodnych i torfowiskowych
- **Pomniki przyrody** - 5 pomników, powołanych Zarządzeniem Nr 28 Wojewody Chełmskiego z dnia 13 listopada 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewody Chełmskiego Nr 5, poz. 46), z których 4 zlokalizowane są w zabytkowym parku podworskim, przy Domu Pomocy Społecznej w Kaniem, a 1 w zespole kościoła parafii pw. św. Apostołów Piotra i Pawła w Kaniem (lipa drobnolistna):

- klon srebrzysty
- orzech czarny
- tulipanowiec amerykański
- 2 lipy drobnolistne



W obszarze Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poza strefami otwartymi (SO), ustalone zostały strefy:

- wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) z profilem dodatkowym: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren, zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) z profilem dodatkowym: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- usługowe (SU), z profilem dodatkowym (za wyjątkiem terenów, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe oraz w ich sąsiedztwie i terenów lokalizacji kościołów) - teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- komunikacyjna – SK (strefa obejmująca przebieg linii kolejowej o znaczeniu państwowym Warszawa – Dorohusk) z profilem dodatkowym: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód,
- cmentarzy (SC) z profilem dodatkowym: teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej (istniejący cmentarz rzymskokatolicki w Pawłowie objęty wpisem do rejestru zabytków)

- zieleni i rekreacji (SN) z profilem dodatkowym: teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, a w przypadku terenu zespołu pałacowo-parkowego w Kaniem również - teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- produkcji rolniczej (SR) z profilem dodatkowym teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód - obejmująca istniejące gospodarstwa rybne i stawy rybne,
- górnictwa (SG) z profilem dodatkowym: teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, obejmująca tereny wskazane w obowiązującym miejscowym planie pod eksploatację złóż kopalin,
- infrastrukturalna (SI) z profilem dodatkowym: tereny usług, tereny produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód (istniejące ujęcia wody w Pawłowie, istniejącej oczyszczalni ścieków w Pawłowie oraz planowanej oczyszczalni ścieków w Kaniem).

W ramach jednej strefy otwartej (we wschodniej części gminy) – wprowadzono możliwość realizacji elektrowni wiatrowych (zgodnie z podjętą uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, natomiast w strefie otwartej, obejmującej kanał Wieprz-Krzna i teren planowanego zbiornika wodnego „Oleśniki”, w ramach profilu dodatkowego wprowadzono teren elektrowni wodnej.

Na terenach Pawłowskiego OCHK nie zostały wprowadzone nowe tereny pod zabudowę, z wyjątkiem tych ujętych w miejscowych planach i w obszarach uzupełnienia zabudowy, a także istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej.

W granicach Obszaru Natura 2000 PLH0660065 ustalona została strefa otwarta (SO), w której oprócz funkcji z profilu podstawowego dodano jedynie teren zieleni urządzonej, a także w jednej części obszaru ustalono: strefę produkcji rolniczej z profilem dodatkowym teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu i teren wód – strefę tą ustalono w obszarze istniejącego gospodarstwa rybackiego – stawów hodowlanych.

V.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

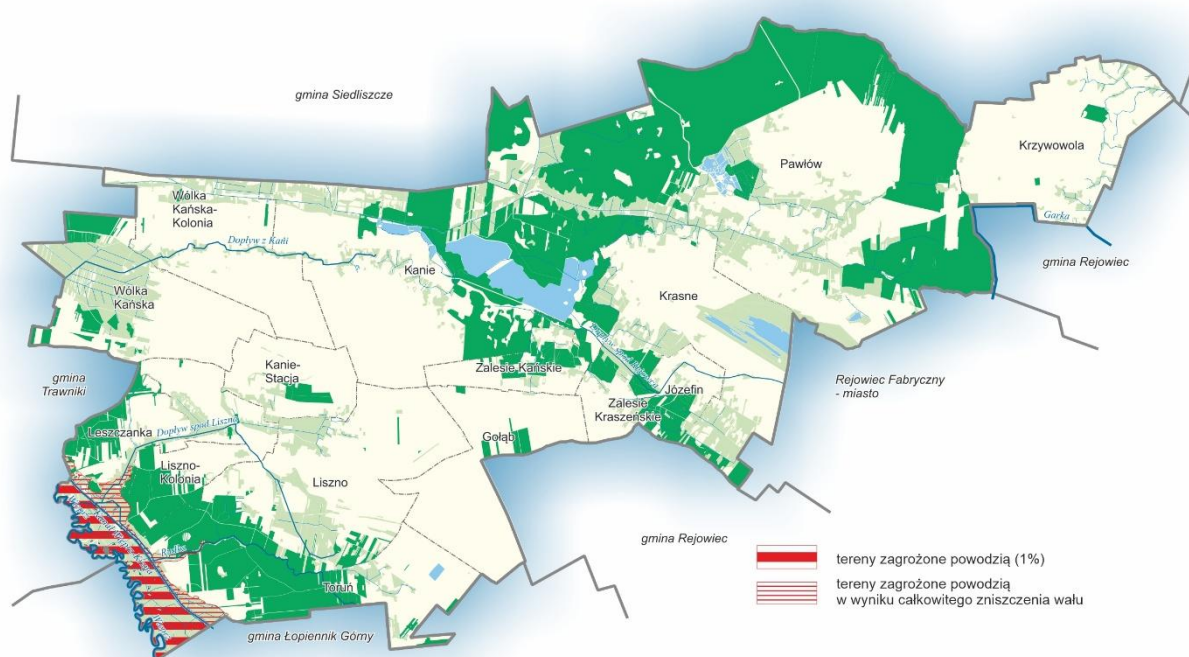
W granicach gminy Rejowiec Fabryczny identyfikuje się obszary zagrożenia powodzią. Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowywanymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne udostępnianymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na obszarze gminy występują obszary zagrożenia powodziowego od wód rzeki Wieprz:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- obszar zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
- obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Wskazane obszary zagrożenia powodzią obejmują dolinę rzeki Wieprz pomiędzy jej korytem, a wałem przeciwpowodziowym, położone w miejscowości Liszno. Obszary te nie są zabudowane. Zgodnie z przepisami ww. ustawy Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania. Powyższe stanowi o uzasadnionym na takim obszarze ograniczeniu lokalizacji nowej zabudowy. Tym samym plan ogólny ustala w ich obrębie strefę otwartą.

W przypadku zaś obszaru narażonego na zalanie na skutek uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego plan ogólny ustanawia w jego obrębie dwie pojedyncze niewielkie strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową ustanowione w ramach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej. Zasięg tych stref tylko w niewielkich fragmentach obejmuje obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału. W granicach tego obszaru występuje również strefa usługowa, której lokalizacja wskazana została w oparciu o wniosek złożony do planu.

Dodatkowo przepisy ww. ustawy Prawo wodne w odniesieniu do wałów przeciwpowodziowych ustanawiają zakaz wykonywania robót lub czynności, które wpływają na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym także zakaz wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Plan nie ustanawia w tak bliskiej odległości od wału przeciwpowodziowego strefy służącej lokalizacji zabudowy.

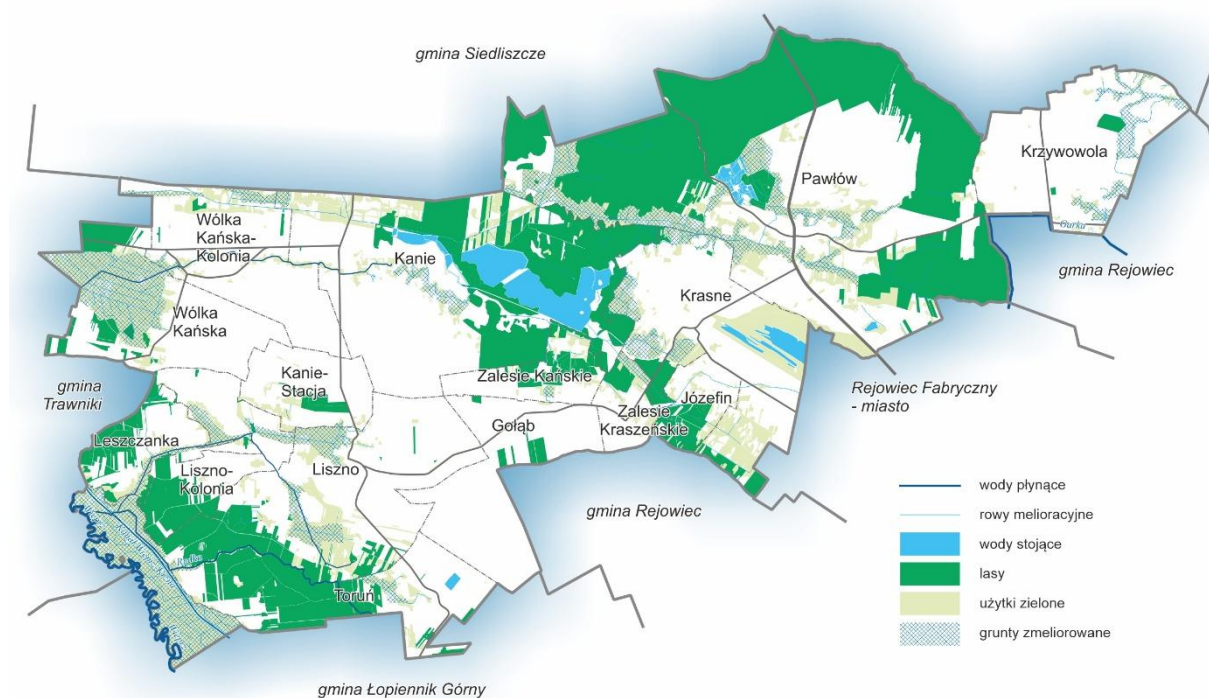


V.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych obejmują grunty, na które oddziałuje system urządzeń wodnych regulujących odpływ wód. W ich granicach znajdują się rowy i inne urządzenia melioracyjne będące w utrzymaniu przede wszystkim Zarządów Zlewni Państwowych Gospodarstw Rolnych. Dla prawidłowego funkcjonowania systemu istotne jest pozostawienie gruntów zmeliorowanych w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, przy czym zgodnie z przepisami realizacja inwestycji na obszarze takich gruntów jest dopuszczalna pod warunkiem dokonania odpowiedniej przebudowy urządzeń.

Zgodnie z danymi pozyskanymi od Zarządu Zlewni w Zamościu oraz Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie grunty zmeliorowane występują w granicach miejscowości: Krasne, Pawłów, Liszno, Toruń, Zalesie Krasieńskie oraz Krzywowola.

W planie ogólny gminy obszary gruntów zmeliorowanych znajdują się przede wszystkim w granicach stref otwartych. Niewielkie fragmenty obszarów gruntów zmeliorowanych objęte zostały również strefami innymi niż otwartymi, co wynika głównie z przesądzeń zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub z uwzględnienia lokalizacji istniejącej rozproszonej zabudowy.



V.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy wskazuje się na podstawie przepisów ustawy Prawo górnicze i Geologiczne. Dotychczas na obszarze gminy Rejowiec Fabryczny nie zidentyfikowano takich terenów.

V.7 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Rejowiec Fabryczny funkcjonują 3 ujęcia wody, posiadające strefy ochrony, mające na celu ograniczenie do minimum zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych w miejscu ich pobierania:

1. W miejscowości Liszno ujęcie składa się z dwóch studni wierconych o głębokości 60 m każda. Strefa ochrony ujęcia wody, ustanowiona na podstawie Decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 27 lutego 2019 r., obejmuje wyłącznie teren ochrony bezpośredniej (dz. ozn. nr ewid. 267).
2. W miejscowości Pawłów - składające się ze studni wierconej o głębokości 70 m. Strefa ochrony ujęcia wody, ustanowiona na podstawie Decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 27 lutego 2019 r., obejmuje wyłącznie teren ochrony bezpośredniej (dz. ozn. nr ewid. 940/10).
3. W miejscowości Wólka Kańska-Kolonia - składające się z dwóch studni wierconych o głębokości 70 m oraz 52 m. Strefa ochrony ujęcia wody, ustanowiona na podstawie Decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 27 lutego 2019 r., obejmuje wyłącznie teren ochrony bezpośredniej (dz. ozn. nr ewid. 25/2).

Dla ustanowionych terenów ochrony bezpośredniej ustalone zostały zakazy i nakazy:

- 1) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 2) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu zielenią;
- 4) nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 5) nakaz ograniczenia wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

W planie ogólnym ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi oznaczone zostały strefą infrastrukturalną (SI), z profilem podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz z profilem dodatkowym: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód.

V.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W granicach gminy Rejowiec Fabryczny nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

V.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ustanawiane są dla prowadzonych działalności górniczych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne. Zgodnie z przepisami ww. ustawy teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego zaś obszar górniczy stanowi przestrzeń, w granicach którego przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Filar ochronny jest przestrzenią ustanawianą w złożu dla zabezpieczenia obiektów na powierzchni terenu przed nadmiernymi skutkami eksploatacji złoża i dokonuje się tego w projekcie zagospodarowania złoża lub w uzasadnionych przypadkach w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie na obszarze gminy Rejowiec Fabryczny, zgodnie z danymi udostępnianymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski – Midas, tereny i obszary górnicze ustanowione zostały w trzech lokalizacjach w granicach miejscowości Toruń. Wskazane lokalizacje związane są z prowadzoną eksploatacją złóż kruszyw naturalnych. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania nie ustanowiono dla złóż filarów ochronnych. Wykaz obszarów i terenów górniczych na terenie gminy Rejowiec Fabryczny przedstawiono w poniższej tabeli.

Nazwa obszaru górniczego / terenu górniczego	Położenie	Nazwa, rodzaj kopaliny i numer identyfikacyjny złoża
Toruń V	Toruń	Toruń V KN 16871
Toruń IV	Toruń - dz. 737	Toruń IV KN 15673
Toruń VI	Toruń, dz. 760	Toruń VI KN 19469

W planie ogólnym, obszary na których ustanowiono obszary i tereny górnicze objęte zostały strefami górnictwa.

V.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Złoża kopalin zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin. Dokumentowanie złóż kopalin służy ocenie możliwości podjęcia eksploatacji, a także ich ochronie, która dokonywana jest przede wszystkim w procesach planowania przestrzennego. W granicach gminy Rejowiec Fabryczny, zgodnie z danymi udostępnianymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski – Midas. występują obszary udokumentowania złóż kopalin kruszywa naturalnego, wapieni i margli przemysłu wapienniczego, wapieni i margli przemysłu cementowego, piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej oraz ziemi krzemionkowej. Wykaz udokumentowanych złóż na terenie gminy Rejowiec Fabryczny przedstawiono w poniższej tabeli.

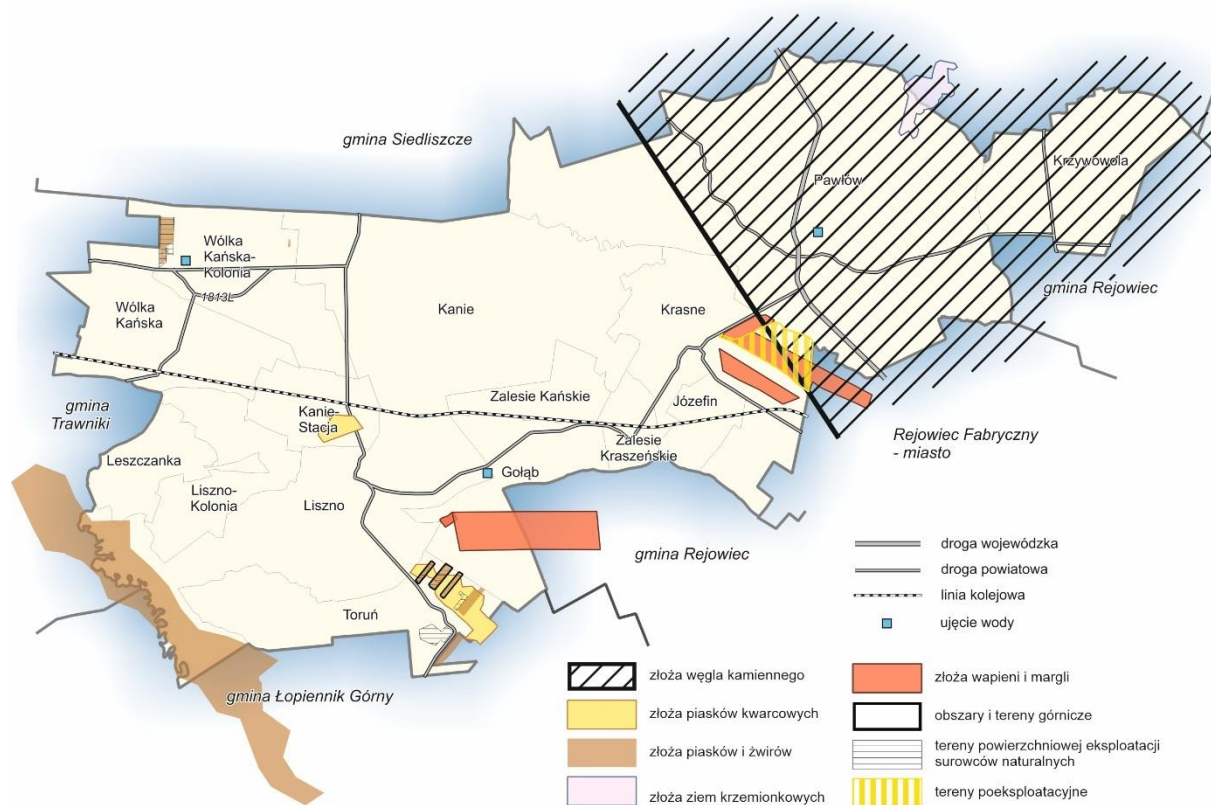
Lp.	Kod kopaliny	Numer identyfikacyjny złoża	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Lata wydobywania kopaliny głównej
1	WK	401	Chełm II	[P] złożo rozpoznane wstępnie		
2	WW	21385	Gołęb	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gołęb dz. nr 345	
3	PC	2695	Kanie-Liszno	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Kanie	1993 - 1995
4	ZK	266	Lechówka	[Z] eksploatacja złoża zaniechana		
5	WC	1827	Nikodemówka	[P] złożo rozpoznane wstępnie	Nikodemówka k. Elźbiecina	
6	KN	1441	Oleśniki	[P] złożo rozpoznane wstępnie	Oleśniki, Dybryniów, Łopiennik Dolny	
7	WC	1826	Rejowiec	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Rejowiec Fabryczny, Krasne, Pawłów	1992 - 2019
8	WC	10640	Rejowiec I	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Rejowiec Fabryczny, Krasne, Pawłów	
9	PC	2697	Toruń	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Toruń	
10	KN	15673	Toruń IV	[E] złożo zagospodarowane	Toruń, dz. 737	2012 - 2024
11	KN	16871	Toruń V	[T] złożo eksploatowane okresowo	Toruń dz. 747	2017 - 2023

12	KN	19469	Toruń VI	[E] złoża zagospodarowane	Toruń, cz. dz. 760	2020 - 2024
13	KN	20790	Toruń VII	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Toruń, cz. dz. 765, 766, 767, 768	
14	KN	8340	Wólka Kańska I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wólka Kańska-Kolonia, dz. 181-187	2001 - 2004
15	KN	10499	Wólka Kańska III	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wólka Kańska Kolonia, dz. 12, 15	2008 - 2017

W planie ogólnym obszary udokumentowanych złóż objęte zostały granicami strefy otwartej, co stanowi o wypełnieniu potrzeb ich ochrony przed zabudową i zagospodarowaniem ograniczającym w przyszłości możliwości eksploatacji lub strefami górnictwa, w przypadkach:

- będących skutkiem uwzględnienia wniosku o przeznaczeniu nieruchomości pod górnictwo,
- dokonanego już przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod eksploatację złóż.

W granicach gminy Rejowiec nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.



V.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej stanowią na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. W granicach gminy brak jest obszarów mających status obszaru uzdrowiska, ani również nie występują obszary mające status obszaru ochrony uzdrowiskowej.

V.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Rejowiec Fabryczny występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Do zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego wpisane zostały:

1. Zespół pałacowo-parkowy w Kaniem (A/950)
2. Kościół Parafialny pw. Św. Ap. Piotra i Pawła w Kaniem (A/1003)
3. Zespół pałacowo-parkowy w Krasnem (A/24)
4. Kościół parafialny pw. Jana Chrzciciela wraz z wystrojem wnętrza w Pawłowie, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego (A/1128)
5. Cmentarz rzymskokatolicki w Pawłowie (A/379)
6. Grodzisko wczesnośredniowieczne tzw. „Dworzysko” w Kaniem (w obszarze Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Chełm) (C/36)
7. Cmentarzysko kurhanowe (5 kopców ziemnych) w Kolonii Lipówki (las Nadleśnictwa Zawadówka) (C/37).
8. Kopiec ziemny (mogiła kurhanowa) – C/64 w miejscowości Leszczanka (w decyzji – Majadan Krępkowski).

Wykaz obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków (nie wpisanych do rejestru zabytków)

Lp.	Miejscowość	Adres (zgodnie z kartą ewidencyjną)	Nazwa obiektu zgodnie z kartą ewidencyjną	Uwagi
1	Kanie		Kuchnia ob. budynek administracyjno-mieszkalny	Na terenie zespołu w rej. zab. A/950
2	Kanie		Rządówka ob. budynek mieszkalny	Na terenie zespołu w rej. zab. A/950
3	Kanie		Czworak	Na terenie zespołu w rej. zab. A/950

4	Kanie		Stajnia ob. magazyn na sprzęt inwentarski	Na terenie zespołu w rej. zab. A/950
5	Kanie		Obora	Na terenie zespołu w rej. zab. A/950
6	Kanie	Nr 61 i 62	Chałupa	
7	Kanie	Nr 81	Chałupa	
8	Kanie		Cmentarz rzymskokatolicki	
9	Kanie		Grób nieznanego żołnierza	Na cmentarzu rzymskokatolickim
10	Kanie		Mogiła żołnierza WP Tadeusza Uchańskiego	Na cmentarzu rzymskokatolickim
11	Krasne		Gorzelnia rolnicza	
12	Krasne	Nr 23	Dom mieszkalny (chałupa gumienego dworskiego i furmana)	
13	Krasne	Nr 44	Chałupa	
14	Krasne	Nr 47	Chałupa	
15	Krzywowola		Park podworski	
16	Krzywowola		Mogiła ofiar terroru	
17	Liszno		Kapliczka	
18	Liszno		Dworek	
19	Liszno		Chałupa	
20	Liszno		Park podworski	
21	Liszno		Cmentarz rzymskokatolicki z II wojny światowej – mogiły wojenne	Na terenie szkoły podstawowej
22	Liszno		Mogiła ofiar terroru	
23	Pawłów		Zbiorowa mogiła żołnierzy z 1939 r.	Na terenie cmentarza w rej. zab. A/379
24	Pawłów		Kapliczka	
25	Pawłów	ul. 22 Lipca 24b	Dom mieszkalny (chałupa)	
26	Pawłów	ul. 22 Lipca 32	Chałupa	
27	Pawłów	ul. Kościelna	Stara gmina	
28	Pawłów	ul. Kościelna 2	Dom mieszkalny z masarnią	
29	Pawłów	ul. Lubelska 60	Młyn elektryczny	
30	Pawłów	ul. Łączna 8	Dom mieszkalny (Chałupa)	
31	Pawłów	ul. Łączna 32	Dom mieszkalny (Chałupa)	
32	Pawłów	ul. Szkolna 14	Szkoła podstawowa	
33	Pawłów	ul. Szkolna 15	Plebania	
34	Pawłów	ul. Szkolna 39	Dom mieszkalny	
35	Pawłów	ul. Szkolna 57	Dom mieszkalny (chałupa)	
36	Pawłów		Płyta pamiątkowa ku czci T. Kościuszki	
37	Pawłów		Pomnik ku czci zamordowanych	
38	Pawłów		Tablica pamiątkowa ku czci ofiar pacyfikacji	
39	Toruń		Mogiła ofiar terroru (Grób Zawadzkiej)	
40	Wólka Kańska	Nr 63	Chałupa	

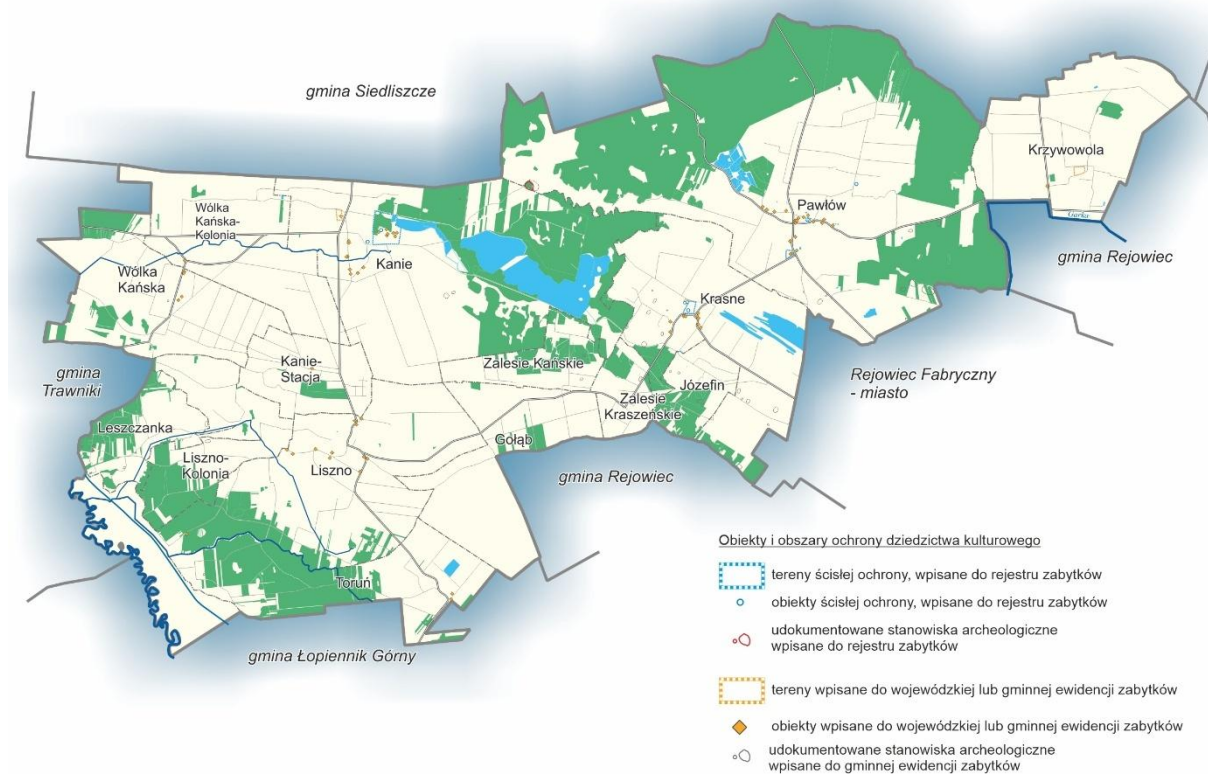
Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (nie wpisanych do rejestru zabytków)

Miejscowość	Obiekt
Kapliczki	
Liszno, działka nr 110	Kapliczka murowana z XIX w.
Pawłów, działka nr 1236/3	Kapliczka Św. Jana Nepomucena, murowana XIX w.
Krzyże	
Liszno, działka nr 101	Krzyż drewniany z 1935 r.
Liszno, działka nr 530	Krzyż drewniany z 1995 r.
Cmentarze, groby	
Kanie, działka nr 203	Grób nieznanego żołnierza na cmentarzu rzymskokatolickim
Pawłów, działka nr 935	Zbiorowa mogiła żołnierzy Wojska Polskiego na cmentarzu

	rymskokatolickim (1939 r.)
Liszno, działka nr 339	Groby osób zamordowanych przez Niemców w czasie II Wojny Światowej (1942 r.)
Liszno, działka nr 365	Miejsce pochówku Żydów zamordowanych przez Niemców w maju 1942 r. (2013 r.)
Pawłów, działka nr 935	Grób Tadeusza Betzy żołnierza IV Obwodu Chełmskiego Armii Krajowej na cmentarzu rzymskokatolickim
Parki	
Krzywowa, działka nr 163	Park podworski – miejsce historyczne, zachowane resztki drzewostanu – ok. poł. XIX w.
Liszno, działka nr 5	Dworek murowany – około XIX w.
Pomniki	
Pawłów, działka nr 962/1	Pomnik ku czci ofiar niemieckiego nalotu – bombardowania Pawłowa w 1939 r.
Pawłów, działka nr 962/1	Tablica pamiątkowa ku czci ofiar niemieckiej pacyfikacji gminy w czasie II Wojny Światowej w 1944 r.
Pawłów, działka nr 962/1	Płyta pamiątkowa ku czci Tadeusza Kościuszki – okres powstania 1917 r.
Obiekty przemysłowe	
Wólka Kańska-Kolonia 1G	Pozostałości po gorzelni dworskiej, okres powstania 1914 r.
Pawłów, ul. Lubelska 60	Młyn elektryczny, okres powstania 1914 r.
Kanie-Stacja 24	Stacja kolejowa, okres powstania 1877 r.
Obiekty użyteczności publicznej	
Pawłów, ul. Kościelna 5	Budynek Urzędu Gminy, murowany, obecnie przedszkole, okres powstania około 1846 r.
Pawłów, ul. Szkolna 4	Szkoła Podstawowa, murowana, rozbudowana w 1991 r. (1930 r.)
Prywatne budynki mieszkalne	
Kanie 10	Dom drewniany, 1915 r.
Kanie 22	Dom drewniany, 1913 r.
Kanie 37	Dom drewniany, 1913 r.
Kanie 43	Dom drewniany, 1920 r.
Kanie 61	Dom drewniany, 1908 r.
Kanie 81	Dom drewniany, 1917 r.
Kanie 82	Dom drewniany, 1913 r.
Krasne 27	Dom drewniany, 1914 r.
Krasne 47	Chałupa drewniana, 1920 r.
Liszno 55	Chałupa drewniana, 1935 r.
Liszno-Kolonia 54	Dom murowany, 1939 r.
Pawłów, ul. Leśna 24 b	Dom drewniany, 1920 r.
Pawłów, ul. Leśna 32	Dom drewniany, 1850 r.
Pawłów, ul. Łączna 8	Dom drewniany, 1927 r.
Pawłów, ul. Łączna 32	Dom drewniany, 1917 r.
Pawłów, ul. Szkolna 15	Plebania drewniana, 1921 r.
Pawłów, ul. Szkolna 39	Dom mieszkalny murowany, 1908 r.
Pawłów, ul. Kościelna 32	Dom mieszkalny murowany, 1936 r.
Toruń 10	Dom drewniany, pocz. XX w.
Wólka Kańska 79	Dom drewniany, 1938 r.

Wykaz stanowisk archeologicznych

Miejscowość	Numer stanowiska ujawniony na arkuszach AZP	Nr stanowiska na obszarze	Dodatkowe informacje
Józefin	80 - 87	7	
Józefin	80 - 87	36	
Józefin	80 - 87	37	
Józefin	80 - 87	38	
Józefin	80 - 87	39	
Józefin	80 - 87	40	
Józefin	80 - 87	41	
Józefin	80 - 87	42	
Józefin	80 - 87	43	
Józefin	80 - 87	44	
Józefin	80 - 87	45	
Józefin	80 - 87	46	
Kanie	79 - 86	2	stanowisko znane z kwerendy niezlokalizowane w terenie
Kanie	79 - 86	3	stanowisko znane z kwerendy niezlokalizowane w terenie
Kanie	79 - 86	5	stanowisko znane z kwerendy niezlokalizowane w terenie
Kanie	79 - 86	6	
Kanie	79 - 87	7	Grodzisko, C/36
Kanie	79 - 87	9	Cmentarzysko – 5 kurhanów, C/37
Kanie	79 - 87	12	
Kanie	79 - 87	13	
Kanie	79 - 87	14	
Kanie	80 - 87	67	
Kanie	80 - 87	68	
Kanie	80 - 87	69	
Krasne	80 - 87	1	stanowisko znane z kwerendy niezlokalizowane w terenie
Krasne	80 - 87	3	stanowisko znane z kwerendy niezlokalizowane w terenie
Krasne	80 - 87	4	stanowisko znane z kwerendy niezlokalizowane w terenie
Krasne	80 - 87	5	stanowisko znane z kwerendy niezlokalizowane w terenie
Krasne	80 - 87	15	
Krasne	80 - 87	16	
Krasne	80 - 87	17	
Krasne	80 - 87	18	
Krasne	80 - 87	19	
Krasne	80 - 87	20	
Krasne	80 - 87	21	
Krasne	80 - 87	22	
Krasne	80 - 87	23	
Krasne	80 - 87	24	
Krasne	80 - 87	25	



Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru ustalone są przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Ochronę obiektów zabytkowych uwzględniono poprzez przyporządkowanie ich do określonych stref, ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy, uwzględniających istniejące zagospodarowanie nieruchomości, na której położony jest obiekt zabytkowy, jak i jego otoczenia:

- 1) Dla terenu Kościoła Parafialnego pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła w Kaniem (A/1003) – przyjęto strefę usługową (SU). Otoczeniem obiektu jest strefa zieleni i rekreacji (założenie pałacowo-parkowe w Kaniem, strefa otwarta, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.
Dla terenu kościoła parafialnego pw. Jana Chrzciciela w Pawłowie (A/1128) – przyjęto strefę usługową (SU). Otoczeniem obiektu jest istniejąca zabudowa w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) i strefy usługowej (SU).
- 2) Na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Kaniem (A/950) – wprowadzono strefę zieleni i rekreacji (SN).
- 3) Na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Krasnem (A/24) – wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).
- 4) Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego (grodzisko w Kaniem – C/36, cmentarzysko kurhanowe w lesie Nadleśnictwa Zawadówka – C/37 oraz kopiec ziemny w obrębie Leszczanka (C/64) – zlokalizowane zostały w strefach otwartych.

- 5) Cmentarz wpisany do rejestru zabytków w Pawłowie (A/379) oraz cmentarza w Kaniem wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – ujęte zostały w strefie cmentarzy.
- 6) Cmentarz z II wojny światowej w Lisznie, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, położony na terenie szkoły - wyznaczono strefę usług (SU).
- 7) Teren parku podworskiego w Lisznie zlokalizowany został w strefie zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – zgodnie z obowiązującym mpzp , natomiast w Krzywowoli – w strefie otwartej.

Ochrona strefy widokowej obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków oraz krajobrazu kulturowego miejscowości Pawłów została w planie ogólny uwzględniona poprzez parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w ramach stref planistycznych, w sposób eliminujący możliwość powstania negatywnych dominant przestrzennych oraz poprzez wykluczenie funkcji kolizyjnych z istniejącym zagospodarowaniem.

Szczegółowe zasady zagospodarowania obiektów i obszarów zabytkowych zostaną określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

V.13 Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Rejowiec Fabryczny nie występują obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne.

V.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte obejmują obszary o szczególnym statusie wyznaczane ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. *w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe* na obszarze gminy Rejowiec Fabryczny tereny zamknięte obejmują działki o numerach ewidencyjnych: 148 - obręb ewidencyjny Józefin, 630/2 - obręb ewidencyjny Kanie, 79, 122/4, 314/2 - obręb ewidencyjny Kanie-Stacja, 459, 471, 591 - obręb ewidencyjny Krasne, 329/1 - obręb ewidencyjny Wólka Kańska, 212 - obręb ewidencyjny Zalesie Kańskie oraz 56 - obręb ewidencyjny Zalesie Krasieńskie. W granicach ww. działek przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 7. Dla terenu nie ustanowiono strefy ochronnej. W planie ogólnym tereny ww. działek ewidencyjnych objęte zostały strefą komunikacyjną.

V.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania ustala się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dla wprowadzania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wokół obiektów, których oddziaływanie na otoczenie wykracza poza określone przepisami prawa standardy jakości środowiska.

Na terenie gminy nie ma ustalonych obszarów ograniczonego użytkowania.

V.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji.

Obszary wydobywania kopalin po wyeksploatowaniu wymagają rekultywacji.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Część ze złóż przeznaczona została w planie ogólnym pod funkcje eksploatacji. Strefy górnictwa wyznaczone zostały również w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu. Zgodnie z profilem dodatkowym rekultywacja będzie mogła przebiegać w kierunku rolnym, leśnym. Dopuszczalne są formy zagospodarowania produkcyjnego, zieleni urządzonej, teren wód.

Wybilansowane złoża w obrębie:

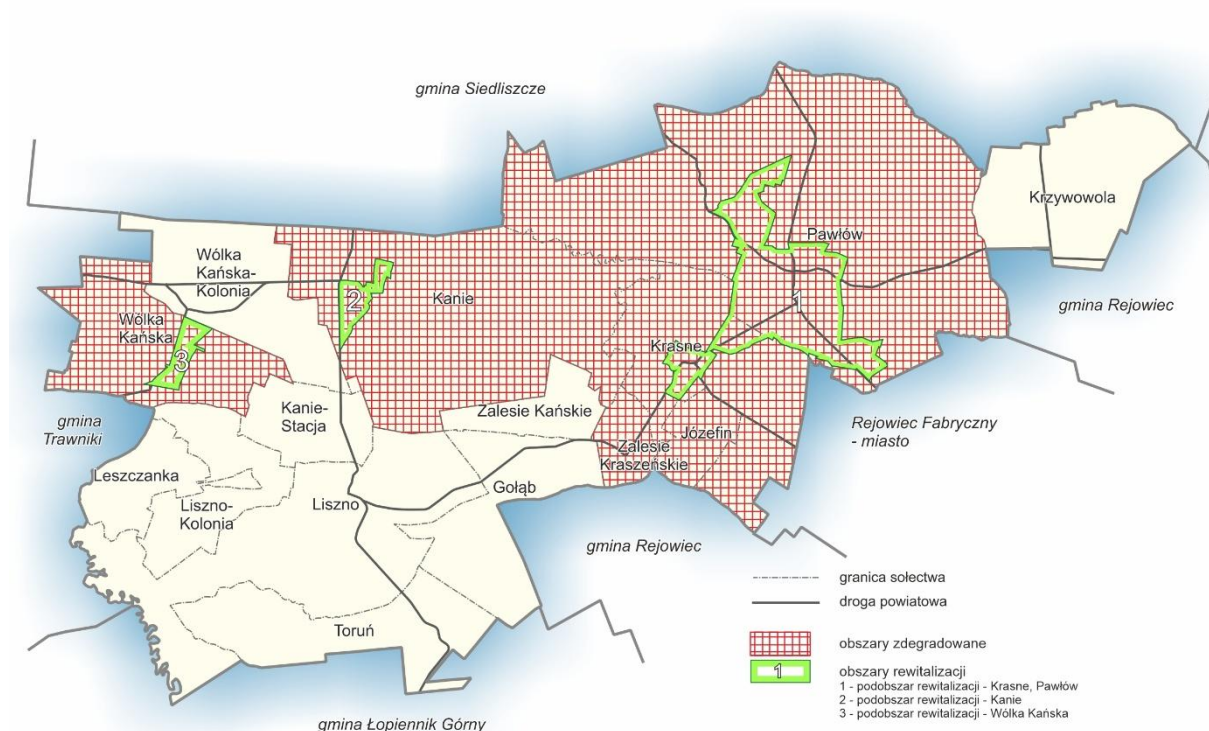
- ✓ Toruń - położone są w strefach otwartych o profilu podstawowym – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz profilu dodatkowym – teren zieleni urządzonej,
- ✓ Pawłów – położone są w strefie gospodarczej o profilu podstawowym – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz profilu dodatkowym – teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tereny górnicze: OG Toruń IV, OG Toruń V, OG Toruń VI położone są w strefie górnictwa SG. Zgodnie z profilem dodatkowym – rekultywacja terenów poeksploatacyjnych będzie mogła obrać kierunek rolniczy, leśny.

V.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na podstawie Uchwały Nr XIV/90/2025 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 16 maja 2025 r. wyznaczony został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji

negatywnych zjawisk społecznych oraz koncentracji co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar zdegradowany obejmuje sołectwa: Józefin, Kanie, Krasne, Pawłów, Wólka Kańska oraz Zalesie Krasieńskie. W granicach obszarów zdegradowanych wyznaczone zostały obszary, które z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, wskazane zostały do rewitalizacji i obejmują trzy podobszary – sołectwo Pawłów, Krasne, Kanie i wólka Kańska.



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

Obszary wskazane do rewitalizacji położone są w strefach: wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługowych, zieleni i rekreacji, produkcji rolniczej, gospodarczej, cmentarzy, infrastrukturalnej oraz częściowo w strefach otwartych. Rozwój inwestycyjny na terenach rewitalizacji będzie miał na celu eliminację negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych.

V.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy nie zostały wyznaczone obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

V.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Zasoby gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne tworzą najważniejszy potencjał dla produkcji rolniczej oraz leśnej, jednocześnie też determinują politykę przestrzenną, której jednym z głównych zadań jest ochrona przed wykorzystywaniem na cele nierolnicze najcenniejszych gruntów dla produkcji żywności oraz na cele nieleśne gruntów leśnych służących nie tylko gospodarce leśnej ale również ochronie środowiska, w tym przeciwdziałaniu skutkom zmian klimatu.

W strukturze gruntów gminy Rejowiec Fabryczny, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmie, dominują użytki rolne, które stanowią 73,1 % powierzchni gminy. Powyższy wysoki udział gruntów rolnych stanowi o rolniczym charakterze gminy, na który wpływ ma również dominujący wiejski typ zabudowy. Grunty rolne na terenie gminy tworzą z reguły zwarte kompleksy glebowo – rolnicze i w przeważającej części są wykorzystywane do upraw rolniczych, w mniejszym zaś zakresie stanowią użytki zielone. Wśród gleb I-III klasy bonitacyjnej wstępują jedynie gleby klas IIIa i IIIb o łącznej powierzchni 820,1 ha, co stanowi 13,6 % wszystkich użytków rolnych w gminie i 9,3 % całkowitej powierzchni gminy. Największe zasoby użytków rolnych III klas bonitacyjnych występują w obrębach ewidencyjnych Krzywowola, Pawłów, Krasne, Kanie, Wólka Kańska, Wólka Kańska - Kolonia, oraz Kanie Stacja.

Grunty leśne na obszarze gminy Rejowiec Fabryczny, zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS, zajmują powierzchnię 2278,8 ha, co stanowi 25,6 % powierzchni gminy. Wśród gruntów leśnych i lasów dominują grunty publiczne własności Skarbu Państwa o powierzchni 1641,8 ha, zaś lasów prywatnych występuje 635,0 ha. Największe zwarte kompleksy leśne znajdują się w centralnej i północnej części gminy.

Szczegółowe zestawienie gruntów rolnych w gminie stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych znajduje się w poniższej tabeli.

Grunty	Powierzchnia gruntów w gminie (ha)	Udział % gruntów w odniesieniu do powierzchni gminy
Użytki rolne klasy bonitacyjnej IIIa	53,2	0,6
Użytki rolne klasy bonitacyjnej IIIb	766,9	8,7
Grunty leśne	2278,8	25,6

Na obszarach gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas bonitacyjnych IIIa i IIIb plan ogólny ustanawia strefy otwarte oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, tym samym stanowiąc pośrednio o ich ochronie przed zagospodarowaniem nierolniczym, biorąc pod uwagę:

- wynik rozszerzeń obszaru uzupełnienia zabudowy na tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy,
- faktyczne występowanie rozproszony zabudowy siedliskowej,
- przesądzenia planistyczne zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczających tereny pod zabudowę zagrodową.

Grunty rolne klas bonitacyjnych IIIa i IIIb w planie ogólnym objęto strefami przeznaczonymi pod zabudowę nierolniczą wyłącznie w zakresie wynikającym z ich dotychczasowego nierolniczego

na terenie gminy Rejowiec – PERN S.A. Baza Paliw nr 13 w Zawadówce, oddalony ok. 6,5 km od granic gminy Rejowiec Fabryczny.

W planie ogólnym gminy Rejowiec Fabryczny nie wprowadza się ustaleń wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

V.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W granicach gminy Rejowiec Fabryczny nie występuje pas nadbrzeżny, w tym pas techniczny – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1991 r. *o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej*. Zgodnie z przepisami zawartymi ww. ustawie pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiej, w skład którego wchodzi również pas techniczny stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu.

V.22 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Ustalenia planu ogólnego stanowią o rozmieszczeniu inwestycji m.in. z zakresu obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej posiadających znaczenie zarówno lokalne jak i ponadlokalne. Przyjęte w planie ogólnym strefy planistyczne i ich profile funkcjonalne stanowią bezpośrednią podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego służących ich lokalizacji.

Do najważniejszej infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym (gminnym) należą:

- teren lokalizacji Gminnego Ośrodka Kultury w Pawłowie,
- tereny lokalizacji 15 świetlic wiejskich w miejscowościach: Krzywowola, Krasne, Józefin, Gołąb, Zalesie Kańskie, Zalesie Krasieńskie, Liszno, Toruń, Liszno-Kolonia, Leszczanka, Wólka Kańska, Wólka Kańska – Kolonia, Kanie i Kanie-Stacja,
- szkoły publiczne podstawowe w miejscowościach: Pawłów, Liszno i Krasne (filia szkoły w Pawłowie),
- szkoły niepubliczne podstawowe w miejscowościach: Kanie i Wólka Kańska,
- obiekty kultu religijnego w postaci kościołów i kaplic w miejscowościach: Pawłów, Kanie i Liszno,
- cmentarze czynne zlokalizowane w miejscowościach: Pawłów i Kanie.

W granicach gminy Rejowiec Fabryczny brak jest infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym).

Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym obejmują budowę i rozbudowę gminnych obiektów usług kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, w tym usług administracji, które lokalizowane będą na terenach stanowiących własność gminną, głównie w sąsiedztwie istniejących już obiektów.

Do najważniejszej infrastruktury transportowej o znaczeniu lokalnym (gminnym) należą drogi gminne, których łączna długość wynosi ok. 245 km. W przypadku infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym tworzą ją istniejące drogi powiatowe o numerach: 1719L, 1811L, 1812L, 1813L, 1814L, 1815L, 1816L, 1817L i 2029L oraz istniejąca linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 7 wraz ze stacjami kolejowymi w Kaniem, Wólce Kańskiej i Zalesiu Krasieńskim.

Na obszarze gminy do planowanych inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej należy zaliczyć inwestycje polegające na rozbudowie i przebudowie istniejących dróg gminnych oraz dróg powiatowych oraz budowie nowych dróg wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Planowaną inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym jest przebudowa dróg powiatowych w tym drogi nr 2029 L oraz przebudowa linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Na infrastrukturę techniczną o znaczeniu lokalnym składa się:

- infrastruktura wodociągowa obejmująca swym zasięgiem wszystkie miejscowości gminy wraz z istniejącymi ujęciami wody w miejscowościach: Pawłów, Liszno i Wólka Kańska – Kolonia,
- infrastruktura kanalizacji sanitarnej obejmująca sieci kanalizacyjne wraz z oczyszczalniami ścieków w miejscowościach: Pawłów i Krasne.
- sieci elektroenergetyczne 0,4 i 15 kV,
- sieci gazowe średniego ciśnienia.

Na obszarze gminy infrastrukturę techniczną o znaczeniu ponadlokalnym stanowi linia elektroenergetyczna 110 kV Struża-Kolonia – Rejowiec zasilająca stacje GPZ w Rejowcu Fabrycznym. Dla stref elektroenergetycznych obowiązują strefy ograniczeń w zagospodarowaniu, które będą uwzględniane przy przeznaczaniu terenów w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Do planowanych inwestycji o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej należy zaliczyć:

- rozbudowę sieci wodociągowych,
- rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budową oczyszczalni ścieków w miejscowościach Liszno i Kanie.

Planowanymi inwestycjami o znaczeniu ponadlokalnym jest budowa ropociągu surowcowego Brody-Płock (Adamowo) oraz budowa zbiornika wodnego w Oleśnikach.

Plan ogólny uwzględnia ww. istniejące oraz planowane na obszarze gminy obiekty infrastruktury społecznej, transportowej oraz technicznej poprzez:

- wyznaczenie stref funkcjonalnych usługowych obejmujących lokalizację obiektów publicznych, w tym świetlic wiejskich, szkół podstawowych oraz obiektów kultu religijnego,
- wyznaczenie stref funkcjonalnych cmentarzy w obszarze istniejących czynnych cmentarzy i planowanych ich poszerzeń,
- wydzielenie strefy komunikacyjnej w obrębie przebiegu linii kolejowej o znaczeniu państwowym,

- wyodrębnienie stref funkcjonalnych infrastruktury technicznej na obszarach lokalizacji istniejących komunalnych ujęć wód podziemnych obsługujących sieci wodociągowe oraz istniejących i planowanych lokalizacji komunalnych oczyszczalni ścieków.

W przypadku pozostałej, nie wymienionej wyżej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej ich realizacje będą odbywać się w ramach profili funkcjonalnych podstawowych lub dodatkowych przypisanych każdej wyodrębnionej strefie.



V.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy stanowi dokument opracowywany dla obszaru województwa, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym identyfikuje się, charakteryzuje i waloryzuje, a także wskazuje się sposoby kształtowania i ochrony krajobrazów. W ramach przeprowadzonego audytu w granicach obszaru województwa wyznacza się krajobrazy priorytetowe, tj. krajobrazy szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Aktualnie województwo lubelskie nie posiada opracowanego audytu krajobrazowego, tym samym też brak jest na obszarze gminy Rejowiec Fabryczny wyznaczonych krajobrazów priorytetowych.

V.24 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Rejowiec Fabryczny, sporządzone na potrzeby planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru gminy.

Za obszary o szczególnym znaczeniu dla zachowania różnorodności biologicznej oraz prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego uznano:

- ✓ dolinę rzeki Wieprz, pełniącą funkcję krajowego korytarza ekologicznego;
- ✓ stawy w okolicy Zalesia Kańskiego, pełniące funkcję węzła ekologicznego o znaczeniu regionalnym;
- ✓ zwarte kompleksy leśne, współtworzące leśne korytarze ekologiczne o randze międzynarodowej i krajowej;
- ✓ obszary leśne jako ostoje bioróżnorodności i istotne siedliska w strukturze korytarzy ekologicznych;
- ✓ ciek i doliny cieków wodnych jako osie korytarzy ekologicznych i drogi migracji fauny oraz tereny występowania cennych siedlisk flory i fauny – m.in. dolina Mokrego Rowu i doliny małych cieków wypływających z okolic Torunia i Kaniego;
- ✓ zadrzewienia śródpolne jako tzw. stepping stones (miejsca odpoczynku) - element struktury korytarzy ekologicznych zwiększających ich funkcjonalność, ostoje siedlisk i gatunków leśnych i zaroślowych na obszarach odkształconych wskutek działalności rolniczej;
- ✓ zbiorniki wodne (stawy, oczka wodne) – jako siedliska roślinności i fauny wodnej i wodno-błotnej, w tym gatunków podlegających ochronie prawnej i rzadkich;
- ✓ obszary podmokłe jako siedliska o szczególnym bogactwie przyrodniczym, ostoje różnorodności biologicznej, w tym chronionych i rzadkich gatunków roślin i zwierząt.

Ponadto wskazano:

- 1) Tereny predysponowane do pełnienia funkcji rolniczej - grunty orne charakteryzujące się wysoką klasą bonitacyjną oraz uregulowanymi stosunkami wodnymi, należą do nich: grunty orne III klasy bonitacyjnej, koncentrację których obserwuje się północnej części gminy, głównie w sołectwach Kanie, Pawłów oraz Krzywowola;
- 2) Tereny leśne i predysponowane do pełnienia funkcji leśnych – istniejące lasy oraz grunty przeznaczone pod zalesienia:
 - ✓ grunty rolne klasy VIz, VI i V, a także klasy IV, jeżeli jego powierzchnia o łącznej powierzchni gruntu przeznaczonego do zalesienia nie przekracza 10%,
 - ✓ grunty rolne położone na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%,
 - ✓ grunty zdegradowane w rozumieniu *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*,
 - ✓ nieużytki,

- ✓ grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej oraz inne grunty nadające się do zalesienia, a w szczególności grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach zbiorników wodnych;
 - ✓ lotne piaski i wydmy piaszczyste;
 - ✓ strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska;
 - ✓ hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.
- 3) Tereny predysponowane do pełnienia funkcji przemysłowej i usługowej:
- ✓ istniejące zakłady produkcyjne
 - ✓ położone w Specjalnej Strefie Ekonomicznej EURO-PARK Mielec położone w miejscowości Pawłów,
 - ✓ wyposażone w zbiorczą sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, infrastrukturę drogową,
 - ✓ położone poza obszarami chronionymi i poza systemem przyrodniczym gminy;
- 4) Tereny predysponowane do intensywnej zabudowy mieszkaniowej:
- ✓ położone poza obszarami o poziomie wód gruntowych płycej niż 1 m,
 - ✓ poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
 - ✓ poza obszarami wskazanymi do pełnienia funkcji przyrodniczych (terenami lasów i zadrzewień, dolinami cieków wodnych, występowania gleb organicznych, podlegających ochronie prawnej),
 - ✓ nieużytki lub użytki rolne o najniższych klasach bonitacyjnych z wyłączeniem gruntów organicznych,
 - ✓ tereny o dobrej dostępności do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na obszarze gminy Rejowiec Fabryczny występuje krajobraz kulturowy o historycznie ukształtowanych układach przestrzennych, w związku z tym realizacja nowej zabudowy powinna pozostawać w związku z zabudową istniejącą.

Na obszarach ochrony walorów krajobrazowych nowo powstająca zabudowa powinna posiadać odpowiednią skalę i gabaryty wymagane dla zachowania i kształtowania ekspozycji widokowych. Ze względu na ochronę walorów krajobrazowych wolne od zabudowy powinny pozostawać strefy ochrony ekspozycji zabytków kultury, punkty i ciągi widokowe.

- 5) Tereny predysponowane do pełnienia funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej:
- ✓ tereny o walorach przyrodniczo – krajobrazowych przydatne dla czynnego wypoczynku i rekreacji (m.in. wędkarstwo, kajakarstwo, żeglarstwo, turystyka piesza, rowerowa, konna, samochodowa itp.),
 - ✓ kompleks Lasów Pawłowskich,
 - ✓ obszar doliny rzeki Wieprz i innych dolin rzecznych;
- 6) Tereny komunikacyjne i wyznaczone do prawidłowego funkcjonowania terenów użytkowych:
- ✓ wyznaczone w sposób uwzględniający ochronę istniejących korytarzy ekologicznych oraz obszarów cennych przyrodniczo.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym wyłączone z zainwestowania zostały tereny (strefa otwarta):

- szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wieprz – o 1% prawdopodobieństwie wystąpienia, obszary podtopień,
- lasów,

➤ obszary Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk PLH060065 – Pawłów.

Grunty rolne klas I-III zostały w większości objęte strefą otwartą. Przeznaczenie inwestycyjne gruntów najlepszych klas bonitacyjnych wynika wyłącznie z ustaleń obowiązujących miejscowych planów i istniejącego zagospodarowania.

Obszary zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) obejmują wyłącznie tereny wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obejmują istniejącą zabudowę rozproszoną.

Obszary produkcji (strefa gospodarcza) położone są w granicach terenów przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie (Pawłów), a także wyznaczone zostały w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu.

Usługi (strefa usługowa) położone są w granicach terenów przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych, obejmują tereny zainwestowane, a także nowe tereny wyznaczone w oparciu o predyspozycje do pełnienia tych funkcji, w tym w ramach istniejących struktur przestrzennych miejscowości, za wyjątkiem terenów wyznaczonych w obrębie Toruń (na terenach korzystnych do rozwoju budownictwa).

Ochrona krajobrazu kulturowego ośrodków osadniczych została uwzględniona przez parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nie odbiegające skalą do istniejącej zabudowy.

V.25 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W planie ogólnym gminy Rejowiec Fabryczny wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową zagrodową, dokonano ich wskazania wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Zgodnie z wyliczeniami przedstawionymi w rozdziale II chłonność terenów w tak wyznaczonych strefach zaspokaja zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.