

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO - uchwały Rady Gminy Rejowiec Fabryczny w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w obrębach ewidencyjnych Pawłów, Liszno, Krasne, Kanie-Stacja i Leszczanka,  
gmina Rejowiec Fabryczny**

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pawłów, Liszno, Krasne, Kanie-Stacja i Leszczanka, gmina Rejowiec Fabryczny opracowany został w oparciu o uchwałę Nr L/334/2023 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 28 lipca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pawłów, Liszno, Krasne, Kanie-Stacja i Leszczanka, gmina Rejowiec Fabryczny.

Sporządzony projekt planu miejscowego stanowi częściową zmianę w wybranych obszarach czterech obowiązujących miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami Rady Gminy Rejowiec Fabryczny: Nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003 r., Nr XLVI/239/10 z dnia 14 września 2010 r., Nr XXV/127/2012 z dnia 26 października 2012 r. i Nr XI/68/2019 z dnia 12 listopada 2019 r.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania projektowe wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/211/2017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 24 listopada 2017 roku i zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/257/2022 z dnia 2 września 2022 roku.

Projekt miejscowego planu obejmuje osiem obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych: Pawłów (cztery obszary), Liszno, Krasne, Kanie-Stacja, Leszczanka. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem:

- obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Pawłów są tereny działalności produkcyjnej, przemysłu, składów, budownictwa, a także usług (załącznik nr 1), tereny rolne i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (załącznik nr 2), tereny sportu i rekreacji oraz tereny rolnicze (załącznik nr 3), a także teren ujęcia wody (załącznik nr 4),
- obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Liszno są tereny zabudowy zagrodowej oraz usług, w tym usług kultury (załącznik nr 5),
- obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Krasne są tereny usług (załącznik nr 6),
- obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kanie-Stacja są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (załącznik nr 7),

- obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Leszczanka są tereny usług kultury, usług nieuciążliwych i tereny rolnicze (załącznik nr 8).

W aktualnym użytkowaniu obszary objęte miejscowym planem stanowią zarówno tereny niezabudowane, w tym użytkowane rolniczo (głównie obszary położone w obrębie Pawłów i Kanie-Stacja), jak i również tereny częściowo zagospodarowane i zabudowane w postaci zabudowy usługowej i produkcyjnej (obszar położony w obrębie Pawłów), obiektu sportowego - stadionu sportowego (obszar położony w obrębie Pawłów) oraz zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (obszary położone w obrębach Pawłów, Liszno, Krasne i Leszczanka).

Sporządzony projekt miejscowego planu przygotowany dla obszaru o powierzchni 70,7 ha wprowadza zmiany w przeznaczeniu terenów, przy czym również na części terenów zachowuje dotychczasowe przeznaczenie aktualizując dotychczasowe obowiązujące na nich zasady zabudowy i zagospodarowania. W szczególności projekt planu dokonuje:

- 1) uporządkowania planistycznego terenów służących lokalizacji usług i produkcji w zakresie dotyczącym zasad zabudowy zagospodarowania (obręb Pawłów - załącznik nr 1) – terenów objętych dotychczas trzema obowiązującymi miejscowymi planami – celem utworzenia jednego planistycznie obszaru o tożsamym przeznaczeniu i spójnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, obejmującego łącznie obszar o powierzchni 46,1 ha – w części stanowiący podstrefę ekonomiczną Mieleckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 2) wskazania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obręb Pawłów - załącznik nr 2), obejmującego w części również teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, o łącznej powierzchni 2,93 ha;
- 3) powiększenia terenu przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji wraz z częściowym uzupełnieniem przeznaczenia terenu (w jego fragmencie) pod usługi edukacji oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego (obręb Pawłów - załącznik nr 3) o łącznej powierzchni 2,77 ha;
- 4) zmian w przeznaczeniu terenów o charakterze naprawczym tj. uwzględniając w szczególności stan faktyczny zagospodarowania terenów, dotychczasowe przesądzenia planistyczne oraz preferencje do jego zabudowy i zagospodarowania, które polegają w szczególności na dokonaniu zmian funkcji przeznaczenia: z terenu ujęcia wody na teren rolnictwa o powierzchni 0,2 ha (obręb Pawłów - załącznik nr 4), z terenu usług na teren zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy zagrodowej o powierzchni 0,09 ha (obręb Krasne - załącznik nr 6), z terenu usług i usług kultury na teren usług kultury i rozrywki lub zabudowy zagrodowej o powierzchni 0,33 ha (obręb Leszczanka - załącznik nr 8), a także na przesunięciu lokalizacji terenu usług kultu religijnego (zgodnie faktyczną lokalizacją budynku kościoła) ze wskazaniem na terenach dotychczas przeznaczonych pod usługi terenów zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej o powierzchni 0,67 ha (obręb Liszno - załącznik nr 5);
- 5) zmian w przeznaczeniu terenów z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni 0,52 ha oraz na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o powierzchni wynoszącej 0,71 ha (obręb Kanie-Stacje - załącznik nr 7).

Ustalenia projektu planu w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym w szczególności interes publiczny wynikający z udostępnienia nowych terenów pod rozwój zabudowy głównie

mieszkaniowej jednorodzinnej oraz umożliwiającej lokalizację działalności gospodarczych i tworzenie nowych miejsc pracy.

Do uwarunkowań o istotnym znaczeniu dla prac planistycznych przy sporządzeniu projektu planu należy zaliczyć stosunkowo niską przydatność rolniczą obszarów objętych planem, dotychczasowe przesadzenia planistyczne zawarte w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także kształt istniejącego układu komunikacyjnego i powiązań transportowych, na który składają się drogi powiatowe (w tym droga powiatowa stanowiąca oś komunikacyjną terenów usług posiadająca w przeszłości status drogi wojewódzkiej) oraz drogi gminne – głównie przyległe do obszarów objętych planem, stanowiących o ich podstawowej obsłudze komunikacyjną.

Projekt planu nadając nowe przeznaczenie inwestycyjne wybranym obszarom wprowadza przejrzyste reguły i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Projektowane lokalizacje nowych funkcji uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Sporządzenie projektu miejscowego planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Ustalenia projektu planu służyć będą rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy, w tym przede wszystkim w skutek zwiększonych wpływów z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczych, które będą powstawać po zrealizowaniu inwestycji przewidzianych w planie.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenie terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wskaźników intensywności zabudowy oraz gabarytów obiektów budowlanych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, a także poprzez ustalenia

przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z ich zagospodarowywaniem na tereny sąsiednie.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono na części terenów przeznaczonych pod funkcję zabudowy (zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury drogowej i technicznej.

Ponadto w zakresie zasad ochrony środowiska w planie wskazano na konieczność ochrony akustycznej terenów chronionych na podstawie stosownych przepisów odrębnych z dopuszczeniem stosowania rozwiązań technicznych, urządzeń i zieleni ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg oraz terenów sąsiednich. W miejscowym planie odniesiono się również do potrzeb związanych z ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz zanieczyszczeniami powietrza. W zakresie dotyczącym ochrony krajobrazu wskazano na konieczność uwzględnienia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów obszaru chronionego przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych w postaci Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Natomiast w zakresie ochrony zasobów środowiska naturalnego w planie ujawniono występowanie w jego granicach obszaru udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Chełm II”.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III, ani także grunty leśne. Projekt planu dokonuje przeznaczenia inwestycyjnego terenów o niskim potencjale dla produkcji rolniczej, w tym w przeważającej części niewykorzystywanych rolniczo.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, znajduje się natomiast budynek (chałupa) objęty wpisem do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – a więc objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami. W stosunku do powyższego obiektu projekt planu wprowadza również dodatkowe zapisy służące jego ochronie zgodnie z wytycznymi uzyskanymi od Lubelskiego Konserwatora Zabytków. W projekcie planu uwzględnia się lokalizację stanowisk archeologicznych, zgodnie ze wskazaniem AZP, dla których ustala się strefy ochrony archeologicznej. Ponadto wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez powołanie się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym również nakazującymi podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, a także w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznych. W granicach planu zlokalizowany jest teren górniczy związany z nieistniejącym już zakładem górniczym eksploatującym złoża wapieni i margli dla przemysłu cementowego, które zlokalizowane jest poza granicami obszaru planu (złożo „Rejowiec” ID 1862). W stosunku do terenu górniczego w projekcie planu przywołano obowiązek respektowania przepisów odrębnych stanowiących o ograniczeniach zabudowy i zagospodarowania dla wyznaczonych terenów górniczych. Ponadto również na części terenów objętych planem ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy eliminując możliwość powstania zabudowy w granicach terenu górniczego. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, w związku

z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem dróg i podstawowej sieci infrastruktury technicznej. W szczególności plan realizuje cel udostępniania terenów zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej na terenach predysponowanych do jej rozwoju z dostępem do odpowiedniej sieci infrastruktury technicznej, której dalsza rozbudowa jest uzasadniona i zgodna z dotychczasowymi przesądzeniami związanymi z rozwojem podstrefy ekonomicznej Mieleckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Pozostałe tereny wskazywane pod zabudowę lokalizowane są w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej lub na obszarach, których uzbrojenie w infrastrukturę będzie ekonomicznie uzasadnione, w tym umożliwić pełniejsze wykorzystanie istniejących sieci (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Pawłowie oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług w Kaniem). Plan opracowany został z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań oraz predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji budowlanych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na aspekty ekonomiczne. Zagospodarowanie nowych wskazywanych w planie terenów oprócz konieczności ponoszenia wydatków na rozbudowę infrastruktury wpływać będzie na zwiększenie dochodów w budżecie gminy, przede wszystkim w związku z podatkami od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Plan miejscowy wyznaczając tereny usług lub produkcji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Pawłów przede wszystkim w granicach nieruchomości stanowiących własność gminną, jest działaniem służącym efektywnemu wykorzystaniu zasobów komunalnych i zwiększaniu dodatkowych dochodów do budżetu gminy.

Prawo własności w projekcie planu zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie ze składanymi wnioskami od właścicieli nieruchomości, a także sygnalizowaną ich wolą, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania projektu planu. Plan realizuje prawo do zabudowy poszczególnych działek w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozbudowy. Ponadto ustalenia projektu gwarantują nieskrępowaną budowę na obszarach sporządzenia planu nowej infrastruktury technicznej, w tym służącej również zabudowie położonej poza obszarami sporządzenia planu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci

wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej oraz sieci telekomunikacyjnej. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, w tym BIP, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wazono interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zaktualizowanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania głównie w zakresie dotyczącym terenów, które były już przeznaczone na funkcje budowlane. Zasadniczym wyjątkiem stanowią wskazywane nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Pawłów (załącznik graficzny nr 3), z którymi wiązać się będzie także konieczności budowy nowej gminnej infrastruktury drogowej. Realizacja przedmiotowej infrastruktury drogowej nie będzie wpływać w istotny sposób na istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszarów opracowania planu, na który składają się: drogi powiatowe, drogi gminne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy. Wyznaczone funkcje budowlane terenów na pozostałych obszarach objętych planem terenów nie ingerują w istniejący sposób obsługi komunikacyjnej nieruchomości. Nie przewiduje się aby projektowane nowe funkcje wpływały na zwiększenie transportochłonności poszczególnych obszarów.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego, tym samym w sposób ograniczony wpływać będą na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego.

Wyznaczone w planie tereny o określonym przeznaczeniu, wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązania uwzględniające optymalne lokalizacje poszczególnych funkcji, biorąc pod uwagę ich położenie względem innych terenów zabudowanych oraz istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

## **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Rejowiec Fabryczny, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rejowiec Fabryczny oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych gminy Rejowiec Fabryczny, podjęła uchwałę Nr XXXII/196/2017 z dnia 29 września 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny. W § 2 pkt ww. uchwały stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjęte Nr X/52/99 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienione uchwałą Nr XXXVII/197/2009 z dnia 3 grudnia 2009 roku i uchwałą Nr XXV/128/2012 z dnia 26 października 2012 roku, jest nieaktualne w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi i częściowo nieaktualne w zakresie kierunków polityki przestrzennej gminy. W dalszej części ww. uchwały stwierdzono częściową nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjętego uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003 roku, w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi. Ponadto w analizie wskazano, że dynamiczny rozwój przestrzenny, powiązane z nim planowane inwestycje, a także zmiany przepisów ustaw powodują konieczność kompleksowej aktualizacji przepisów prawa miejscowego. Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Gminy Rejowiec Fabryczny zdecydowała o konieczności kontynuacji prac nad sporządzanym ówczesnie nowym Studium oraz o konieczności kontynuacji już podjętych i sporządzanych planów miejscowych. Obowiązujące Studium zostało uchwalone uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XXXIV/211/2017 z dnia 24 listopada 2017 r, zmienione uchwałą Nr XLIII/285/2022 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 29 grudnia 2022 r.

Niniejszy projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rejowiec Fabryczny oraz z treścią uchwały ww. uchwały Nr XXXII/196/2017 z dnia 29 września 2017 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny. Sporządzony miejscowy plan stanowi zmianę czterech obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności miejscowego planu przyjętego uchwałą Rady Gminy Rejowiec Fabryczny Nr XIV/68/03 z dnia 29 grudnia 2003 roku. Opracowanie nowego planu wynika także z nieaktualność obowiązujących miejscowych planów (w granicach obszarów sporządzenia niniejszego planu) w odniesieniu do rozwiązań obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny. Sporządzenie planu stanowi przede wszystkim dostosowanie przeznaczenia terenów i zasad zabudowy do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w obowiązującym Studium.

## **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Prognoza ta opracowana została w odniesieniu do ustaleń i przesądzeń planistycznych zawartych w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego występujących na obszarze sporządzenia nowego miejscowego planu.

Ustalenia planu będą wywoływać określone koszty dla budżetu gminy, związane z koniecznością realizacją zadań własnych dotyczących budowy publicznej gminnej infrastruktury drogowej oraz infrastruktury komunalnej. Wskazywane w planie funkcje terenów będą skutkować realizacją przez samorząd gminy nowej infrastruktury technicznej wodociągowej, jak i kanalizacji sanitarnej. Dotyczy to uzbrojenia terenów położonych w obszarach objętych planem w zakresie dotyczącym głównie terenów wskazywanych na załączniku nr 2. W odniesieniu do terenów usług i produkcji w miejscowości Pawłów wskazanych na załączniku nr 1 w części stanowiący obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej należy przyjąć założenie, że rozbudowa infrastruktury technicznej na tym obszarze będzie realizowana przy udziale Inwestorów, tym samym samorząd gminy będzie ponosił ograniczone w stosunku do tego obszaru nakłady finansowe, co istotne również rozbudowa infrastruktury na tym obszarze, z uwagi na dotychczasowe produkcyjno-usługowe przeznaczenie tego terenu nie będzie stanowić bezpośrednio skutku uchwalenia nowego planu.

Skutkiem planu obciążającym budżet gminy będzie również realizacja dróg publicznych gminnych na obszarach objętych planem wskazywanych na załącznikach nr 1, 2 i 7 oraz częściowo na obszarze objętym planem wskazywanym na załączniku nr 3 (w ramach poszerzenia istniejącej drogi gminnej). Przy czym należy zauważyć, podobnie jak w przypadku infrastruktury technicznej, że bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu nie będzie konieczność realizacji dróg gminnych, które wskazane zostały w obszarze lokalizacji terenów usług i produkcji w Pawłowie (załącznik nr 1).

Pomimo, że skutkiem uchwalenia planu będzie konieczność realizacji przez gminę określonych zadań własnych, które będą obciążać kosztami budżet gminy, założeniem opracowania projektu planu jest ich minimalizacja. Na ograniczenie kosztów dla budżetu gminy związanych z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej wpływa przede wszystkim fakt, że obszary objęte miejscowym planem obsługiwane są przede wszystkim z istniejących dróg publicznych, a także położone są w większości w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Nie przewiduje się aby skutkiem przyjęcia planu były zwiększone nakłady finansowe gminy na cele związane ze zwiększeniem bezpieczeństwa oraz ochroną środowiska. Pośrednim skutkiem uchwalenia planu mogącym mieć wpływ na zwiększenie w przyszłości wydatków inwestycyjnych gminy (mających istotne znaczenie w rozwoju usług społecznych i bezpieczeństwa w gminie) będzie udostępnienie nowego terenu służącego realizacji gminnych inwestycji celu publicznego ma terenie usług edukacji, sportu i rekreacji oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego, lokalizowanego w miejscowości Pawłów (załącznik nr 3).

Ustalenia planu umożliwiając realizację inwestycji budowlanych wpływać będą na wzrost dochodów do budżetu gminy, pochodzących przede wszystkim z podatków



od nieruchomości gruntowych, budowli i budynków, z podatków związanych z działalnością gospodarczą, a także z opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie oraz opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

**Wójt Gminy Rejowiec Fabryczny**