

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY RADY MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY**  
**w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Rejowiec Fabryczny**

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, zwane dalej „zmianami planu”, sporządzone zostały w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Rejowiec Fabryczny uchwały Nr XXXVII/129/17 z dnia 6 czerwca 2017 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny. Podjęcie uchwały intencyjnej podyktowane było koniecznością dokonania zmian w obowiązującej Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny przyjętej uchwałą Nr LXVI/268/14 z dnia 12 listopada 2014 r., w zakresie:

- dopuszczenie wypełnienia jedynie odpadami wydobywczymi powstałymi w trakcie wydobywania i przeróbki węgla kamiennego, wyrobiska po eksploatacji powierzchniowej margli w ramach terenu oznaczonego symbolem PE-2,
- dopuszczenia obiektów zakładu przeróbczego węgla kamiennego wraz z niezbędną mu infrastrukturą oraz zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 18 m do 35 m dla nowych obiektów lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu P-1,
- zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w ramach terenu oznaczonego symbolem U-14 z 1000 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup>,
- uporządkowania zasad lokalizacji budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- dopuszczenia dachów jednospadowych o kącie pochylenia połaci dachowych od 0° do 50° dla budynków garażowych i gospodarczych realizowanych w ramach zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usytuowanych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
- sprostowania omyłki w numerach dróg w § 40.

Obszary objęte zmianą planu oznaczone symbolem PE-2 i P-1 położone są w zachodniej części miasta, pomiędzy ulicami Lubelską i Chełmską, bezpośrednio przy granicy z gminą Rejowiec Fabryczny. Natomiast teren oznaczony symbolem U-14 znajduje się w centralnej części miasta Rejowiec Fabryczny, pomiędzy ulicami: Lubelską, Cementową oraz Hirszfelda.

W granicach obszaru oznaczonego symbolem U-14 zlokalizowane są ogrody działkowe, a w części zachodniej obszaru znajduje się zabudowa usługowa.

Teren oznaczony w obowiązującym planie symbolem PE-2 położony jest w granicach udokumentowanego złoża margli kredowych. Obecnie zasoby złoża zostały zaktualizowane, a obszar eksploatacji uległ zmianie. Teren oznaczony w planie symbolem PE-2 został wyłączony z eksploatacji zarówno w części położonej w granicach miasta Rejowiec Fabryczny jak i gminy Rejowiec Fabryczny. Środowisko naturalne na tym obszarze jest intensywnie przekształcone, w szczególności w zakresie: rzeźby terenu, gleby, szaty roślinnej oraz wód podziemnych i wymaga rekultywacji. W celu przywrócenia naturalnego ukształtowania terenu konieczne jest wyrównanie wyrobiska do poziomu terenów przyległych. Wypełnienie wyrobiska możliwe jest dzięki wykorzystaniu odpadów wydobywczych, w szczególności takich jak skała płonna, pochodzących z kopalni węgla kamiennego.

Obszar oznaczony symbolem P-1 położony jest po południowej stronie nieczynnego wyrobiska po eksploatacji złoża margli. Niemalże w całości zabudowany jest obiektami zakładu przemysłowego Cementownia „Rejowiec” S.A. Obszar graniczy z linią kolejową nr 7 Warszawa–Dorohusk, do której dochodzi bocznicą kolejową obsługującą zakład. W części północno-zachodniej tegoż obszaru istnieją nieużytkowane części nieruchomości, które docelowo mają zostać zagospodarowane na cele zakładu przeróbczego węgla kamiennego. W sprawie umożliwienia lokalizacji zakładu przeróbczego w sąsiedztwie wyrobiska po eksploatacji margli i wypełnienia tegoż wyrobiska odpadami wydobywczymi, w procedurze sporządzania planu miejscowego, wpłynął stosowny wniosek od przedsiębiorstwa zainteresowanego realizacją tych inwestycji.

Projekt zmian obowiązującego planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945). Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym

Studium przyjętym uchwałą Nr XXXV/160/12 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 grudnia 2012 r., zmienionym uchwałą Nr ..... Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia .....

Projekt przedmiotowych zmian planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.<sup>1</sup>) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

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

Projekt zmian planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu zmian planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. Ponieważ w granicach obszaru objętego zmianami planu nie występują chronione grunty rolne (teren w całości położony jest w granicach administracyjnych miasta) ani grunty leśne, nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Sporządzając zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) uwzględniono odpowiednio do zakresu wprowadzanych zmian do obowiązującego planu, tj.:

- 1) **wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** nie dotyczą zakresu zmiany planu. Wymagania te dla przedmiotowego obszaru objętego zmianami planu pozostają uregulowane w treści uchwały Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r.;
- 2) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zostały zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego poprzez: dopuszczenie dachów jednospadowych o kącie pochylenia połaci dachowych od 0° do 50° dla budynków garażowych i gospodarczych realizowanych w ramach zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usytuowanych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych; zwieszenie maksymalnej wysokości zabudowy z 18 m do 35 m dla nowych budynków lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem P-1 i dopuszczenie lokalizacji obiektów zakładu przeróbki węgla kamiennego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej Cementowni „Rejowiec” S.A. jako kontynuacji tejże funkcji w terenie oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w ramach terenu oznaczonego symbolem U-14 z 1000 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup>. Zmienione ustalenia nie wpłyną negatywnie na kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę walorów krajobrazowych miasta. Pozostałe wymagania w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, pozostają bez zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami**, zostały zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego poprzez dopuszczenie możliwości wypełnienia niezrekultywowanego dotychczas wyrobiska po eksploatacji margli przy użyciu wyłącznie odpadów wydobywczych powstałych przy wydobyciu i przeróbce węgla kamiennego. Wypełnienie niezawodnionego wyrobiska odpadami bezpiecznymi dla środowiska pozwoli na odtworzenie naturalnej rzeźby terenu i powierzchni biologicznie

<sup>1</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. 2017 r. poz. 1566.

czynnych. Opracowana na potrzeby zmian planu, prognoza oddziaływania na środowisko, nie wykazała negatywnych skutków dla środowiska wypełnienia wyrobiska dopuszczonymi w dokumencie odpadami. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarki wodami, pozostają bez zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały pominięte w przedmiotowych zmianach planu, z uwagi na brak gruntów rolnych i leśnych objętych ochroną na mocy przepisów odrębnych;

- 4) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji zakładu przeróbki węgla kamiennego wraz z niezbędną mu infrastrukturą obok istniejącej Cementowni „Rejowiec” S.A. na terenie oznaczonym symbolem P-1. Zmiany te pozwolą na wykorzystanie niezagospodarowanych dotychczas nieruchomości, które posiadają wyjątkowo dogodne warunki dla lokalizacji tego typu inwestycji, bez konieczności ponoszenia kosztów przez Gminę miejską Rejowiec Fabryczny związanych z przystosowywaniem i uzbrojeniem terenu, co przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, podatku dochodowego z tytułu utworzenia nowych miejsc pracy;
- 5) **prawo własności** zostało uwzględnione w szczególności poprzez wprowadzenie zmian dotyczących warunków zagospodarowania nieruchomości w obrębie terenów oznaczonych symbolami: P-1, PE-2 i U-14 zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek i podmiotów zainteresowanych szerokim inwestowaniem w mieście Rejowiec Fabryczny, zgłaszaną Burmistrzowi Miasta przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po przystąpieniu do ich sporządzenia;
- 6) **udział społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia zmian planu, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmian planu, a także o możliwości składania wniosków do nich. Wnioski do przedmiotowych zmian planu, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Miasta Rejowiec Fabryczny, można było składać w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Następnie projekt zmian planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.10.2018r. do 23.11.2018 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny. W trakcie wyłożenia projektu zmian planu do publicznego wglądu, w dniu 23.11.2018 roku, zaplanowano dyskusję publiczną. Zagwarantowano także możliwość składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07.12.2018 roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogą być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 7) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmian planu możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny;
- 8) planowane wypełnienie niezawodnionego wyrobiska po eksploatacji margli będzie musiało być prowadzone w sposób nieoddziałujący negatywnie na Jednolite Części Wód. Dopuszczony na terenie P-1 zakład przeróbki węgla kamiennego będzie zaopatrywał się w wodę we własnym zakresie, z uwzględnieniem wykorzystania wód kopalnianych. W związku z powyższym **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** będą realizowane na zasadach określonych w uchwale Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny.

Ustalając zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianami planu i mieszkańców miasta, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte ustalenia nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary

objęty niniejszymi zmianami planu położone są w wykształconych strukturach osadniczych miasta Rejowiec Fabryczny, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej i publicznego transportu samochodowego, co przekłada na zminimalizowanie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Sporządzone zmiany planu mają na celu dostosowanie warunków zabudowy i zagospodarowania do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju miasta. Rozwiązania te mają ekonomiczne uzasadnienie ponieważ Gmina miejska Rejowiec Fabryczny nie będzie musiała ponosić żadnych dodatkowych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem zmian planu posiadają dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu zbiorczych sieci infrastruktury technicznej. Planowane zmiany w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej są bez znaczenia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów, gdyż te kwestie pozostają uregulowane w uchwale Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. Ponadto nie wymagane jest tworzenie dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie przygotowywana w nowej kadencji Rady Miasta Rejowiec Fabryczny. Na dzień dzisiejszy trwają prace planistyczne związane ze zmianą obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny w ściśle określonym zakresie, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny nie będą naruszać ustaleń w/w zmiany studium.

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

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. dróg publicznych, infrastruktury technicznej. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, uchwalenie tychże zmian planu nie będzie miało znaczenia dla finansów Gminy. Dopuszczenie realizacji zakładu przeróbczego węgla kamiennego na terenie oznaczonym symbolem P-1 nie spowoduje w stosunku do obecnie obowiązującego planu, zmian przeznaczenia terenów czy zwiększenia możliwej do lokalizacji kubatury. Tym samym nie zmienią się naliczone w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny z 2014 roku, dochody z pobieranego podatku od nieruchomości. Można przypuszczać, że dopuszczenie realizacji zakładu przeróbczego przyspieszy zainwestowanie niezagospodarowanych dotychczas terenów przemysłowych, co spowoduje przyrost miejsc pracy i powstanie podstaw do pobierania podatku od nieruchomości i podatku dochodowego. Pozostaną one jednak na dotychczas wyliczonym poziomie. Pozostałe ustalenia zmian planu pozostają bez wpływu na budżet Gminy. Wszelkie zadania publiczne obciążające budżet Gminy wynikają z uchwały Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny.

**Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Rejowiec Fabryczny do uchwalenia.**

**Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny po uchwaleniu wraz z uchwałą Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny będą stanowiły należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**