

Miasto Rejowiec Fabryczny



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY (uchwalone Uchwałą Nr XXXV/160/12 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 grudnia 2012r. i zmienione Uchwałą NrRady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia2018r. i ujednolicone)

ZESPÓŁ AUTORSKI:

PRACOWNIA URBANISTYKI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
'URBIS-PROJECT' AGNIESZKA JAWORSKA
50-220 WROCŁAW UL. ŁOWIECKA 6/8
WWW.URBISPROJECT.PL

ZESPÓŁ AUTORSKI zmiany Studium – 2018 R.:



W SKŁADZIE
MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI

MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA
MGR INŻ. MAŁGORZATA BARTOSIK
INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA
INŻ. WOJCIECH PRZYBYŁAK

UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1628
ZAŚW. OIU NR WA-026/REK/015/2014
ZAŚW. OIU NR WA-366/KW/214/2014

¹Objaśnienia użytych wyróżnień w tekście Studium zmienianego w oparciu o Uchwałą Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. o przystąpieniu do zmiany studium.

- abedef – wyraz bądź ciąg znaków wykreślony w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium
abcdef – wyraz bądź ciąg znaków dopisany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

¹ Niniejsze wyjaśnienie zostanie usunięte przed uchwaleniem projektu zmian studium, pozostanie tekst ujednolicony.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ 1. WPROWADZENIE	8
ROZDZIAŁ 2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU, STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMOGI JEGO OCHRONY	12
1.1. Charakterystyka zainwestowania miasta. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	12
1.2. Stan prawny gruntów. Struktura użytkowania gruntów	13
2. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE	14
2.1. Położenie geograficzne	14
2.2. Geologia i geomorfologia	14
2.3. Gleby, rolnicza przestrzeń produkcyjna	14
2.4. Hydrografia terenu	14
2.5. Warunki klimatyczne	15
2.6. Lasy, leśna przestrzeń produkcyjna	15
2.7. Udokumentowane złoża surowców. Tereny górnicze	16
2.8. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.	16
2.9. Stan środowiska	17
2.10. <i>Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego dotycząca obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny</i>	21
2.11. <i>Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla w obszarze, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny</i>	22
3. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WYSTĘPOWANIEM OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	22
3.1. Obszary Natura 2000	22
3.2. Parki krajobrazowe, narodowe	23
3.3. Obszary chronionego krajobrazu	23
3.4. Rezerwaty przyrody	23
3.5. Pomniki przyrody	23
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	23
4.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miasta	23
4.2. Charakterystyka wartości kulturowych miasta	24
5. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WARUNKAMI I JAKOŚCIĄ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	25
5.1. Ludność. Ruch naturalny. Migracje	25
5.2. Jednostki gospodarcze	27
5.3. Gospodarka komunalna	27
5.4. Infrastruktura społeczna	28
5.5. Oświata	28
5.6. Zasoby mieszkaniowe	28
5.7. Zatrudnienie i poziom bezrobocia	29
6. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ZAGROŻENIAMI BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	29
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	30
7.1. Strategia rozwoju miasta	30

7.2.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	32
7.3.	Wnioski z wykonanej analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Rejowiec Fabryczny	33
8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	34
8.1.	Komunikacja drogowa	34
8.2.	Komunikacja kolejowa	36
8.3.	Szlaki rowerowe	36
9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	37
9.1.	Zaopatrzenie w wodę	37
9.2.	System kanalizacji	38
9.3.	Gospodarka odpadami	38
9.4.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	38
9.5.	Zaopatrzenie w energię ciepłą	38
9.6.	Zaopatrzenie w gaz	39
9.7.	Telekomunikacja	39
10.	ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	39
11.	WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	39
12.	WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	40
13.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH dotyczące obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny	40
ROZDZIAŁ 3.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	42
1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I PRZEZNACZENIU TERENÓW	42
1.1.	Główne cele polityki przestrzennej	42
1.2.	Podział funkcjonalno – przestrzenny	44
1.3.	Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego, dotyczące obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny	45
2.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	45
2.1.	Przeznaczenia terenów	45
2.2.	Tereny wyłączone spod zabudowy	52
3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	53
3.1.	Ustalenia ogólne	53
3.2.	Obszary Natura 2000	54
3.3.	Parki krajobrazowe, narodowe	54
3.4.	Obszary chronionego krajobrazu	54
3.5.	Rezerваты przyrody	54
3.6.	Pomniki przyrody	54
3.7.	Ochrona krajobrazu kulturowego	55
3.8.	Ochrona uzdrowisk	55
3.9.	Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza	55
4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	55

4.1.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	56
4.2.	Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków	56
4.3.	Pozostałe zabytki. Dobra kultury współczesnej	56
4.4.	Wartości archeologiczne	57
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	58
5.1.	Komunikacja drogowa	58
5.2.	Komunikacja kolejowa	59
5.3.	Szlaki rowerowe	59
6.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	60
6.1.	Zaopatrzenie w wodę, system kanalizacji	60
6.2.	Gospodarka odpadami	60
6.3.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	60
6.4.	Zaopatrzenie w energię ciepłą	61
6.5.	Zaopatrzenie w gaz	61
6.6.	Telekomunikacja	61
6.7.	Infrastruktura techniczna związana z odnawialnymi źródłami energii	61
7.	OCHRONA I ZAGOSPODAROWANIE OBSZARÓW UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	61
7.1.	Udokumentowane złoża surowców	61
7.2.	Tereny górnicze	62
7.3.	Zasoby wód podziemnych, ujęcia wód	62
7.4.	Obszary naturalnych zagrożeń ekologicznych	62
8.	OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	62
9.	OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZAWIERAJĄCYCH ZADANIA RZADOWE O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	63
9.A.	Ww. uwarunkowania dla obszaru opracowania w związku z podjętą uchwałą Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. o zmianie Studium	64
10.	OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	64
10.1.	Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	64
10.2.	Obszary, dla których gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	65
10.3.	Obszary dla których Miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	65
11.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	65
12.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	66
13.	OBIEKTY LUB OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	66
14.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	66
15.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	66

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	67
17. OBSZARY ZDEGRADOWANE w granicach terenów, o których mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny	68
18. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE na terenach, o których mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny	68
ROZDZIAŁ 4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	71
ROZDZIAŁ 5. ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH	74

ROZDZIAŁ 1 WPROWADZENIE

ROZDZIAŁ 1. WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (gminy) określa politykę przestrzenną miasta (gminy), w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Jest dokumentem sporządzanym w granicach administracyjnych miasta (gminy), uwzględniającym zasady określone w koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 12.06.2012 r., poz. 647 z późn. zm) ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium.

Zasadniczym celem studium jest prowadzenie spójnej polityki przestrzennej miasta, powiązanej z rozwojem gospodarczym i społecznym. Studium nie jest podstawą wydawania decyzji administracyjnych, powinno być jednak aktem koordynującym politykę przestrzenną organów miasta. Studium jest dokumentem planistycznym, który poprzez określenie rozwoju przestrzennego miasta pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Studium jest niejako ideogramem rozwoju przestrzennego miasta, wskazuje na jego potencjał rozwoju przestrzennego oraz możliwości zagospodarowania nowych terenów lub stopnia przekształceń istniejącego zagospodarowania. W związku z tym studium staje się również ofertą promocyjną dla potencjalnych inwestorów.

Dotychczas obowiązujące Studium było całościową zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny zatwierdzonego ~~zostało~~ uchwałą Nr XLI/170/05 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 7 listopada 2005 r., które sporządzone było w latach 2004-2005, stanowiąc odzwierciedlenie ówczesnej sytuacji społecznej, gospodarczej i prawnej. W wyniku zmian w latach 2005 - 2011 związanych m.in. z wejściem Polski do Unii Europejskiej, możliwości pozyskiwania funduszy pomocowych i środków w celu realizacji licznych inwestycji zmienił się stan istniejący jak i potrzeby inwestycyjne - odmienne od tych sprzed 2005 roku. Uwarunkowania obowiązującego ~~wówczas~~ studium wymagały uściślenia ich zasięgu przestrzennego oraz rozbudowania ich o niezbędne informacje.

Poza niezbędnymi zmianami w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego miasta konieczne było także zweryfikowanie kierunków rozwoju miasta. Główne kierunki musiały zostać na nowo sprecyzowane, dostosowane do aktualnych potrzeb społeczno – gospodarczych, a zapisy ~~nowego~~ uchwalonego w 2012 r. studium do zmienionych na przestrzeni ~~ostatnich~~ tamtych lat przepisów odrębnych. Wśród nich należałoby wymienić:

- ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. (w 2012 r. obowiązywała podstawa w/g Dz. U. 2010 nr 106 poz. 675 z późn. zm.)
- ustawę z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (w 2012 r. obowiązywała podstawa w/g Dz. U. z 2010 r. Nr 81, poz. 530 z późn. zm.)
- zmiany w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (w 2012 r. obowiązywała podstawa w/g Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568 z późn. zm.)

~~Projektowana~~ Zmiana studium uchwalona w 2012 r. nie polegała na uzupełnieniu obowiązującego studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, ale wymagała dokonania kompleksowej korekty podstawowych uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętych w obowiązującym Studium, stanowiąc zasadniczą zmianę w stosunku do dotychczas obowiązującego dokumentu.

Wobec powyższego w celu uzyskania czytelnej struktury i zawartości studium zmieniono w całości tekst oraz rysunek dotychczas obowiązującego studium, wykreślając je z projektu dokumentu i tworząc w pełni nowy dokument - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny - zgodnie z przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowana w 2012 r. Zmiana Studium (zwana dalej studium) – sporządzona zgodnie z Uchwałą Nr V/28/11 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9 lutego 2011 r. w oparciu o zapisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 12.06.2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28

kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dla obszaru całego miasta Rejowiec Fabryczny stanowiło Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny w okresie od 28.12.2012 r. do2018 r.

Podstawę prawną dla sporządzenia kolejnej *Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny* stanowiła Uchwała Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny.

Ilekróć mowa jest w tekście o Zmianie Studium, należy przez to rozumieć zmianę podjętą w związku z Uchwałą Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny.

Uchwała została podjęta w odpowiedzi na wnioski dotyczące Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które wpłynęły do tut. Urzędu Miasta. Obowiązujące wówczas Studium zawierało zapisy, które uniemożliwiały uchwalenie zmiany planu miejscowego. Przedmiotem Zmiany Studium jest modyfikacja ustaleń części tekstowej Studium, w odniesieniu do obszarów oznaczonych w obowiązującym dokumencie symbolami PE i P. Ponadto, w jej wyniku zaktualizowano dokument, w zakresie wszystkich treści, które w następstwie wprowadzonej zmiany przestały być aktualne (zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)).

Przeprowadzona Zmiana Studium jest zmianą celową i dotyczy jedynie ustaleń części tekstowej. Zmiana dokumentu nie koryguje części graficznej Studium, zgodnie z treścią uchwały intencyjnej. Załączniki graficzne do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny pozostają w niezmienionej formie.

Niniejsze studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXV/160/12 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione Uchwałą Nr..... w związku z *Uchwałą Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r.* o przystąpieniu do zmiany studium. Zmiana dotyczyła ograniczonego zakresu, zgodnie z § 8 ustęp 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z powyższym, projekt niniejszego studium do etapu jego wyłożenia do publicznego wglądu procedowano z wyróżnionymi zmianami, a następnie uchwalono w formie ujednoczonej.

Studium składa się z następujących części: części tekstowej i części graficznej.

Część tekstowa (tekst studium):

Rozdział 1 – Wprowadzenie.

Rozdział 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 4 – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza przyjętych ustaleń studium.

Rozdział 5 – Zestawienie materiałów źródłowych

Część graficzna (rysunki studium):

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – skala 1:5 000 wraz z dodatkowymi opracowaniami analitycznymi:

– Analiza własności gruntów – skala 1:20 000

– Uwarunkowania przyrodniczo – kulturowe – skala 1:20 000

– Stan infrastruktury technicznej i komunikacji – skala 1:20 000

Kierunki zmian struktury przestrzennej miasta i przeznaczenia terenów – skala 1:5 000 wraz z dodatkowymi opracowaniami analitycznymi:

– Schemat rozwoju układu komunikacyjnego – skala 1:15 000

– Schemat rozwoju układu funkcji przyrodniczo – kulturowych – skala 1:15 000

Objaśnienia dla wprowadzanych podrozdziałów i ich ustępów w związku ze zmianą Studium z 2018 r. wprowadzoną w oparciu o Uchwałę Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r.:

- podrozdział **13** w Rozdziale 2. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, podrozdziały **17** i **18** w Rozdziale 3. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - całkowicie nowe podrozdziały, wprowadzone w związku obecnym brzmieniem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszonym jako tekst jednolity z późniejszymi zmianami;
- **2.10, 2.11** – ustępy zawierające całkowicie zaktualizowaną treść w Rozdziale 2. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”;
- **1.3** – ustęp zawierający całkowicie zaktualizowaną treść w Rozdziale 3. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”;
- **9.A., 12.A.** – całkowicie nowe podrozdziały w Rozdziale 3. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, wprowadzone w związku z obecnym brzmieniem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszonym jako tekst jednolity z późniejszymi zmianami.

ROZDZIAŁ 2
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

ROZDZIAŁ 2.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU, STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMOGI JEGO OCHRONY

1.1. Charakterystyka zainwestowania miasta. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Rejowiec Fabryczny, oprócz Chełma to jedyne miasto powiatu chełmskiego. Położony jest w południowo - wschodniej części województwa lubelskiego ok. 60 km na wschód od Lublina i ok. 20 km na zachód od Chełma oraz w odległości około 50 km od granicy z Ukrainą.

Od zachodu i północy miasto graniczy z gminą Rejowiec Fabryczny, natomiast od południa i wschodu z gminą Rejowiec. Obszar miasta, o powierzchni 14,36 km², przecina równoleżnikowo linia kolejowa dzieląc miasto na dwie części: południową - o charakterze rolniczym z zabudową rozproszoną oraz północną, skupiającą główne punkty usługowe miasta, zabudowę mieszkaniową oraz tereny przemysłowe wraz z kopalnią odkrywkową. Liczba mieszkańców Rejowca Fabrycznego wynosi obecnie ok. 4,5 tys. osób.

Rozwój sieci osadniczej wynikał z naturalnych warunków środowiskowych, występowania złoża margla oraz lokalizacji miejscowości przy ważnym szlaku kolejowym. Miasto Rejowiec Fabryczny ma charakter osiedla przyfabrycznego, rozwijającego się obok zlokalizowanej tu w 1925 r. cementowni. Obecnie dzieli się na 9 jednostek osiedlowych: Osiedle Wschód, Osiedle Centrum, Osiedle Fabryczne („Robotnicze”), Osiedle Stajne A, Morawinek, Kolonia Siedliszczki, Kolonia Krasne, Stajne oraz Majdan Stajne.

W strukturze przestrzennej miasta dominują podziały funkcjonalne wyznaczone przez następujące jednostki urbanistyczne:

- Tereny przemysłowe cementowni oraz wyrobisko odkrywkowe kopalni margla, położone w północno – zachodniej części miasta stanowiące obiekty Cementowni „Rejowiec” SA, niegdyś Cementowni „Firley”.
- Osiedle „Fabryczne” („Robotnicze”) - wybudowane w 1946 r. zrealizowane zostało jako tymczasowe osiedle mieszkaniowe z przeznaczeniem na hotele robotnicze i mieszkania tymczasowe dla robotników budujących zakład cementowni. W latach 70-tych ubiegłego wieku cały teren osiedla został zakwalifikowany jako teren ochrony bezpośredniej zakładu, w wyniku czego zostały wstrzymane wszelkie remonty i modernizacje budynków. Postępująca degradacja techniczna i społeczna osiedla oraz specyficzna lokalizacja osiedla (wyraźne przestrzenne odcięcie od centralnej części miasta) miały wpływ na fakt, iż do dziś osoby zamieszkujące osiedle „Robotnicze” stanowią w większości grupę osób o obniżonej aktywności życiowej, słabej ekonomicznie i wycofanej społecznie.
- Tereny zurbanizowane Osiedla Centrum tereny zabytkowej zieleni parkowej z enklawą zabytkowego założenia dworsko-parkowego „Polesie - Stajne” wraz z XIX-wiecznym dworem oraz wpisanym do rejestru zabytków Parkiem „Dębinka” - ostańcem dawnej puszczy. Osiedle Centrum stanowi 50 domów dwurodzinnych zwanych fińskimi a także 8 bloków wielorodzinnych, datowanych na lata 60-te ubiegłego wieku, wybudowanych na potrzeby ludności napływającej w celu rozbudowy Cementowni. W 1963 r. oddano do użytku budynek szkoły wraz z salą gimnastyczną, następnie w 1968 r. budynek urzędu miejskiego oraz komisariat policji. Od tego czasu obszar ten skupia główne funkcje miejskie tj. obiekty usługowe, usługi publiczne itp. stanowiąc swego rodzaju centrum miasta.
- Osiedle Wschód (datowane na lata 50 - 60 -te ubiegłego wieku) - jego budowę zapoczątkowały wybudowane przez cementownię dwa zakładowe bloki dla pracowników przekwaterowanych z osiedla „Robotniczego”. Pozostałe 9 bloków zostało wzniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową utrwalając „sypialniany” charakter osiedla, które zamieszkuje obecnie 1/3 ogółu mieszkańców miasta. Elementem przestrzennie scalającym osiedle Wschód z osiedlem Centrum

jest kościół parafialny parafii p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego wybudowany na przełomie lat 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku.

- Osiedle Morawinek – jego budowę rozpoczęto w latach 20-tych XX wieku od bloków mieszkalnych: trzech budynków piętrowych (o podwyższonym jak na owe czasy standardzie) dla kadry technicznej zakładu oraz dwóch dwurodzinnych domów wybudowanych dla pracowników obsługi osiedla. Jest to zespół zabudowy o wartościach architektonicznych i historycznych wymagający podjęcia działań rewitalizacyjnych i objęcia ochroną konserwatorską.
- Osiedle Stajne A - należy do najstarszych części miasta, stanowiło niegdyś wieś zanim Rejowiec Fabryczny w 1962 r. uzyskał prawa miejskie.
- Tereny kolejowe: węzeł kolejowy, budynek dworca kolejowego, wieża ciśnień oraz obiekty towarzyszące.
- Tereny rolnicze - okalają tereny zurbanizowane, stanowią największy udział w powierzchni miasta.

1.2. Stan prawny gruntów. Struktura użytkowania gruntów

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny przeważają grunty stanowiące własność prywatną. Duży udział w powierzchni miasta stanowią także grunty będące własnością Miasta Rejowiec Fabryczny oraz Skarbu Państwa.

Tab.1.Struktura użytkowania gruntów

Zagospodarowanie	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
Użytki rolne, w tym:		
grunty orne	792	55,5
sady	36	2,5
łąki	143	10,0
pastwiska	37	2,6
tereny rolne zabudowane	66	4,6
rowy	9	0,6
Lasy	24	1,7
Wody	24	1,7
Użytki kopalne	79	5,6
Tereny komunikacyjne	89	6,2
Tereny zurbanizowane, w tym:		
tereny mieszkaniowe	35	2,5
tereny przemysłowe	50	3,5
tereny zurbanizowane niezabudowane	2	0,1
inne tereny zurbanizowane	21	1,5
Tereny różne	6	0,4
Nieużytki	14	1,0
Ogółem	1427	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

Tab.2. Struktura własności gruntów

Właściciel	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
Gmina Miasto Rejowiec Fabryczny	196	13,7
Agencja Własności Skarbu Państwa	91	6,4
Państwowy Fundusz Ziemi	194	13,6
Starostwo powiatowe	8	0,6
Cementownia Rejowiec, użytkowanie wieczyste	97	6,8
Własność prywatna, użytkowanie wieczyste	841	58,9
Ogółem	1427	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

2. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

2.1. Położenie geograficzne

Miasto Rejowiec Fabryczny położone jest w powiecie chełmskim, na terenie województwa lubelskiego. Obszar miasta zawiera się między 51°07'10" (N) szerokości geograficznej północnej a 23°14'42" (E) długości geograficznej wschodniej. Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną według Jerzego Kondrackiego miasto znajduje się na terenie makroregionu Polesie Wołyńskie, mezoregion Pagóry Chełmskie. Północna część miasta stanowiąca obecnie użytki rolne znajduje się w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POCK). POCK rozciąga się w kierunku zachodnim, obejmuje dolinę rzeki Wieprz oraz styka się z Nadwieprzańskim Parkiem Krajobrazowym na północy i Grabowiecko – Strzeleckim Obszarem Chronionego Krajobrazu na południu. Południowa część miasta Rejowiec Fabryczny ma charakter rolniczy, natomiast północna część jest obszarem o słabszej bonitacji gleb, zarezerwowanym pod tereny zurbanizowane. W bliskim sąsiedztwie granic miasta znajdują się tereny zalesione oraz stawy hodowlane.

2.2. Geologia i geomorfologia

Pagóry Chełmskie stanowią wzniesienia o maksymalnej wysokości 274 m n.p.m., nie tworząc jednak zwartej wyżyny, a obniżenia między nimi wypełniają piaski i zabagnienia. Zbudowane są ze skał węglanowych kredy górnej w północno – wschodniej części Niecki Lubelskiej oraz utworami mastrychtu przekształcających się w opoki, margle, wapienie i kredy piszące. Utwory kredowe, których miąższość wynosi 500 - 700 m, występują powszechnie przy powierzchni terenu. Północna i wschodnia część miasta charakteryzuje się rozległymi garbami kredowymi, które posiadają płaskie i wyrównane powierzchnie wraz z łagodnymi zboczami. Maksymalna wysokość takiego garbu kredowego wynosi 248 m n.p.m., przy około 5-10% spadku terenu. Na wysokości 195-210 m n.p.m. rozciąga się wyżyna denudacyjna, która w południowo – zachodniej części miasta przechodzi w równinę akumulacji jeziorzyskowo - rzecznej. Południowa część miasta wraz z niewielkimi dolinkami rzecznych są terenami najniższej położonymi w mieście. Mają one charakter równiny torfowej. Na terenach znajdujących się w północnej, południowej i zachodniej części miasta charakteryzują się niewielką miąższością (kilka-kilkanaście metrów), gdzie występują mułki, ily i gliny zwałowe oraz skały kredowe pokryte utworami czwartorzędowymi tj. piaskami i żwirem. Zdecydowana większość terenu miasta posiada dobre grunty dla rozwoju budownictwa.

Zachodnią część Rejowca Fabrycznego stanowi wyrobisko odkrywkowej kopalni margla, które w rzeźbie terenu miasta odgrywa ważną rolę. Wyrobisko ma powierzchnię 108 ha i od 40 do 50 m głębokości.

2.3. Gleby, rolnicza przestrzeń produkcyjna

Na terenie miasta dominują gleby urodzajne – III i IV klasy bonitacyjnej, które stanowią 78% gruntów ornych. Największy obszar gleb o najlepszej klasie bonitacyjnej (rędziny charakteryzujące się dobrą przydatnością upraw) znajduje się w centralnej części oraz wzdłuż wschodniej granicy miasta. Zajmują one łączny obszar 18,2 % powierzchni miasta. Gleby IV klasy bonitacyjnej występują na terenie miasta aż w 59% gruntów ornych w części południowej oraz w centralnej części miasta. Najsłabsze gleby (klasy V-VI) składając się z utworów piaszczystych przeważają w północno – wschodniej części miasta i zajmują 22% powierzchni gruntów ornych. Gleby torfowe, murszowo-mineralne i mułowo-torfowe stanowią użytki zielone zlokalizowane w południowej części miasta.

2.4. Hydrografia terenu

Wody powierzchniowe

Miasto nie posiada dobrze rozwiniętego systemu wód powierzchniowych. Lokalny dział wodny znajduje się w północnej części miasta, gdzie wody opadowe spływają do niewielkiego ciekę tworząc prawobrzeżny dopływ Rejki. Rejka to struga stanowiąca prawobrzeżny dopływ rzeki Wieprz, przepływa poza granicami miasta, około 500 m w kierunku południowym od południowych granic Rejowca Fabrycznego. Ponadto na terenie miasta występują drobne zagłębienia bezodpływowe typu krasowego, często wypełnione wodą.

Wody podziemne

Wody podziemne stanowią na terenie Rejowca Fabrycznego podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę przemysłu i ludności. Obszar miasta, według podziału regionalnego wód podziemnych na jednostki hydrogeologiczne (Paczyński, 1993) zaliczony został do regionu lubelsko-podlaskiego (IX), wchodzącego w skład makroregionu centralnego, przy czym wschodnia część powiatu należy do subregionu poleskiego (IX2). W ramach krajowej strategii ochrony głównych zbiorników wód podziemnych, obszar miasta znajduje się w obszarze najwyższej ochrony GZWP (ONO) Niecka Lubelska, Zbiornik Chełm - Zamość (GZWP nr 407).

Na terenie miasta wyróżnić można wody podziemne zlokalizowane w osadach czwartorzędowych oraz szczelinowo – warstwowych utworach górnej kredy. Głębokość poziomu wód podziemnych jest uzależniona od rzeźby terenu. Płytkie zaleganie wód gruntowych (mniej niż 2 m ppt) występuje w południowej i częściowo północnej części miasta. W pobliżu tych terenów jak i również w sąsiedztwie płaskich obszarów poziomu akumulacyjnego poziom wód wynosi mniej niż 4 m ppt. W poziomie wód gruntowych wynoszącej od 4 do 10 m p.p.t. znajdują się obszary w rejonie wyżyny denudacyjnej tj. w północnej, centralnej oraz wschodniej części miasta. W rejonie płytkiego zalegania gruntów trudno przepuszczalnych ze względu na znajdujące się gliny, ility bądź mułki można znaleźć wody typu „wierzchówek” pochodzących ze stagnacji wód opadowych.

Głównym elementem drenażu sztucznego na terenie miasta oraz w jego okolicach jest odkrywkowa kopalnia margla. Odwadniana jest ona systemem drenażu powierzchniowego do rząpia, skąd woda odprowadzana jest do Stawów Kańskich i rzeki Rejki. W rejonie wyrobiska wytworzony został rozległy regionalny lej depresyjny kredowego zwierciadła wody, jednakże zgodnie z dokumentacją wodno prawną ww. pobór wody nie oddziałuje na okoliczne tereny, w tym na Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu, a rzędne zwierciadła wody są stabilne. Ponadto zgodnie z przeprowadzonymi w ostatnich latach badaniami stanu zwierciadła wody wynika, iż ujęcie komunalne przy ul. Polnej znajduje się poza zasięgiem leja depresyjnego.

2.5. Warunki klimatyczne

Miasto położone jest w klimacie umiarkowanym. Miasto Rejowiec Fabryczny zgodnie z klimatycznym podziałem Polski zaliczony został do Krainy Chełmsko – Podlaskiej (wg E. Romera – 1949 r.) w obrębie Wyżyny Lubelskiej (wg Okołowicza – 1979 r.). Region ten charakteryzuje się umiarkowanym klimatem o pewnych cechach kontynentalnych. Pogodę kształtują masy powietrza polarno - morskiego znad północnego Atlantyku oraz polarno - kontynentalnego z Europy Wschodniej.

Średnia roczna temperatura powietrza w powiecie wynosi (+7,4°C), temperatura najniższa (-37,2°C), natomiast temperatura najwyższa (+35,5°C). Czas zalegania pokrywy śnieżnej wynosi od 85 do 90 dni, a długość okresu wegetacyjnego waha się na poziomie od 205 do 215 dni w roku. Dominują wiatry z kierunku południowo-zachodniego (16,4 %), południowo-wschodniego (13,9%) oraz z kierunku zachodniego (12,9%). Charakterystyczny jest duży udział ciszy atmosferycznej (13,2%) – która jest zjawiskiem niekorzystnym dla warunków aerosanitarnych. Średnia roczna prędkość wiatru wynosi 3,8 m/s.

Obszar miasta charakteryzuje się średnią roczną sumą opadów niższą od średniej krajowej. Wynosi ona tutaj od 550 do 560 mm rocznie. Około 40% opadów występuje w okresie letnim, w miesiącach od czerwca do sierpnia. Na czas trwania okresu wegetacyjnego przypada od 320 do 360 mm opadów, a wilgotność powietrza w tym regionie wynosi średnio ponad 81%. Powiat chełmski wyróżnia się dużym usłonecznieniem w skali kraju jego wartość dochodzi do 4,5 h/d.

Warunki klimatu lokalnego modyfikowane są przez rzeźbę terenu, wody, roślinność oraz zagospodarowanie terenu. Najkorzystniejsze warunki termiczno – wilgotnościowe panują na zboczach o ekspozycji południowej i zachodniej we wschodniej i środkowej części miasta. Tereny o niekorzystnych warunkach znajdują się w dolinie, w południowej części miasta, gdzie występują częste inwersje temperatury, przymrozki i mgły.

2.6. Lasy, leśna przestrzeń produkcyjna

W granicach administracyjnych miasta Rejowiec Fabryczny lasy i zadrzewienia zajmują 24 ha tj. 1,7 % powierzchni miasta. Stanowią je niewielkie zespoły leśne o młodych sosnowych drzewostanach położone na obrzeżach miasta, pełniące funkcję lasów ochronnych. Ze względu na niewielką powierzchnię i małą odporność na antropopresję nie są atrakcyjne dla celów rekreacyjnych. Duży

fragment lasu z drzewostanem sosnowym w wieku powyżej 40 lat znajduje się w północnej części miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie po południowej, północnej i wschodniej stronie granic miasta występują duże kompleksy leśne (Lasy Pawłowskie, Las Siedlicki i Kadzin), pełniące funkcje turystyczno – rekreacyjne w regionie.

Lasy publiczne komunalne na terenie miasta zajmują 7 ha (w tym własność gminy stanowi 5 ha, Skarbu Państwa – 2 ha), natomiast lasy prywatne stanowią 17 ha.

2.7. Udokumentowane złoża surowców. Tereny górnicze

Północno - zachodnia część powiatu chełmskiego obejmuje obszar wstępnie udokumentowanych złóż węgla kamiennego Lubelskiego Zagłębia Węglowego. Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny znajduje się złożo Chełm II związany z karbońską formacją węglonośną. Obecnie złożo to nie jest przedmiotem eksploatacji i w najbliższej perspektywie czasowej przyjętej dla Programu Ochrony Środowiska Powiatu Chełmskiego nie będzie eksploatowane.

W północno - zachodniej części miasta znajduje się udokumentowane złożo margli kredowych „Rejowiec”. Złożo leży na pograniczu miasta i gminy Rejowiec Fabryczny. Eksploatowane jest od 1924 r. i stanowi bazę surowcową dla Cementowni „Rejowiec” S.A. położonej w bezpośrednim sąsiedztwie kopalni. Złożo margli charakteryzuje się prostą budową, niezaburzoną tektonicznie, warstwy zalegają niemalże poziomo z minimalnym upadem w kierunku północno-zachodnim. Średnia miąższość całego złoża wynosi 42,3 m, grubość nadkładu 2,25 m, a głębokość spągu 158 m n.p.m. Decyzją MOŚZNiL Nr BKK/MZ/1190/96 z dnia 5 lipca 1996 r. dla złoża margla utworzony został obszar górniczy „Rejowiec” o pow. 326 ha oraz teren górniczy „Rejowiec II” o pow. 369,8 ha rozciągające się na terenie miasta i gminy Rejowiec Fabryczny. Stan zasobów geologicznych złoża margla na dzień 31 grudnia 1996 r. wg MOŚZNiL wynosiła 164 814 tys. ton, a zasoby przemysłowe 47 141 tys. ton.

Na wniosek Cementowni „Rejowiec” S.A. zostały zaktualizowane zasoby złoża oraz projekt zagospodarowania złoża, obejmujący zmianę granic obszaru i terenu górniczego. Decyzją SiR.VII.7415/13/2002 z dnia 23.12.2002 r. Wojewody Lubelskiego udzielono koncesji Cementowni „Rejowiec” S.A. na wydobywanie margli ze złoża „Rejowiec” położonego w miejscowościach Krasne, Pawłów, Rejowiec Fabryczny. Powierzchnia złoża a zarazem obszaru górniczego, według stanu na dzień 31.12.2001r. wynosiła 195,32 ha, zasoby geodezyjne 127,3 mln Mg, natomiast powierzchnia terenu górniczego wynosi 234,35 ha. Decyzja koncesyjna nakładała na przedsiębiorcę obowiązek rekultywacji terenu „pod kątem wykonania zbiornika wodnego z obudową agrobiologiczną skarp wyrobiska”.

Decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 27.12.2005 r. (nr pisma ŚiR.VII.7415/04/05) zmieniono decyzję z dnia 23.12.2002 r. zmieniając wielkość zasobów możliwych do wydobycia oraz minimalny stopień ich wykorzystania. Dla złoża Rejowiec wyznaczono obszar górniczy „Rejowiec III” o powierzchni 693 236 m² natomiast granice terenu górniczego „Rejowiec II” nie uległy zmianie.

Na podstawie Decyzji Starosty Chełmskiego z dnia 20.09.2005 r. (nr pisma ROL.716/8/05) część terenu złoża „Rejowiec II” (wyrobisko odkrywkowe z dwoma piętrami poeksploatacyjnymi: piętro I i II na północy terenu górniczego oraz jedno piętro eksploatacyjne na południu) zrehabilitowano w kierunku rolnym – pastwisko, oraz ustalono kierunek rekultywacji wodno – rolnej. Decyzją ROL.7611/8/05-06 z dnia 31.10.2006r. i Rol.7611/8/08-09 z dnia 06.03.2009 r. Starosta Powiatu Chełmskiego uznał rekultywację gruntów za zakończoną.

We wschodniej części terenu górniczego „Rejowiec II” znajdują się grunty należące do firmy „Bio-Ester” Sp. z o.o. nabyte w 2003 r. od Cementowni Rejowiec, na których zakończono eksploatację jednakże nie poddane zostały jeszcze procesom rekultywacji.

2.8. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny brak jest obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Obserwacje i analizy nad ewentualnymi procesami osuwiskowymi prowadzone były w związku z prowadzoną eksploatacją margla. Stwierdzono, że margiel jest podatna na procesy wietrzenia i osypywania się oraz na naturalnie tworzone nachylenie skarp. W trakcie długoletniej eksploatacji nie stwierdzono gwałtownych osuwisk, zagrażających eksploatacji poprzez zasypywanie maszyn urabiających czy dróg transportowych. Proces wietrzenia i osypywania przebiega stopniowo i w efekcie po kilku latach tworzą się ściany pod kątem 45° - 60°. Zjawisko osuwiskowe może nastąpić w przypadku naruszenia stateczności skarp, spowodowanego niewłaściwym kształtowaniem skarpy eksploatacyjnej lub ostatecznej oraz erozyjnego. Nie stwierdzono także wpływu ewentualnych osuwisk na obiekty budowlane

i grunty sąsiadujące z terenem odkrywki.

2.9. Stan środowiska

Zanieczyszczenie powietrza

Na stan jakości powietrza atmosferycznego w rejonie miasta Rejowiec Fabryczny mają wpływ następujące zanieczyszczenia:

- Pochodzenia energetycznego z kotłowni zakładowych, zbiorowych i indywidualnych źródeł ogrzewania: SO₂, NO₂, pył, CO₂. Jest to emisja zanieczyszczeń z emitorów o niskiej wysokości - od kilku, kilkunastu metrów do maksymalnie 40 m, co powoduje szczególną uciążliwość dla środowiska. Głównym problemem zapobiegania w przypadku niskiej emisji jest brak inwentaryzacji źródeł i wielkości emisji oraz danych o rodzaju i ilości stosowanych paliw (np. spalanie odpadów w instalacjach nie przeznaczonych do tego celu). Charakterystyczną cechą niskiej emisji jest jej sezonowa zmienność, w okresach grzewczych notuje się wzrost emisji energetycznej w porównaniu do okresów ciepłych.
- Pochodzenia komunikacyjnego: tlenki azotu, pyły, tlenek węgla, dwutlenek siarki, aldehydy, węglowodory aromatyczne i alifatyczne, których źródłem emisji są stacje paliw, bazy magazynowe paliw oraz drogi komunikacyjne, które wykazują także silne działanie rakotwórcze. Szczególnie wysokie zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów występuje na skrzyżowaniach głównych ulic miasta, przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu biegnących przez obszary o zwartej zabudowie. Przyczyną nadmiernej emisji zanieczyszczeń ze środków transportu mogą być m.in. zły stan techniczny oraz zła eksploatacja pojazdów, przestoje w ruchu.
Ze względu na fakt iż sieć drogowa na terenie miasta Rejowiec Fabryczny składa się z jednej drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych oraz gminnych o nieznacznym natężeniu ruchu, emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych nie powoduje istotnych zmian w ogólnym bilansie zanieczyszczeń.
- Pochodzenia przemysłowego: węglowodory i ich pochodne, fluor, pyły siarki, siarkowodór i inne specyficzne dla danej produkcji substancje. Głównym źródłem tego typu zanieczyszczeń powietrza jest cementownia „Rejowiec” S.A. W wyniku przeprowadzanej w ostatnich latach systematycznej modernizacji i instalacji urządzeń redukujących emisję zanieczyszczeń oraz urządzeń odpylających zmniejszono emisję zanieczyszczeń do atmosfery, co pozwoliło na wykreślenie Cementowni Rejowiec z Listy 80-ciu najbardziej uciążliwych zakładów dla środowiska w skali kraju.
- Odory wiążą się z uciążliwością związaną z przedostawaniem się gazów złowonnych do powietrza atmosferycznego, które przy zaistnieniu niekorzystnych warunków meteorologicznych, mogą stanowić dużą uciążliwość dla mieszkańców. Do źródeł wytwarzających gazy złowonne (odory) można zaliczyć m.in.:
 - oczyszczalnie ścieków: gazy złowonne mogą powstać w wyniku procesów zachodzących na terenie oczyszczalni oraz napowietrzania osadu, także podczyszczalnie ścieków w zakładach przemysłowych,
 - procesy technologiczne w zakładach przemysłowych,
 - zbiorniki bezodpływowe (szamba), przydomowe oczyszczalnie ścieków,
 - złe posadowienie systemu kanalizacyjnego,
 - niezorganizowane źródła emisji gazów złowonnych z indywidualnych źródeł grzewczych (np. spalanie odpadów tworzywowych, gumi w paleniskach domowych).

Zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych

Głównym poziomem użytkowym na obszarze powiatu chełmskiego jest górnokredowy poziom wodonośny, występujący w spękanych utworach węglanowych mastrychtu. Wody kredowe są bezbarwne, bezzapachowe, lokalnie wykazują podwyższoną mętność. Przeważnie są to wody słabozasadowe, twarde i średnietwarde, raczej dobrej jakości, jednakże z reguły wymagające uzdatniania z uwagi na zawartość żelaza i/lub manganu, przekraczającą wielkości dopuszczalne dla wód pitnych. Kilkudziesięcioletni wpływ wzmoczonej antropopresji skutkuje niewielkim wzrostem zawartości chlorków, siarczanów oraz związków azotu.

Potencjalnymi ogniskami zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych są:

- ścieki komunalne zawierające związki organiczne i biogenne oraz ścieki przemysłowe do wód powierzchniowych i do ziemi,
- odprowadzanie ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi, która wynika głównie z niedostosowania długości sieci kanalizacyjnej do faktycznych potrzeb inwestycyjnych w tym zakresie.
- odprowadzanie ścieków do gruntu,
- przecieki z kanalizacji,
- spływy obszarowe z terenów zurbanizowanych, szczególnie nie posiadających kanalizacji,
- spływy obszarowe z obszarów rolnych (mineralne i organiczne nawozy stosowane pod uprawy oraz chemiczna ochrona roślin);
- błędy w stosowaniu zabiegów agrotechnicznych, tj. niewłaściwy sposób meliorowania gruntów, co powoduje obniżenie poziomu wód gruntowych, zmianę składu botanicznego roślinności, a w efekcie prowadzi do stepowienia terenu,
- źródła liniowe (drogi i kolej),
- stacje i magazyny paliw,
- emisje zanieczyszczeń gazowych i pyłowych przenikające do gruntu z opadami atmosferycznymi,
- infiltracja silnie zanieczyszczonych wód powierzchniowych.
- niezbyt korzystne warunki geologiczne określające stopień izolacji wód podziemnych od powierzchni terenu; występujące na terenie miasta poziomy wodonośne są mało odporne na zanieczyszczenia ze względu na brak na znacznych obszarach miększych i ciągłych pokryw izolacyjnych; niski stopień izolacji lub jej brak stwarza warunki migracji zanieczyszczeń powierzchniowych, związanych ze stosowaniem w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin do wód gruntowych i podziemnych;
- eksploatacja wapieni i margli dla potrzeb cementowni w Rejowcu Fabrycznym oraz związane w tym odwadnianie wyrobisk powoduje obniżenie zwierciadła wód podziemnych; dużym zagrożeniem dla środowiska gruntowo-wodnego w pobliżu w/w cementowni są również związki chromu w toksycznej postaci Cr+6. Źródłem podwyższonej ich zawartości w wodach podziemnych jest złom cegły magnezytowo-chromitowej, który w latach 70-80-tych ubiegłego wieku gromadzono na składowiskach przyzakładowych.

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny przeprowadza się badania wód podziemnych pod kątem przydatności do spożycia. Według sprawozdania z badań Nr SB/41568/12/2011 z dnia 13.12.2011 r. sporządzonego przez SGS EKO-PROJEKT Sp.z o. o. stwierdzono że badane próbki wody w zakresie oznaczonych parametrów spełniają wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. Nr 61 poz. 417 z późn. zm.)

Zagrożenia środowiska wywołane przez eksploatację

Eksploatacja surowców wpływa w znaczący sposób na środowisko przyrodnicze. Powoduje istotne przekształcenie rzeźby terenu, a w konsekwencji zmianę krajobrazu, zmianę stosunków wodnych, degradację gleb, zwłaszcza utratę gleb dobrej jakości, degradację roślinności, w tym stanowisk roślin chronionych. Stanowić może również zagrożenie dla jakości wód podziemnych. Eksploatacja surowców oraz ich transport są również źródłem hałasu, przy czym transport surowca i związany z nim hałas komunikacyjny odczuwane mogą być również poza terenem eksploatacji. Pewne zagrożenie dla środowiska wiąże się z istnieniem wyrobisk poeksploatacyjnych, dotychczas niezrekultywowanych. Wyrobiska takie są dla miejscowej ludności potencjalnym miejscem gromadzenia odpadów, tzw. dzikich wysypisk.

Głównym źródłem zagrożenia środowiska na terenie miasta jest eksploatacja margla i działalność cementowni Rejowiec. W wyniku wieloletniej, intensywnej eksploatacji wód piętra kredowego oraz drenującego systemu odwadniania odkrywki margla nastąpiło zachwianie równowagi hydrogeologicznej i wytworzenie regionalnego leja depresyjnego poziomu kredowego.

Wieloletnia eksploatacja metodą odkrywkową spowodowała powstanie zagłębienia o powierzchni ok. 1,5 km² i głębokości dochodzącej do 60 m. Teren kopalni jest szczególnie narażony na wpływ zanieczyszczeń antropogenicznych ze względu na dużą odkrytą powierzchnię sięgającą stropu warstwy wodonośnej oraz wysoką eksploatację wód podziemnych w rejonie cementowni i centrum miasta. Lej

powstały w wyniku eksploatacji, obejmujący teren kopalni zajmuje powierzchnię ok. 8 km² (w obrębie arkusza Pawłów mapy hydrogeologicznej Polski).

Aktualnie cementownia Rejowiec korzysta z zamkniętego obiegu wody na cele produkcyjne, natomiast odwadnianie odkrywki margla odbywa się za pomocą pomp powierzchniowych, które zrzucają wodę do rowu melioracyjnego w kierunku stawów kańskich. Prowadzone były badania geologiczne w spażu odkrywki w celu uzyskania surowca pełnego do produkcji cementu. Pozytywne wyniki badań spowodowały eksploatację margla w głąb odkrywki (poniżej poziomu 188 m n.p.m.).

Planowane zejście z eksploatacją w głąb odkrywki spowoduje konieczność odwadniania kopalni pompami głębinowymi i odprowadzania znacznych ilości wód. Taki system odwadniania kopalni wpłynie na dalszą degradację środowiska w rejonie miasta.

Ekspertyza hydrogeologiczna oceniająca wpływ eksploatacji złoża poniżej rzędnej 188 m n.p.m. na wody podziemne określa teoretyczny zasięg leja depresyjnego o promieniu do 8 km. W zasięgu tego leja zlokalizowane jest ujęcie wody (ul. Polna) główne źródło zaopatrzenia w wodę pitną mieszkańców miasta. Poważnym problemem będzie również racjonalne zagospodarowanie wód podziemnych – kopalnianych.

Decyzją OSiR.VII.7441/14/2000 z dnia 22.11.2000r. Wojewoda Lubelski zatwierdził dokumentację warunków hydrogeologicznych w celu odwodnienia złoża margli „Rejowiec” do rzędnej +182,0 m n.p.m. w związku z eksploatacją surowca węglanowego dla potrzeb cementowni. Z uzasadnienia decyzji wynika, że podjęcie eksploatacji złoża IV-tym poziomem wydobywczym w granicach rzędnych 188-183 m n.p.m. pogłębi zasięg leja depresji. Zasięg leja depresyjnego wywołanego eksploatacją wód podziemnych obejmuje ok. 70-80% powierzchni miasta, w tym fragment Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Jedynie północne i południowe krańce miasta znajdują się poza jego zasięgiem.

Złoże margla eksploatowane jest systemem odkrywkowym, w wyniku którego nastąpiło przeobrażenie gruntów ornych (III, IV i V klasy bonitacyjnej) w wyrobisko górnicze. Dalsza eksploatacja spowoduje zajmowanie kolejnych terenów użytkowanych rolniczo.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Złożone spektrum promieniowania elektromagnetycznego jest bardzo rozległe i obejmuje różne długości fal, od fal radiowych przez fale promieni podczerwonych, zakres widzialny i fale promieni nadfioletowych, do bardzo krótkich fal promieni rentgenowskich i promieni gamma. Z całego spektrum promieniowania elektromagnetycznego w sposób istotny oddziałują na organizmy tylko te, które są pochłaniane przez atomy, cząsteczki i struktury komórkowe. Z uwagi na sposób oddziaływania promieniowania na materię, widmo promieniowania elektromagnetycznego można podzielić na promieniowanie jonizujące i niejonizujące:

- promieniowanie jonizujące jest nieodłącznym elementem środowiska naturalnego, dociera z kosmosu, z wnętrza ziemi występuje w wyniku użytkowania zarówno wzbogaconych jak i naturalnych substancji promieniotwórczych w energetyce jądrowej, ochronie zdrowia, przemyśle, badaniach naukowych,
- promieniowanie niejonizujące występuje wokół linii energetycznych wysokiego napięcia, radiostacji, pracujących silników elektrycznych oraz instalacji przemysłowych, urządzeń łączności, domowego sprzętu elektrycznego, elektronicznego itp.; z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia człowieka w zakresie promieniowania niejonizującego istotne są mikrofały, radiofały oraz fale o bardzo niskiej (VLF) i ekstremalnie niskiej częstotliwości (FW).

Oddziaływanie promieniowania niejonizującego na środowisko stale wzrasta, co związane jest z postępowaniem cywilizacyjnym. Wpływ na wzrost promieniowania ma przede wszystkim rozwój telefonii komórkowej, powstawanie coraz większej liczby stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, itp., pokrywających coraz gęstsza siecią obszary dużych skupisk ludności.

Od 2003 r. Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska wykonuje pomiary PEM (poziomów pól elektromagnetycznych) w środowisku. W miejscowości Rejowiec Fabryczny przeprowadza się takie pomiary z częstotliwością jeden raz w roku. Dotychczas nie wykazano przekroczeń dopuszczalnej wartości składowej elektrycznej pola elektromagnetycznego wynoszącej 7V/m określonej rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 31 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192 poz. 1883). Wszystkie pomiary wykazały bardzo niską wartość,

poniżej oznaczalności sondy pomiarowej wynoszącej 0,8 V/m.

Klimat akustyczny

Hałas stanowi jedno ze źródeł zanieczyszczenia środowiska, wzrastające w ostatnich latach w związku z rozwojem komunikacji, uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją. Odczuwany jest przez ich mieszkańców jako jeden z najbardziej uciążliwych czynników wpływających ujemnie na środowisko i samopoczucie. Hałas wywołuje zmęczenie, złe samopoczucie, utrudnia wypoczynek, może prowadzić do częściowej lub całkowitej utraty słuchu. Ponadto powoduje poważne zmiany psychosomatyczne, jak zagrożenie nadciśnieniem, zaburzenia nerwowe, zaburzenia w układzie kostno-naczyniowym. Uciążliwość hałasu dla organizmu zależy od natężenia dźwięku, jego częstotliwości i czasu trwania.

Wyróżnia się trzy główne rodzaje hałasu, według źródła powstawania:

- hałas przemysłowy powodowany przez urządzenia i maszyny w obiektach przemysłowych i usługowych,
- hałas komunikacyjny pochodzący od środków transportu drogowego, kolejowego i lotniczego,
- hałas komunalny występujący w budynkach mieszkalnych, szczególnie wielorodzinnych i w obiektach użyteczności publicznej.

Hałas komunikacyjny. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu decydującymi o parametrach klimatu akustycznego przede wszystkim na terenach zurbanizowanych. Poziomy dźwięku środków komunikacji drogowej są wysokie i wynoszą 75-90 dB, przy dopuszczalnych natężeniach hałasu w środowisku w otoczeniu budynków mieszkalnych do 67 dB w porze nocnej i do 75 dB w porze dziennej. Z uwagi na wzrastającą liczbę pojazdów i zwiększające się natężenie ich ruchu można przyjąć, że utrzymywać się będzie tendencja wzrostowa natężenia hałasu związanego z ruchem kołowym. Przyczyną wzrostu uciążliwości jest również zła jakość nawierzchni dróg. Na terenie miasta nie były prowadzone pomiary hałasu od szlaków komunikacyjnych. Ze względu na lokalny charakter istniejącego układu drogowego i związany z tym ruch samochodów o małym natężeniu, nie należy się spodziewać zagrożenia hałasem ponadnormatywnym.

Niemalym problemem jest przebiegająca przez środek miasta linia kolejowa, wielotorowa, często uczęszczana przez transport zarówno osobowy i towarowy, generująca duże natężenie hałasu komunikacyjnego.

Hałas przemysłowy na terenie powiatu stanowi zagrożenie o charakterze lokalnym, występujące głównie na terenach sąsiadujących z zakładami produkcyjnymi. Jest on uciążliwy głównie dla budynków zlokalizowanych w pobliżu takich obiektów. Poziom hałasu przemysłowego jest kształtowany indywidualnie dla każdego obiektu i zależy od parku maszynowego, zastosowanej izolacji hal produkcyjnych, a także prowadzonych procesów technologicznych oraz funkcji urbanistycznej sąsiadujących z nim terenów.

W latach 90-tych ubiegłego wieku w rejonie Cementowni „Rejowiec” przeprowadzono badania natężenia hałasu pochodzącego z innych źródeł nie stwierdzając uciążliwości hałasu przemysłowego dla mieszkańców miasta Rejowiec Fabryczny. Oprócz wymienionych źródeł hałasu spotyka się również inne obiekty emitujące hałas do środowiska, jednak obiekty te nie posiadają decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu, co powoduje, że nie są kontrolowane przez służby ochrony środowiska w tym zakresie. Zakłady przemysłowe i warsztaty usługowe są źródłami hałasu o ograniczonym zasięgu oddziaływania, wpływają one na warunki klimatu akustycznego, jednakże wpływ ten ma charakter lokalny. Do zakładów takich należą najczęściej: warsztaty mechaniki pojazdowej, blacharskie, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie i krawieckie. Takie stacjonarne źródła hałasu mogą jednak powodować uciążliwości dla osób zamieszkujących w ich najbliższym sąsiedztwie.

Cementownia „Rejowiec” nie posiada decyzji o dopuszczalnych normach emisji hałasu do środowiska. Wyniki pomiarów emisji hałasu przeprowadzone przez WIOŚ w Lublinie w dniu 28.03.2001 r. wykazały, że w porze dziennej nie były przekroczone normy na obszarach chronionych ze względu na hałas, określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnych z dn. 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Natomiast w porze nocnej hałas pochodzący z zakładu nieznacznie przekraczał poziom tła (o ok. 2 dB), zatem w niewielkim stopniu wpływał na pogorszenie warunków akustycznych w jego otoczeniu.

Hałas osiedlowy i mieszkaniowy

Szacuje się, że w skali kraju aż 25% mieszkańców jest narażona na ponadnormatywny hałas w

mieszkańcach występujący w wyniku stosowania „oszczędnych” materiałów i konstrukcji budowlanych. Hałas wewnątrz osiedlowy spowodowany jest przez pracę silników samochodowych, wywożenie śmieci, dostawy do sklepów, głośną muzykę radiową itp. Do tych hałasów dołącza się niejednokrotnie bardzo uciążliwy hałas wewnątrz budynku, spowodowany wadliwym funkcjonowaniem instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, dźwigów, hydroforów, zsypów.

Wibracje

Źródła wibracji można podzielić na dwa główne rodzaje: wibracje pochodzące od pojazdów, narzędzi i urządzeń oraz wibracje przenoszone z podłoża, np. z drgających platform, podłóg, siedzeń w pojazdach mechanicznych itp. Szkodliwość wibracji zależy od wielkości natężenia źródła charakteru zmian, w czasie oraz długości trwania działania. Wibracje i wstrząsy, podobnie jak hałas, przenoszone są przez wzbudzone do drgań konstrukcje budynków mieszkalnych. Skutkiem oddziaływania wibracji na człowieka są zmiany w układzie nerwowym, krążenia, narządach ruchu oraz układzie pokarmowym. Dlatego też wibracje należy zmniejszać lub likwidować w miejscach ich powstawania m.in. poprzez zmiany w konstrukcji aparatury.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki. Dopisuje się poniżej nowe ustępy 2.10 i 2.11.

2.10. Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego dotycząca obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny

Obszar zmiany Studium to teren o charakterze przemysłowym, częściowo zdegradowany. Zlokalizowany jest w zachodniej części Miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, zabudowy mieszkaniowej oraz niezagospodarowanych terenów otwartych.

Obszar objęty zmianą Studium z 2018 r. obejmuje tereny poprzemysłowe - dawnej cementowni „Firley”, aktualnie działającej cementowni „Rejowiec” oraz teren poeksploatacyjny cementowni „Rejowiec”. Struktura terenu determinuje ogólny charakter Miasta. Rejowiec Fabryczny jest to miasto przemysłowe, które powstawało wraz z rozwojem Cementowni. Istniejące wyrobisko po kopalni margla jest najbardziej wyróżniającym się elementem w krajobrazie Miasta. Aktualnie na części terenu eksploatacji, działalność została zakończona i teren wskazano jako grunty do rekultywacji. Z uwagi na rodzaj podłoża terenu, które stanowią złoża margla kredowego, teren wyrobiska samoistnie zostaje pokryty roślinnością. Na pozostałych terenach nadal prowadzona jest działalność wydobywcza. Tereny zlokalizowane we wschodniej części obszaru zmiany Studium, będące pozostałościami cementowni „Firley”, są w bardzo złym stanie technicznym. Na ich terenie nie jest prowadzona jakakolwiek działalność, obecnie są to pustostany.

Krajobraz w granicach obszaru opracowania, o którym mowa w uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r., negatywnie wpływa na atrakcyjność Miasta Rejowiec Fabryczny. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/145/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przyjęcia zaktualizowanego Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023, obszar zmiany Studium został objęty granicą obszaru zdegradowanego i częściowo wskazany do rewitalizacji.

W granicach obszaru opracowania zmiany studium z 2018 r. nie wskazuje się elementów krajobrazu kulturowego, ani obszarów objętych ochroną konserwatorską. Jedynie we wschodniej części terenu PE punktowo wskazano teren ochrony - stanowiska archeologiczne nr 9-15.



Fot. 1. Cementownia „Rejowiec”
Źródło: Google Street View, dostęp 01.2018



Fot. 2. Cementownia „Rejowiec”
Źródło: Studium przestrzenno-funkcjonalne obszaru przemysłowego cementowni „Firley” w Rejowcu Fabrycznym, Warszawa, 2006 r.



Fot. 3. Wyrobisko po eksploatacji złóż margla
Źródło: Studium przestrzenno-funkcjonalne obszaru przemysłowego cementowni „Firley” w Rejowcu Fabrycznym, Warszawa, 2006 r.



Fot. 4. Budynki dawnej cementowni „Firley”
Źródło: Studium przestrzenno-funkcjonalne obszaru przemysłowego cementowni „Firley” w Rejowcu Fabrycznym, Warszawa, 2006 r.

2.11. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla w obszarze, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny

Na obszarze objętym zmianą Studium z 2018 r. nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WYSTĘPOWANIEM OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

3.1. Obszary Natura 2000

Teren miasta Rejowiec Fabryczny leży poza granicami sieci Natura 2000. Jednakże w odległości ok. 700 m od północnych granic miasta znajduje się projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SSO) Natura 2000 „Pawłów” PLH06006 (data zaproponowania jako OZW- obszar o znaczeniu wspólnotowym: 10.2009 r., data zatwierdzenia jako OZW: 01.2011 r.). Projektowana ostoja obejmuje torfowiska leżące w pobliżu Pawłowa w dolinie Cieku Dorohuckiego i jego dopływów, Krowicy, a także fragmenty lasów znajdujących się w pobliżu Pawłowa oraz kompleks stawów w miejscowości Kanie.

3.2. Parki krajobrazowe, narodowe

Miasto Rejowiec Fabryczny leży poza granicami parków krajobrazowych i narodowych.

3.3. Obszary chronionego krajobrazu

Północna część obszaru miasta leży w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POCK) położonego na obszarze dwóch powiatów krasnostawskiego oraz chełmskiego. POCK został utworzony Uchwałą Nr XVIII/89/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Chełmie z dnia 28 marca 1983 r. zaktualizowany Rozporządzeniem Nr 49 Wojewody Lubelskiego z 28.02. 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 04.04.2006 r. Nr 69, poz. 1289). Obszar oddziela dwa zagłębienia przemysłowe: położone na północy Lubelskie Zagłębienie Węglowe i leżące na południu cementowe zagłębienie z Rejowcem Fabrycznym. POCK obejmuje teren doliny Wieprza i ciek Dorohuczka otoczone wzniesieniami kredowymi. Znajduje się tu kompleks leśny w formie tzw. „rogala”, który otacza miejscowość Pawłów. Lasy Pawłowskie, zróżnicowane gatunkowo, rosną na żyznych siedliskach i dzięki temu są dość odporne na zagrożenia emisją pyłów przemysłowych i obniżaniem się lustra wód gruntowych. Dodatkowym elementem krajobrazu jest kompleks stawów rybnych położony w miejscowości Kanie. Wszystkie te atuty stanowią o atrakcyjności Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jako miejsca turystyki, wypoczynku i rekreacji.

3.4. Rezerwy przyrody

W granicach miasta oraz w jego bliskim sąsiedztwie nie znajdują się rezerwy przyrody.

3.5. Pomniki przyrody

W granicach miasta Rejowiec Fabryczny występują następujące pomniki przyrody (przedstawione w Tab.4), w stosunku do których obowiązują nakazy i zakazy określone w aktach prawnych nadających im status prawnej ochrony. Rozporządzeniem Nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie ustalenia wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez Wojewodów: Białkopodlaskiego, Chełmskiego, Lubelskiego, Siedleckiego, Tarnobrzесьkiego, i Zamojskiego o nadal obowiązujących na obszarze województwa lubelskiego lub jego części (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 199 r. Nr 8 poz. 86) zaktualizowano akty prawne wymienione w poniższej tabeli.

Tab. 4. Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Pomnik przyrody	Lokalizacja	Podstawa prawna uznania
Dwa głazy narzutowe: granitognejs (obwód 8,4 m) i granit szary (obwód 5,5 m)	Dz. nr 56/1 obr. 3	Decyzja Urzędu Wojewódzkiego (Wydział Rolnictwa Gospodarki Żywnościowej i Leśnictwa w Chełmie) nr 7140/8/81 z dnia 09.11.1981 r. nr RŻL.Op-7140/8/81 (Dz. Urz. WRN Woj. Chełmskiego Nr 2 poz. 14); usytuowane na terenie parafii rzymsko - katolickiej
Dąb szypułkowy (obwód 427cm)	Dz. nr 249/5 obr. 2 Park podworski „Stajne-Polesie”	Rozporządzenie nr 24 Wojewody Chełmskiego z dnia 31.07.1992r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów przyrody ożywionej i nieożywionej (Dz. U. Woj. Chełmskiego Nr 7 poz. 49)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Rys historyczny rozwoju przestrzennego miasta

Rejowiec Fabryczny to najmłodsze miasto w powiecie chełmskim, jednakże wzmianki dotyczące osadnictwa pochodzą z XIII wieku. Założyciel pobliskiego Rejowca - Mikołaj Rej posiadał na obszarze dzisiejszego miasta dwa folwarki.

Niewątpliwy wpływ na rozwój urbanistyczny terenów dzisiejszego Rejowca Fabrycznego miały następujące wydarzenia. W 1878 r. część ziem nabywa Towarzystwo Nadwiślańskiej Kolei Żelaznej, a w 1914 r. przejmuje Towarzystwo Akcyjne Lubelskiej Fabryki Portland - Cement „Firlej”. Budowa linii kolejowej oraz cementowni „Firlej” na miejscowych złożach margla, a po II wojnie budowa cementowni „Pokój” to wydarzenia, które przesądziły o tym, że z robotniczego osiedla powstało miasto Rejowiec Fabryczny. W latach 1951-55 nastąpiła ogromna rozbudowa zakładu, natomiast w 1955 r. miejscowość uzyskała rangę osiedla robotniczego. W 1962 r. przyznane zostały Rejowcowi Fabrycznemu prawa miejskie.

4.2. Charakterystyka wartości kulturowych miasta

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Tab. 5. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Lokalizacja	Nazwa	Nr rejestru zabytków	Akt prawa ustanawiający
Ul. Złota dz. nr 169, 170	Wczesnośredniowieczna mogiła kurhanowa, (kurhan ziemny) zwany „Szwedzką Mogiłą”	C/58	Decyzja nr A/416, Kl.7-7/144/69 z dnia 01.04.1969r. zatwierdzona Obwieszczeniem Nr 4/2010 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 25.10.2010 r. (Dz.Urz.Woj. Lubelskiego Nr 132 poz. 2237)
Ul. Lubelska dz. nr 249/2, 249/3, 249/4, 262	Założenie dworsko – parkowe: dawny dwór, otaczający go park oraz układ zieleni zwany „Dębinką”, czas powstania 1890-1900 r.	A/1131	Decyzja nr KL.IV-5347/1/81 nr rej A 101/7 z dnia 05.01.1981r. zatwierdzona Obwieszczeniem Nr 3/2010 LWKZ w Lublinie z dnia 25.06.2010r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości „A” woj. lubelskiego (Dz.Urz.Woj. Lubelskiego Nr 84 poz. 1552) oraz Decyzja nr PSOZ IV-6760/19/95 (uściślająca przebieg granic ochrony konserwatorskiej)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Tab.6. Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

Lokalizacja	Nazwa
Ul. Chełmska 101	Kamienica dla majstrów cementowni „Firley” S.A., obecnie dom mieszkalny
Ul. Chełmska 101a	Dom robotników budujących cementownię „Firley” SA, obecnie dom mieszkalny
Ul. Chełmska 103	Studnia na osiedlu cementowni „Firley” SA, obecnie nie użytkowana
Ul. Chełmska 105	Kamienica dla robotników cementowni „Firley” S.A., obecnie dom mieszkalny
Ul. Chełmska 105a	Dom robotników budujących cementownię „Firley” S.A., obecnie dom mieszkalny
Ul. Chełmska 107	Kamienica dla urzędników cementowni „Firley” S.A., obecnie dom mieszkalny
Ul. Chełmska 99	Szkoła podstawowa, obecnie Ośrodek Zdrowia
Ul. Fabryczna 3	Kamienica dla urzędników cementowni „Firley” S.A., obecnie dom mieszkalny
Ul. Fabryczna 5	Willa dyrektora cementowni „Firley” S.A., obecnie dom mieszkalny

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie

Pozostałe zabytki. Dobra kultury współczesnej

W granicach miasta znajdują się miejsca pamięci narodowej posiadające karty ewidencyjne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- cmentarz z I wojny światowej (1915-1918),
- pomnik poświęcony pamięci pomordowanych i poległych w walce mieszkańców gminy Rejowiec Fabryczny,
- kamień posadzony dla uhonorowania majora Andrzeja Gwardjana zamordowanego w Charkowie w 1940 r. przez NKWD.

Ponadto w karcie ewidencyjnej cmentarza znajduje się cmentarz komunalny, założony w 1987r.,

położony przy ul. Męczenników Unickich w Rejowcu Fabrycznym.

Parki podworskie

Dużym atutem Rejowca Fabrycznego są położone w centrum miasta dwa parki podworskie:

- założenie dworsko – parkowe Stajne - Polesie wpisane do rejestru zabytków w dniu 05.01.1981r. oraz decyzją nr PSOZ IV-6760/19/95 (nr rejestru A/1131) obejmuje: zachowany dwór dawniej rodziny Kiwskich (ok. 1890-1900r.), park (z końca XIX w.) na terenie którego zachowało się wiele cennych drzewostanów m.in. pomnikowy dąb, aleja świerkowa, okazałe lipy.
- układ zieleni zwany Park „Lasek – Dębinka” utworzony z kompleksu leśnego, pełni rolę parku miejskiego, występuje tu cenny drzewostan, głównie dębowy (nr rejestru A/1131).

Stanowiska archeologiczne

Tab. 7. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

L. p.	Nr AZP	Nr stanowiska	L. p.	Nr AZP	Nr stanowiska	L. p.	Nr AZP	Nr stanowiska
1	80-87	11	21	80-88	42	41	80-88	134
2	80-87	12	22	80-88	51	42	80-88	135
3	80-87	13	23	80-88	52	43	80-88	136
4	80-87	27	24	80-88	53	44	80-88	141
5	80-87	28	25	80-88	54	45	80-88	142
6	80-87	29	26	80-88	55	46	80-88	143
7	80-87	30	27	80-88	79	47	80-88	144
8	80-87	31	28	80-88	80	48	80-88	145
9	80-87	33	29	80-88	81	49	80-88	147
10	80-88	2	30	80-88	82	50	80-88	148
11	80-88	9	31	80-88	93	51	80-88	149
12	80-88	10	32	80-88	94	52	80-88	150
13	80-88	11	33	80-88	123	53	80-88	151
14	80-88	12	34	80-88	124	54	80-88	152
15	80-88	13	35	80-88	125	55	80-88	153
16	80-88	14	36	80-88	126	56	80-88	154
17	80-88	15	37	80-88	127	57	80-88	155
18	80-88	39	38	80-88	128			
19	80-88	40	39	80-88	129			
20	80-88	41	40	80-88	130			

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

5. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WARUNKAMI I JAKOŚCIĄ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

5.1. Ludność. Ruch naturalny. Migracje

Od 1995 r. utrzymuje się tendencja spadkowa liczby ludności zamieszkującej miasto Rejowiec Fabryczny. Gęstość zaludnienia w 2009 r. wynosiła 312 osób/km².

Struktura demograficzna ludności pod względem płci charakteryzuje się przewagą liczby kobiet w ogólnej liczbie ludności. Spada ogólna liczba zawartych małżeństw oraz liczba urodzeń. W 2008 r. odnotowano dodatni przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji stałej.

Tab.8. Struktura ludności na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Rok	Liczba mieszkańców			Wiek mieszkańców					
	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	Przedprodukcyjny		Produkcyjny		Poprodukcyjny	
				ogółem	Mężczyźni	Ogółem	Mężczyźni	Ogółem	Mężczyźni
2002	4.844	2.363	2.481	1.134	573	3.120	1.565	590	225

2003	4.820	2.345	2.475	1.150	591	3.081	1.537	589	217
2004	4.808	2.337	2.471	1.149	590	3.074	1.531	585	210
2005	4.729	2.293	2.436	1.143	580	3.012	1.497	574	216
2006	4.692	2.279	2.413	988	504	3.131	1.484	573	210
2007	4.660	2.265	2.395	952	498	3.085	1.539	623	201
2008	4.646	2.268	2.378	946	514	3.149	1.554	551	200
2009	4.605	2.240	2.365	917	503	2.944	1.579	744	158
2010	4617	2254	2363	972	535	3113	1538	532	181
2011	4575	2234	2341	925	503	3146	1560	565	207

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

Tab.9. Przyrost naturalny na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Rok	Małżeństwa	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny
2002	44	33	48	-15
2003	42	39	39	0
2004	36	35	45	-10
2005	29	40	56	-16
2006	36	44	35	9
2007	71	46	42	4
2008	42	50	41	9
2009	68	54	59	-5
2010	46	50	47	+3
2011	28	41	50	-9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

Tab.10. Migracje ludności na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Rok	Napływ				Odływ				Saldo migracji
	Ogółem	Z miast	Z wsi	Z zagranicy	Ogółem	Do miast	Na wieś	Za granicę	
2002	87	31	56	2	66	26	40	2	21
2003	71	13	58	0	81	55	26	1	-10
2004	34	5	29	0	51	39	6	6	-17
2005	38	11	26	1	72	41	30	1	-34
2006	60	15	44	1	96	59	30	7	-36
2007	95	34	57	4	105	57	39	9	-10
2008	53	20	27	6	71	30	25	5	-18
2009	61	26	35	0	83	51	32	1	-22
2010	47	13	33	1	42	20	17	0	+5
2011	40	13	25	2	79	35	44	0	-39

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

Wnioski:

W ciągu badanych 10 lat (lata 2001 – 2011) nastąpiły następujące procesy demograficzne:

- odnotowano znaczny spadek ogólnej ilości mieszkańców (-269 os.),
- odnotowano znaczny spadek liczby mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (-209 os.),
- odnotowano nieznaczny wzrost liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym (+26 os.)
- odnotowano nieznaczny spadek liczby mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (-26 os.),
- odnotowano ujemny przyrost naturalny,
- odnotowano ujemne saldo migracji (z tendencją spadkową).

Poczucie tożsamości i wspólnoty społecznej na terenie miasta są relatywnie niskie, natomiast

transformacja ustrojowa, duże ograniczenia zatrudnienia, zwolnienia związane z restrukturyzacją przemysłu cementowego ukazały niskie poczucie tożsamości i identyfikacji wspólnotowej. Dodatkowo niskie kwalifikacje zawodowe oraz brak skłonności do podejmowania działalności gospodarczej lub przekwalifikowań zawodowych przejawiają się wzmocnionym poczuciem marginalizacji i wykluczenia społecznego mieszkańców najstarszych osiedli miejskich i braku perspektyw dla rodzin oraz narastającej roszczeniowej postawy wobec rzeczywistości. Społeczno – ekonomiczne zróżnicowanie społeczności lokalnej w połączeniu z różnymi uwarunkowaniami bytowymi w poszczególnych częściach miasta w sposób naturalny dzieli przestrzeń miejską na podobszary problemowe w sferze społecznej.

5.2. Jednostki gospodarcze

Najważniejszym obecnie podmiotem gospodarczym na terenie miasta Rejowiec Fabryczny jest cementownia Rejowiec z kopalnią margla. W szczytowym okresie prosperity zakładu cementownia zatrudniała niemal 800 osób, w dniu dzisiejszym zatrudnienie wynosi ok. 160 osób. W formie działalności gospodarczej prowadzonej przez osoby fizyczne aktywnie działa na rynku 150 podmiotów gospodarczych m.in. sklepy, zakłady usługowe, apteki, zakłady gastronomiczne, kioski ruchu, księgarnie.

Tab. 11. Wybrane miejsca pracy na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Nazwa zakładu pracy	Liczba zatrudnionych
Cementownia „Rejowiec”	ok. 160
Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe „CEM-BET” (usługi remontowo – budowane)	62
Firma POL-SCANMIX sp. z o.o.	0
Poczta Polska	13
Posterunek Energetyczny- Zamojska Korporacja Energetyczna	10
PKP Stacja Rejowiec	20
Zakład Wodociągów i Kanalizacji	9
Przedsiębiorstwo „Pawłowianka” (wyroby z drewna)	5
Firma Produkcyjno – handlowa REYBUD Sp. z o.o.	4
Firma prowadząca działalność w zakresie produkcji konfekcji odzieżowej	15
Miejski Zakład Komunalny „EKO”	6
Bank PKO BP	5
Bank PKO SA	2
Spółdzielnia Mieszkaniowa	4
Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa	2
Spółka cywilna SKAS	2
osoby prowadzące indywidualną działalność gospodarczą	150
Urząd Miasta	29
Urząd Gminy	27
Zespół Szkół Samorządowych	58
Przedszkole Miejskie	13
Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	14
Środowiskowy Dom Samopomocy	7
Warsztat Terapii Zajęciowej	11
Miejski Ośrodek Kultury „Dworek” (wraz z biblioteką)	5
Ciepłownia Miejska	2
Spółdzielnia Socjalna „Rejowianka”	6

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

5.3. Gospodarka komunalna

Miasto Rejowiec Fabryczny jest właścicielem nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim zarządzie miasta, a także w dzierżawie i użytkowaniu innych osób. Ogólna powierzchnia nieruchomości komunalnych wynosi 196 ha. Własność komunalna jest znacznie rozdrobniona. W skład mienia wchodzi również budynki oraz nieruchomości lokalowe. Oprócz prawa własności miastu przysługują inne prawa majątkowe np. prawo wieczystego użytkowania gruntów.

5.4. Infrastruktura społeczna

Miasto Rejowiec Fabryczny wyposażone jest w bazę infrastruktury społecznej mogącej zaspokoić potrzeby wspólnoty miejskiej w sferze społecznej. Miejski ośrodek kultury ma siedzibę w zabytkowym dworcu usytuowanym w zabytkowym parku. Na terenie parku zlokalizowane jest także przedszkole miejskie, ośrodek pomocy społecznej, miejsce warsztatów terapii zajęciowej. Infrastrukturę uzupełnia zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie nowoczesny z bezpiecznymi nawierzchniami plac zabaw i zielona sala gimnastyczna z którą sąsiaduje mały tor saneczkowy.

Przestrzeń pomiędzy Parkiem „Stajne – Polesie” a parkiem „Dębinka” stanowi nowoczesny stadion sportowy z areną lekkoatletyczną o nawierzchni tartanowej i trawiastym, pełnowymiarowym boiskiem do piłki nożnej. W „Dębince” urządzona jest strefa rekreacji ruchowej z mini-polem golfowym. Aleja parkowa włączona w ciąg komunikacyjny od głównej ulicy miejskiej tworzy trakt spacerowy przez koronę stadionu do parku dworskiego. W tym samym obszarze położone są korty tenisowe z nawierzchnią ze sztucznej trawy, boisko przyszkolne i amfiteatr.

W centrum miasta zlokalizowane są także obiekty użyteczności publicznej tj. zespół oświatowy, budynek banku, budynek administracyjny Urzędu Miasta oraz obiekt Środowiskowego Domu Samopomocy oraz dwie apteki.

Osiedle „Wschód” oprócz placówek usługowych, biblioteki miejskiej i publicznego punktu dostępu do Internetu (PIAP) wyposażone jest w zespół wielofunkcyjnych boisk w ramach programu „Moje boisko – Orlik 2012”.

Przestrzeń miejska pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - osiedle „Wschód” a centrum miasta wypełniana jest systematycznie zabudową jednorodziną poprawiając tym samym kompozycję przestrzenną i funkcjonalną miasta.

Osiedle „Morawinek” jest obszarem miasta w którym infrastruktura społeczna jest najmniej rozwinięta. W tej części miasta zlokalizowany jest Niepubliczny Zakład Opieki Społecznej, stacja kolejowa oraz nieliczne punkty handlowe. Funkcjonuje tu także świetlica osiedlowa. Bardzo niski stopień jakości technicznej obiektów budowlanych i przestrzeni publicznej kwalifikuje osiedle do głębokiej rekonstrukcji i rewitalizacji.

5.5. Oświata

Do placówek dydaktyczno – wychowawczych na terenie miasta zaliczają się: Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Reja, Gimnazjum Publiczne im. Jana Pawła II, Przedszkole Miejskie (pełniące także funkcję opiekuńczą). Zespół oświatowy dysponuje 28 salami lekcyjnymi, salą gimnastyczną biblioteką i świetlicą oraz stołówką z zapleczem kuchennym oraz wydzielonym modułem dla klas „zerowych”. Samorząd miasta realizuje program nauczania „klas zerowych”, zagwarantowane są także miejsca w przedszkolu dla wszystkich sześciolatek.

W mieście brak jest placówek oświatowych na poziomie ponadgimnazjalnym. Kontynuowanie nauki przez młodzież kończącą gimnazjum wiąże się z wyjazdem lub dojazdami do większych ośrodków miejskich, co wraz z innymi okolicznościami ma wpływ na fakt, iż ponad 20% młodzieży przerywa naukę na poziomie gimnazjalnym.

5.6. Zasoby mieszkaniowe

Według danych z 2010 r. zasoby mieszkaniowe na terenie miasta wynoszą 1488 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej niema 85 tys. m². Statystyczne mieszkanie zajmuje 3,37 izby, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 57 m².

Substancja mieszkaniowa składa się z budownictwa jednorodzinnego (własność prywatna) oraz budynków wielorodzinnych:

- 5 bloków – wybudowanych do 1924 r.,
- 8 substandardowych baraków – 1946 r.,
- 10 bloków – lata 1955 – 1960,
- 12 bloków – lata 1978 – 1980.

Zapotrzebowanie rynku oraz coraz wyższe koszty czynszu w zabudowie wielorodzinnej zwiększają popyt na budownictwo jednorodzinne.

5.7. Zatrudnienie i poziom bezrobocia

Wśród bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w sposób znaczący przeważają kobiety, a ich liczba systematycznie rośnie. Nie poprawiają się szanse kobiet na rynku pracy, ze względu na fakt, iż brak jest pozarolniczych źródeł zarobkowania w zawodach dostępnych dla kobiet. Stopa bezrobocia dla powiatu chełmskiego jest stosunkowo wysoka (16,8 %) w porównaniu ze stopą bezrobocia dla woj. lubelskiego wynosi 12,4%, a dla Polski 11,8%.

Tab. 12. Struktura bezrobotnych wg wieku na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Rok	Wiek						Ogółem
	18-24	25-34	35-44	45-54	55-59	60-64	
2006	122	184	113	139	15	5	578
2007	81	161	80	122	24	3	471
2008	79	107	90	93	13	2	384
2009	70	107	85	70	14	3	349
2010	98	127	65	71	15	5	381
2011	72	109	71	68	30	3	353

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

Tab.13. Struktura bezrobotnych wg poziomu wykształcenia na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Rok	Wykształcenie					Ogółem
	Wyższe	Policealne i średnie zawodowe	Średnie ogólnokształcące	Zasadnicze zawodowe	Gimnazjalne i podstawowe	
2006	35	181	56	152	154	578
2007	33	134	46	119	139	471
2008	38	107	49	81	109	384
2009	32	107	39	77	94	349
2010	47	107	50	76	101	381
2011	51	95	35	79	93	353

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru danych meldunkowych Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rejowiec Fabryczny

Liczba bezrobotnych w 2011 r. w stosunku do 2006 r. systematycznie maleje z następującymi tendencjami:

- rośnie liczba osób pracujących w wieku 55-59 lat,
- rośnie liczba osób z wykształceniem wyższym,
- liczba osób z pozostałym niższym wykształceniem systematycznie maleje.

[W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się.](#)

6. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z ZAGROŻENIAMI BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia powodowane przez wszelkiego typu awarie infrastruktury technicznej stwarzające zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz katastrofy wywołane przez siły natury powodują konieczność prewencji i przeciwdziałania w celu zapewnienia bezpieczeństwa społeczeństwu powiatu.

Na obszarze powiatu chełmskiego zlokalizowane są zakłady stwarzające zagrożenia typu chemicznego, technicznego i pożarowego. Ponadto występują tutaj kompleksy leśne, w których drzewostany zaliczone są do II - ej kategorii zagrożenia pożarowego.

Do źródeł potencjalnych zagrożeń środowiska (sytuacje awaryjne lub katastrofy) zalicza się:

- pochodzące urządzeń technicznych (instalacji) w zakładach magazynujących lub stosujących w procesie produkcji toksyczne środki przemysłowe (amoniak, chlor, produkty ropopochodne, inne chemiczne),
- transportu materiałów i substancji niebezpiecznych (toksycznych, łatwopalnych, wybuchowych) głównie na szlakach kolejowych, a także rurociągami powodując m.in. zagrożenie zanieczyszczenia gleb oraz pożarowe na terenach leśnych,

- magazynowanie materiałów i substancji niebezpiecznych,
- występowania palnej i zwartej zabudowy, jak również lokalizacji zwartych, iglastych kompleksów leśnych, co stwarza zagrożenie pożarowe.

Wymienione wyżej zagrożenia, poza zasięgiem lokalnym ograniczającym się do terenu zakładu, w niesprzyjających warunkach mogą przyjąć rozmiary niebezpieczeństwa o zasięgu obejmującym część obszaru danej miejscowości.

Poważne awarie

Na terenie miasta zgodnie z informacjami Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie brak jest przedsiębiorstw zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Transport materiałów niebezpiecznych

Przez teren miasta odbywa się przewóz materiałów niebezpiecznych, realizowany głównie drogą kolejową.

Zagrożenia naturalne

W związku z anomaliami klimatycznymi i występującymi w ostatnich latach nietypowymi zjawiskami przyrodniczymi, należy zwrócić uwagę także na zagrożenia naturalne. Największym potencjalnym źródłem takich zagrożeń na terenie powiatu chełmskiego są głównie rzeki Bug i Wieprz (powódzie, zatonięcia, dopływ nieznanymi zanieczyszczeń). Jest to jednak zagrożenie, które nie dotyczy miasta Rejowiec Fabryczny

Na terenie miasta mogą także wystąpić następujące zagrożenia naturalne: pożary, wichury, susze, gradobicie.

Zmiany klimatu

W ostatnim stuleciu zaobserwowano ocieplenie klimatu w skali całego globu. Poważnym źródłem tych zmian jest działalność gospodarcza człowieka. Największą rolę w kształtowaniu zmian klimatu przypisuje się:

- wzrostowi emisji CO₂ do atmosfery, powstającego w wyniku spalania paliw,
- składowaniu odpadów ulegających biodegradacji,
- wylesianiu terenów, zubożeniu pokrywy roślinnej,
- intensyfikacji hodowli,
- nieszczelności sieci gazowych,
- produkcji przemysłowej chlorowcopochodnych węglowodorów,
- emisji NO_x,

Większość tych czynników występuje także w powiecie chełmskim (choć na małą skalę), wywołując pewną presję na środowisko przyrodnicze.

Zanikanie warstwy ozonowej

Kolejnym problemem w skali globalnej staje się zubożenie warstwy ozonowej, chroniącej przed szkodliwymi skutkami promieniowania ultrafioletowego. Główną przyczyną zmian zachodzących w stratosferze jest emisja związków chemicznych, a głównie związków organicznych chloru i bromu (głównie freonów i halonów) powodujących rozpad ozonu. Związki te były lub są nadal stosowane w różnego rodzaju urządzeniach technicznych i produktach, zwłaszcza w przemyśle: chłodniczym, izolacyjnym i kosmetycznym. Ze względu na długi okres „życia” freonów i halonów w atmosferze (do kilkuset lat) może dojść do ciągłego wzrostu ich stężenia pomimo podjętych działań na rzecz wyeliminowania ich ze stosowania.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

7.1. Strategia rozwoju miasta

W 2017 r. przyjęto nową Strategię Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2026, uchwaloną Uchwałą nr XXXVIII/130/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 22 czerwca 2017 r. W związku z powyższym, zaistniała konieczność odniesienia się w zmianie Studium z 2018 r. do zapisów uchwalonego dokumentu. Zakres zmiany określony w uchwale intencyjnej jest zgodny z celami strategicznymi określonymi w Strategii Miasta.

Sporządzona Strategia Rozwoju Miasta formułuje nowy cel strategiczny: „*Rejowiec Fabryczny – miasto aktywności społecznej i gospodarczej, przyjazne mieszkańcom, otwarte na nowe wyzwania*”.

Dla obszaru zmiany Studium za najważniejsze cele należy uznać:

„- **Priorytet I – Rewitalizacja zdegradowanych społecznie i gospodarczo obszarów miasta.**

1.1. Poprawa standardu życia mieszkańców poprzez modernizację przestrzeni miejskiej i substancji mieszkaniowej;

- **Priorytet II – Rozwijanie wewnętrznie spójnego i funkcjonalnego układu komunikacyjnego miasta**

2.2. Poprawa dostępności komunikacyjnej przemysłowych i mieszkaniowych terenów inwestycyjnych

- **Priorytet IV – Zwiększanie spójności społecznej**, aktywizacja i integracja społeczna mieszkańców

4.2. Poprawa bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie miasta”.

Dla pozostałej części miasta, nie objętej zmianą Studium z 2018 r., ważność zachowują zapisy Strategii Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2008 – 2015 (przyjętej uchwałą nr XXXIII/157/09 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9 marca 2009 r.) wg poniższego opisu.

Strategia rozwoju miasta (gminy) jest dokumentem w którym określa się cele strategiczne (ich późniejszą weryfikację i ewentualną modyfikację w zależności od sytuacji społeczno – gospodarczej) oraz zakres zadań i działań koniecznych do zrealizowania ww. celów. W Strategii rozwoju miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2008 – 2015 przyjętej uchwałą nr XXXIII/157/09 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9 marca 2009 r. sformułowano wizję miasta oraz cele strategiczne.

Wizja miasta:

„Miasto Rejowiec Fabryczny – ponadlokalne centrum aktywności społecznej i gospodarczej przyjazne dla mieszkańców, atrakcyjne dla przybyszów.”

W ww. strategii założono, że warunkiem osiągnięcia wyznaczonego kierunku rozwoju jest kształtowanie aktywności społecznej i gospodarczej, zwłaszcza wsparcie dla małych i średnich przedsiębiorstw, rozwój handlu i usług oraz poprawa atrakcyjności miasta i publicznej przestrzeni miejskiej.

Cel strategiczny 1: „Wzrost gospodarczej i przestrzennej atrakcyjności miasta” jest realizowany jest poprzez następujące działania:

- budowa i modernizacja infrastruktury technicznej dla gospodarczego zainwestowania,
- budowa i modernizacja układu komunikacyjnego pomiędzy terenami przemysłowymi, obszarami gospodarczego zainwestowania i strefami zamieszkania,
- rozbudowa sektora usług,
- porządkowanie struktury przestrzennej miasta (budowa centrum miasta),
- udostępnianie gruntów miasta na cele gospodarcze w obszarach aktywności gospodarczej.

Cel strategiczny 2: „Ograniczenie społecznego niedostosowania” jest realizowany poprzez następujące działania:

- tworzenie warunków do wprowadzania nowoczesnych metod i programów nauczania w celu wyrównania szans edukacyjnych dzieci i młodzieży,
- budowę bazy pobudzania i wspierania przedsiębiorczości, samozatrudnienia, obsługi i doradztwa dla małych przedsiębiorstw.

Cel strategiczny 3: „Wzrost znaczenia kultury, sportu i rekreacji jako czynników wspomagających rozwój ekonomiczny miasta” jest realizowany poprzez następujące działania:

- urządzenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej – place, skwery, zieleń miejska, w tym parki zabytkowe,
- tworzenie infrastruktury rekreacyjnej, kulturalnej i turystycznej, remonty obiektów zabytkowych.

Cel strategiczny 4: „Poprawa jakości życia mieszkańców oraz stanu środowiska przyrodniczego” jest realizowany poprzez następujące działania:

- budowę i modernizację infrastruktury technicznej ochrony środowiska z dostosowaniem do standardów technicznych,
- podnoszenie poziomu bezpieczeństwa publicznego, opieki zdrowotnej oraz socjalnej we współdziałaniu z partnerami społecznymi poprzez uzupełnianie bazy materialno-technicznej,

- podniesienie standardu budynków i lokali mieszkalnych.

7.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

W roku 2015 przyjęto nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, uchwalony uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.

W związku z powyższą aktualizacją, koniecznym jest odniesienie się do zapisów obowiązującego PZPW i uwzględnienie ich w zakresie wynikającym z uchwały intencyjnej. Zmiany wprowadzone do sporządzanego dokumentu Studium są zgodne z celami określonymi w Planie dla województwa Lubelskiego.

W aktualnym PZPW Lubelskiego, w odniesieniu do zmiany Studium z 2018 r., miasto Rejowiec Fabryczny wskazuje się:

- jako jeden z głównych ośrodków koncentracji przemysłu oraz jako tereny rozwoju zagłębia węglowego na obszarze województwa;
- jako jednostkę tworzącą Przygraniczny Obszar Funkcjonalny – strefa zewnętrzna oraz Obszar Funkcjonalny Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna;
- jako jednostkę Łęczyńsko-chełmskiego okręgu górnictwo-energetycznego, którego priorytetem jest rozwój energetyki w oparciu o miejscowe zasoby surowcowe.

Studium dla pozostałego obszaru miasta, które nie jest objęte zmianą Studium z 2018 r. pozostaje bez zmian i odnosi się do Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego z 2002r., wg poniższego opisu.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zatwierdzony Uchwałą Nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 9 września 2002 r. Nr 107 poz. 2449) jest zapisem celów, kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego województwa i stanowi wykładnię polityki przestrzennej Samorządu Województwa Lubelskiego. Integralne włączenie strategii rozwoju województwa, programów wojewódzkich i programów zadań rządowych do planu województwa czyni go głównym narzędziem ich realizacji. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uwzględniono zadania rządowe i Samorządu Województwa Lubelskiego, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wpisane do rejestru wojewódzkiego.

W nawiązaniu do polityki przestrzennej Samorządu Województwa Lubelskiego oraz polityki przestrzennej państwa w rejonie miasta Rejowiec Fabryczny na podstawie art. 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zmianie studium uwzględnia się następujące zagadnienia:

- uwzględnienie prawnej ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zlokalizowanego w północnej części miasta),
- ochrona jakościowa i ilościowa zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 (Chełm - Zamość),
- uwzględnienie ochrony udokumentowanych złóż surowców nieeksploatowanych,
- uwzględnienie lokalizacji złóż węgla kamiennego (surowca o znaczeniu krajowym) oraz złóż wapieni i margli,
- wyznaczenie jako najkorzystniejszego kierunku rekultywacji - rekultywację leśną i wodną,
- uwzględnienie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- objęcie ochroną planistyczną obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego,
- ustalenie zasad ochrony ładu przestrzennego,
- ustalenie zasad gospodarki gruntami,
- utrzymanie funkcji miasta jako ośrodka o znaczeniu lokalnym poprzez m.in. dążenie do modernizacji i rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej,
- uwzględnienie działań w kierunku modernizacji technologicznej i strukturalnej gospodarki miasta,
- kształtowanie stref przedsiębiorczości na terenie miasta które jest położone w zasięgu pasma wzmoczonej aktywności gospodarczej na szlaku komunikacyjnym zarówno drogowym, jak i kolejowym o znaczeniu europejskim biegnącym wzdłuż szlaku kijowskiego z Warszawy przez

- Lublin, Chełm, Dorohusk do Kijowa, powiązanych z przejściem granicznym,
- polepszenie połączeń sieci transportowej drogowej o znaczeniu regionalnym poprzez modernizację drogi wojewódzkiej nr 839 relacji Rejowiec - Cyców oraz budowę obwodnicy miasta Rejowiec Fabryczny,
- polepszenie połączeń sieci transportowej drogowej o znaczeniu lokalnym poprzez doprowadzenie dróg powiatowych i gminnych do parametrów technicznych i użytkowych odpowiednich dla klas ustalonych przez zarządców dróg,
- zapewnienie warunków do szybkich połączeń kolejowych liniami o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym: nr 7 (relacji: Gdynia – Warszawa – Lublin – Dorohusk) oraz nr 69 (relacji: Rejowiec – Zawada – Zwierzyniec – Bełżec – Hrebenne – Rawa Ruska, Lwów),
- budowa nowych oraz uporządkowanie i modernizacja istniejących elementów sieci gospodarki wodno – kanalizacyjnej,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami,
- zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Biskupice, Krasnystaw, Chełm 1, Chełm 2 zaopatrującej dwa główne punkty zasilania (Cementownia, ul. Chełmska),
- zachowanie istniejącego układu sieci elektroenergetycznej średniego napięcia oraz stacji transformatorowych wraz z możliwością jej rozbudowy i modernizacji,
- prowadzenie racjonalnego systemu zaopatrywania w ciepło,
- budowa nowych oraz rozbudowa i modernizacja istniejących elementów sieci telekomunikacyjnej przewodowej i bezprzewodowej,
- racjonalne wyznaczanie ewentualnych terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii.

7.3. Wnioski z wykonanej analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Rejowiec Fabryczny

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) elementem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są uwarunkowania wynikające z potrzeb możliwości i rozwoju gminy. Zakres przedmiotowy rozdziału obejmują analizy wykonane zgodnie z treścią art. 10 ust. 5 ww. ustawy.

Przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, a także prognoza demograficzna oraz analiza chłonności i zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na funkcje, przedstawione zostały w załączniku nr 3 do zmiany Studium z 2018 r..

Zmiana Studium z 2018 r. dotyczy jedynie części tekstowej dokumentu, nie wpływa na bilans terenów zabudowanych, ani projektowanego przeznaczenia terenów. Zmiana dotyczy umożliwienia wypełniania wyrobisk pokopalnianych, co potencjalnie pozytywnie wpłynie na estetykę i atrakcyjność miasta, a ponadto reguluje dopuszczalną wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem P.

Podsumowując wykonane analizy, w zakresie związanym ze zmianą Studium z 2018 r. określono następujące wnioski:

- maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjno-usługową wynosi **ok. 11 340 m²** powierzchni użytkowej zabudowy;
- wskazanym jest zróżnicowanie udziału zabudowy produkcyjnej i usługowej w ogólnej strukturze użytkowania terenów miasta;
- wielkość aktualnie przeznaczonych terenów pod nową zabudowę produkcyjno-usługową jest w stanie zaspokoić potrzeby przyszłych mieszkańców. Nie stwierdza się konieczności wyznaczania nowych terenów pod ten rodzaj zabudowy. Istotnym jest natomiast dostosowywanie tego typu terenów do nowych potrzeb i funkcji, zwiększania ich dostępności komunikacyjnej i standardów technicznych. Poprawa jakości terenów o charakterze produkcyjnym lub usługowym jest istotnym aspektem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną analizowanych terenów, jak i całego miasta Rejowiec Fabryczny.

Zmiana Studium z 2018 r. w pełni realizuje wnioski wynikające z przeprowadzonych analiz. Ustalenia wprowadzone w przedmiotowym dokumencie potencjalnie przyczynią się do przekształcenia charakteru północno-

zachodniej części miasta Rejowiec Fabryczny, poprawy stanu zagospodarowania przestrzennego, a pozwolą na stworzenie warunków do aktywizacji gospodarczej terenów, dotychczas nieużytkowanych i zdegradowanych. Zgodnie z uchwałą intencyjną z 2017 r., zmiana Studium z 2018 r. nie odnosi się do innych aspektów.

Ponadto, analiza wykazała, że miasto Rejowiec Fabryczny posiada zdolności finansowe do zrealizowania inwestycji infrastrukturalnych związanych z lokalizowaniem nowej zabudowy w zakresie związanym ze zmianą Studium z 2018 r.

Lokalizacja nowej zabudowy usługowej jak i produkcyjnej potencjalnie może wiązać się z koniecznością wykonania przez gminę zadań własnych dotyczących zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych dla takich przedsięwzięć. Pomimo, że obszar miasta w większości posiada przygotowanie infrastrukturalne oraz uzbrojenie terenu, jak i dostęp do dróg publicznych, istniejąca sieć infrastrukturalna wymagać będzie uzupełnienia na nowopowstających terenach aktywizacji gospodarczej. Niemniej jednak, zmiana Studium z 2018 r. nie wiąże się ze zwiększeniem powierzchni terenów inwestycyjnych. W związku z powyższym, nie określa się potrzeb inwestycyjnych gminy związanych z lokalizacją nowej zabudowy w jej granicach.

Tab. A Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę związana ze przedmiotem zmiany czyli zabudowę produkcyjno-usługową na terenie miasta Rejowiec Fabryczny w perspektywie 30-letniej

Rodzaj zabudowy	Chłonność maksymalna – powierzchnia użytkowa zabudowy (tereny z mpzp) [m ²]	Całkowite zapotrzebowanie na nową zabudowę maksymalne w skali gminy [m ²]	Zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę – powierzchnia użytkowa [m ²]	Zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę - powierzchnia działek [ha]
zabudowa produkcyjno-usługowa	534 572	11 340	0	0

Źródło: Opracowanie własne

Wykonane obliczenia w analizie mogą stanowić podstawę do późniejszych analiz, przeprowadzonych dla terenu miasta Rejowiec Fabryczny w związku z punktowymi, bądź kompleksowymi zmianami dokumentów planistycznych. Przedstawiają jedynie szacunkowe wnioski i w kolejnych dokumentach wskazana będzie ich aktualizacja.

W ramach prac nad zmianą Studium z 2018 r. wykonano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla całego miasta Rejowiec Fabryczny. Powodem wykonania analiz o tak szerokim zasięgu, był brak bilansu we wcześniejszej edycji Studium. Aby móc jednoznacznie stwierdzić, że zmiana Studium z 2018 r. nie powoduje wpływu na bilans, należało przeprowadzić analizy dla obszaru całego miasta.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

8.1. Komunikacja drogowa

Układ komunikacyjny miasta należy zaliczyć do funkcjonalnych, spełniających potrzeby i oczekiwania zarówno gospodarki jak i społeczności lokalnych.

Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 839 o długości 4 km (relacji Cyców – Rejowiec), skomunikowana z drogą krajową nr 12 (relacji Warszawa – Lublin – Dorohusk) i nr 17 (Warszawa – Lublin – Hrebenne).

Drogi powiatowe o ogólnej długości 12,5 km, tworzą sieć połączeń ponadlokalnych z większymi miastami powiatowymi oraz sąsiadującymi ośrodkami gminnymi.

System dróg lokalnych miejskich długości 13 km zaspakają potrzeby obszarów których urbanizacja została zakończona. Problem braku sprawnej obsługi komunikacyjnej dla obszarów wyznaczonych pod zainwestowanie jest jedną z przyczyn niepowodzeń w poszukiwaniu inwestorów zewnętrznych.

Tab.14 Wykaz dróg zlokalizowanych na terenie miasta Rejowiec Fabryczny

Numeracja drogi	Przebieg drogi	Długość [km]
drogi wojewódzkie		
839	Cyców – Rejowiec (ul. Chełmska – ul. Lubelska)	4
drogi powiatowe		
1815L	Krasne - Józefin - Rejowiec Fabryczny (ul. Chełmska)	2,1
1869L	Rejowiec Fabryczny (ul. Wiejska) - Siedliszczki - Marynin	1,3
1870L	Rejowiec Fabryczny (ul. Męczenników Unickich)	1,5
1871L	Rejowiec Fabryczny (ul. Cementowa)	0,6
1872L	Rejowiec Fabryczny (ul. Cicha)	1,6
1873L	Rejowiec Fabryczny (ul. Dworcowa)	0,2
1874L	Rejowiec Fabryczny (ul. Leśna)	1,5
1875L	Rejowiec Fabryczny (ul. Narutowicza)	2,2
1876L	Rejowiec Fabryczny (ul. Polna)	1,9
Razem:		12,9
drogi gminne		
104607 L	ul. Słoneczna	0,06
104608 L	ul. B. Prusa	0,06
104609 L	ul. Kopernika	0,14
104610 L	ul. Pogodna	0,50
104611 L	ul. Krańcowa	0,06
104612 L	ul. 22-lipca	0,09
104613 L	ul. Złota	0,87
104614 L	ul. 1000-lecia	0,47
104615 L	ul. Kościuszki	0,44
104616 L	ul. Komunalna	0,11
104617 L	ul. Chopina	0,71
104618 L	ul. Głowackiego	0,22
104619 L	ul. Targowa	0,26
104620 L	ul. Hirszfelda	0,62
104621 L	ul. Słowackiego	0,19
104622 L	ul. Mickiewicza	0,31
104623 L	ul. Orzechowa	0,48
104624 L	ul. Robotnicza	0,15
104625 L	ul. M.Reja	0,46
104626 L	ul. Parkowa	0,20
104627 L	ul. Kolejowa	0,51
104628 L	ul. Wschodnia	0,83
104629 L	ul. M.C.Skłodowskiej	0,62
104630 L	ul. Piaskowa	0,87
104631 L	ul. Jana Pawła II	0,30
104632 L	ul. Krótka	0,97
104633 L	ul. Szkolna	0,26
104634 L	ul. Boczna	0,30
104635 L	ul. Działkowa	0,51
104636 L	ul. Kraszewskiego	1,55
104637 L	ul. Fabryczna	0,60
104638 L	ul. Cementowa	0,60
105038 L	ul. Kwiatowa	0,14
B/N	Spółdzielcza (os. Wschód)	-

Razem:	14,46
--------	-------

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Uchwały nr CXI/1443/04 Zarządu Województwa Lubelskiego z 18.06.2004 r. w sprawie nadania numerów drogom powiatowym i gminnym zlokalizowanym na terenie Województwa Lubelskiego

8.2. Komunikacja kolejowa

Przez teren miasta przebiegają następujące linie kolejowe:

- zelektryfikowana linia kolejowa dwutorowa nr 7 relacji Warszawa - Lublin - Chełm – Wólka Okopaska (wschodnia granica kraju), od Zawadówki do wschodniej granicy państwa będącej także granicą Unii Europejskiej w Dorohusku w kierunku Jagodina (Ukraina) prowadzi jednotorowa szerokotorowa linia kolejowa nr 6,
- niezelektryfikowana linia kolejowa nr 69 relacji Rejowiec Fabryczny – Zawada – Hrebenne (granica państwa z Ukrainą).

Z uwagi na fakt, iż systematycznie maleje rola kolei żelaznej w transporcie i nowoczesnych systemach logistycznych, duża powierzchnia terenów i infrastruktury kolejowej jest niewykorzystana i ulega degradacji. Wpływa to niekorzystnie na wizerunek miasta, szczególnie w odbiorze osób podróżujących koleją.

8.3. Szlaki rowerowe

Pomimo istnienia na obszarze miasta terenów i obiektów atrakcyjnych dla turystyki rowerowej (zabytkowe parki, bliskość Pawłowskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu), ruch rowerowy jest niewielki i wiąże się bardziej z dojazdami do pracy niż z turystyką. Dotychczas zostały urządzone trzy oznakowane i wyposażone w tablice informacyjne trasy ruchu rowerowego. Część ruchu rowerowego odbywa się jezdniami dróg, stanowiąc tym samym zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu na drogach.

„Szlak Ariański” - żółty, o długości ok. 64 km rozpoczyna się w Rejowcu Fabrycznym. Przybliża tradycje innowiercze dawnej szlachty krasnostawskiej i pozwala poznać wiele interesujących zabytków architektury. Przebieg szlaku: Rejowiec Fabryczny PKP - Rejowiec - Krynica - Krupe - Siennica Nadolna - Krasnystaw – Surhów – Zawada - Skierbieszów – PKS.

Spośród atrakcji Szlaku Ariańskiego można wyliczyć:

- wzgórze widokowe "Góra Ariańska",
- ruiny renesansowego zamku w Krupem,
- miasto Krasnystaw: Muzeum Regionalne, zmodernizowany rynek miejski, barokowy kościół p.w św. Franciszka Ksawerego (1695-1717), w którym znajdują się 26 głosowe organy z 1912 r., Kolegium Pojezuickie (1695-1740)
- Surhów z kościołem p.w. Nawiedzenia NMP i św. Łukasza, mur cmentarny z kapliczkami z przełomu XVIII i XIX w.
- Skierbieszowski Park Krajobrazowy.

„Szlak Mikołaja Reja” - rozpoczyna się w Rejowcu Fabrycznym na terenie powiatu chełmskiego a jego dalszy ciąg biegnie przez powiat krasnostawski. Przebieg szlaku: Rejowiec Fabryczny - Rejowiec - Adamów - Popówka - Kobyle - Wzgórze Ariańskie - Krynica - Krupe - Kol. Siennica Nadolna - Siennica Nadolna - Lubańki - do dworca PKP w Krasnymstawie. Spośród atrakcji Szlaku Mikołaja Reja można wyliczyć:

- tajemnicza wieża w Krynicy nazywana też Wieżą Ariańską (jest to budowla na planie kwadratu, zwieńczona piramidą o wysokości ok. 30 m, stoi samotnie na szczycie wzgórza, prawdopodobnie jest grobowcem chełmskiego podkomorzego Pawła Orzechowskiego.
- ruiny zamku w Krupem, zbudowanego w połowie XVI w., zamek został zniszczony w czasie potopu szwedzkiego, odrestaurowany spłonął pod koniec XVIII w. i od tej pory zaczął popadać w ruinę, pozostałości zamku zabezpieczone są jako trwała ruina,
- dworek w Krupem, który powstał przed 1779 r.

„Szlak Stawów Kańskich”. Przebieg szlaku: Rejowiec Fabryczny (stacja PKP) – Pawłów - Obszar Chronionego Krajobrazu, wokół stawów do Kaniego - Liszno (pow. chełmski) - Czechów Kąt - Żulin (gm. Łopiennik) - Krynica (gm. Krasnystaw).

Trasa rowerowa „Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu”: Stara Kolonia Kanie - Pawłów - Rejowiec Fabryczny (stacja PKP).

Trasa rowerowa „Szczyty Pagórów Chełmskich cz. II”: Rejowiec Fabryczny (stacja PKP) - Krupce PKS.

Trasa rowerowa: Chełm - Żdzanne - Kobyle – Rejowiec Fabryczny - Pawłów - Stołpie - Chełm.

[W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się.](#)

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

9.1. Zaopatrzenie w wodę

System wodociągowy w Rejowcu Fabrycznym dociera do 99% potencjalnych odbiorców. Miasto zaopatrywane jest w wodę z ujęcia „Polna” o wydajności 1200 m³ /dobę. Łączna długość sieci wodociągowej wynosi 37,1 km, w tym sieć rozdzielcza 31 km a długość przyłączy wodociągowych wynosi 6,1 km.

Miasto posiada trzy ujęcia komunalne wód podziemnych: ujęcie przy ul. Polnej „Polna”, ujęcie przy ul. Chełmskiej „Morawinek” oraz ujęcie przy ul. Lubelskiej zlokalizowane przy szkole podstawowej.

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych ustanowiono strefę ochronną ujęcia wody, która dzieli się na teren ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej.

Ujęcie wody przy ul. Polnej wykonane zostało w 1990 r. Składa się z trzech studni o głębokości 80 m każda. Działka na której znajduje się stacja wodociągowa oraz studnia nr 3 stanowią strefę ochronną ujęcia wody – teren ochrony bezpośredniej. Pozostałe 2 studnie znajdują się w obrębie działek o wymiarach 20 x 20 m które także stanowią teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla studni nr 1 i nr 2. Łącznie teren ochrony bezpośredniej wynosi 1,0250 ha. Wokół ujęcia wody ustalono także teren ochrony pośredniej ujęcia wody o powierzchni 0,9522 km² wyznaczony 25-letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej.

W granicach terenu ochrony bezpośredniej oraz terenu ochrony pośredniej obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami Prawa wodnego oraz Rozporządzenia Nr 7/2012 z dnia 28 maja 2012r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Polna” w miejscowości Rejowiec Fabryczny (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2012r., poz. 1795) . W przypadku zmiany ww. rozporządzenia wiążą przepisy obowiązujące.

Ujęcie wody przy ul. Chełmskiej „Morawinek” składa się z jednej studni głębinowej, eksploatowanej w warunkach awarii bądź zwiększonego zapotrzebowania na wodę. Wokół ujęcia „Morawinek” nie wyznaczono stref ochronnych ujęcia wody.

Ujęcie wody przy szkole podstawowej (ul. Lubelska) składa się z jednej studni głębinowej, eksploatowanej w warunkach awarii bądź zwiększonego zapotrzebowania na wodę. Wokół ujęć zlokalizowanych przy ul. Chełmskiej i Lubelskiej nie wyznaczono stref ochronnych ujęcia wody.

Ujęcie zakładowe Cementowni „Rejowiec” S.A. w Rejowcu Fabrycznym z których woda dostarczana jest dla celów sanitarno-bytowych załogi składało się z pięciu studni wierconych o głębokości ok. 100m. Obecnie czynne są dwie studnie. Decyzją nr ŚiR.III.6811/142/05 Wojewody Lubelskiego z dnia 12.07.2005 r. udzielono Cementowni Rejowiec SA pozwolenia wodno prawnego na: pobór wód podziemnych dla potrzeb odwodnienia kopalni marglu z rząpia, zrzut wody z odwodnienia kopalni marglu za pośrednictwem rowu melioracyjnego do Stawów Kańskich oraz długotrwałe obniżenie

zwierciadła wód podziemnych na powierzchni 2,2 km².

9.2. System kanalizacji

System kanalizacji jest znacznie słabiej rozwinięty. Miasto posiada sieć kanalizacji ogólnospławnej obsługującej 892 gospodarstwa domowe. Łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosi 23 km, w tym około 4 km przyłączy. Ścieki trafiają do mechaniczno - biologicznej oczyszczalni o wydajności 800 m³/dobę, która w 2003 r. została poddana modernizacji. Dzięki temu posiada strategiczną rezerwę mocy zabezpieczającą dalszy rozwój miasta i poprawę stopnia skanalizowania, który po zrealizowaniu w latach 2009-2010, projektów finansowanych funduszy strukturalnych UE wzrósł z 63% do 85%.

9.3. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie miasta prowadzona jest zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Związku Komunalnego Gmin Ziemi Chełmskiej (PGO dla ZKGZCh) na lata 2009 – 2012 z perspektywą do roku 2016 zatwierdzonym uchwałą Nr LVII/239/10 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 21 września 2010 r. Związek Komunalny Gmin Ziemi Chełmskiej, utworzony na wniosek miasta Chełma, rozpoczął działalność 19 września 2000 r. Do związku należą następujące miasta: Chełm i Rejowiec Fabryczny oraz gminy: Białopole, Chełm, Dubienka, Kamień, Leśniowice, Rejowiec Fabryczny, Ruda Huta, Sawin, Siedliszcze, Wierzbica, Wojsławice i Żmudź. Ponadto Hrubieszów, Uchanie, Horodło z powiatu hrubieszowskiego, gmina Rejowiec, Dorohusk z powiatu chełmskiego oraz gmina Wola Uhruska z powiatu włodawskiego.

PGO dla ZKGZCh określa zasady i kierunki działania w zakresie rozwiązania problemów związanych z gospodarką odpadami ze szczególnym uwzględnieniem odpadów komunalnych. Zadania te Związek Komunalny Gmin Ziemi Chełmskiej realizuje zgodnie z wymogami obowiązującego prawa poprzez wdrażanie wspólnej polityki gmin w nim zrzeszonych w zakresie:

- sukcesywnego wprowadzania selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania,
- budowy Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych Regionu Chełma (ZPOK),
- rekultywacji istniejących składowisk odpadów komunalnych.

Miasto Rejowiec Fabryczny obecnie korzysta ze składowiska odpadów komunalnych w Srebrzyszczu.

Ponadto od stycznia 2012 r. Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego rozpoczął na terenie województwa wdrażanie pilotażowego systemu gospodarowania wyrobami azbestowymi finansowanego przez Szwajcarski Mechanizm Finansowy. W ramach systemu pilotażowego dofinansowywane jest usuwanie wyrobów azbestowych z budynków osób fizycznych, wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych. Refundacją objęte są koszty związane z demontażem, odbiorem (załadunkiem, transportem, rozładunkiem) i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest.

9.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną jest zapewnione przez napowietrzną sieć średniego napięcia 15 kV do której przyłączone są stacje transformatorowe średniego i niskiego napięcia. Sieć średniego napięcia zasilana jest z Głównej Stacji Rozdzielczo – Transformatorowej 110kV/SN zlokalizowanej przy ul. Chełmskiej (GPZ Rejowiec). Stacja ta posiada wielostronne zasilanie liniami 110 kV: Chełm – 1, Chełm – 2, Biskupice i Krasnystaw. Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej miasta są nowe technologicznie i zapewniają obsługę miasta zarówno w zakresie mocy produkcyjnych jak i przesyłu mediów komunalnych.

Zasilanie Cementowni Rejowiec odbywa się z GPZ Cementownia, która obsługuje tylko zakład przemysłowy.

9.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Centralna sieć ciepłownicza obsługuje jedynie zabudowę wielorodzinną osiedla Wschód. Miejska kotłownia gazowo-olejowa o mocy 3,15 MW obsługuje 14 budynków wielorodzinnych a rezerwa produkcyjna to 0,6MW.

Na terenie miasta funkcjonują także kotłownie gazowe w obiektach użyteczności publicznej tj. Urzędzie Miasta, Szkole Podstawowej, Gimnazjum, MOPS-ie oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na terenie Cementowni „Rejowiec” działa kotłownia zakładowa wyposażona w dwa kotły WRV o wydajności 5 Gcal/h. Stwierdzono, iż ciepłownia zakładowa posiada wystarczające rezerwy ciepła, które mogłyby być wykorzystywane na potrzeby innych użytkowników.

Paliwem wykorzystywanych w lokalnych ciepłowniach jest głównie węgiel kamienny oraz gaz ziemny natomiast w budynkach jednorodzinnych i lokalach mieszkalnych do ogrzewania stosowane są często dwufunkcyjne gazowe piece grzewcze.

9.6. Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa przesyłająca wysokometanowy gaz ziemny obejmuje ponad 95% zabudowy miejskiej. Stanowi ją 0,5 km gazociągu wysokiego ciśnienia (gA 100) biegnącego ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia zlokalizowanej przy ul. Chełmskiej oraz 39 km gazociągów średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia na budynkach przed instalacją odbiorczą. Liczba odbiorców wynosi 850. Sieci rozdzielcze średniego ciśnienia obejmują cały obszar miasta. Sytuacja ta stwarza dogodne warunki dostawy gazu w dużej ilości do wszystkich osiedli mieszkaniowych i terenów gospodarczego zainwestowania.

9.7. Telekomunikacja

Przez teren miasta przebiega linia kablowa telekomunikacji międzymiastowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 829 na odcinku Rejowiec – Pawłów. Obszar miasta pokryty jest światłowodową siecią telefoniczną. Uzupełnieniem jest telefonia komórkowa, której stacje bazowe telefonii komórkowej sieci Orange i Play znajdują się na terenie miasta. Całość obszaru miasta pokryta jest zasięgiem wszystkich dostępnych operatorów GSM.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się.

10. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych należą:

- modernizacja i remonty linii kolejowych nr 7 oraz nr 69,
- modernizacja i remonty drogi wojewódzkiej nr 839,
- budowa obwodnicy miasta Rejowiec Fabryczny zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Biskupice, Krasnystaw, Chełm 1, Chełm 2,
- modernizacja i remonty dróg powiatowych,
- budowa obiektów kultury, sportu i rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

11. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Dokładna analiza uwarunkowań ma niekwestionowany wpływ na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego miasta.

Elementy sprzyjające rozwojowi i aktywizacji miasta:

- jedyne miasto oprócz miasta powiatowego Chełm w regionie, mogące pełnić funkcje ponadlokalne oraz funkcje kulturalno – społeczno – gospodarcze,
- położenie w korytarzu komunikacyjnym Wschód – Zachód,
- położenie przy drodze wojewódzkiej w pobliżu dróg krajowych (w tym o znaczeniu międzynarodowej),
- lokalizacja przy linii kolejowej o znaczeniu krajowym i międzynarodowym,
- duży zasób terenów atrakcyjnie położonych z przeznaczeniem pod funkcje przemysłowe, usługowe, bazy logistyczne i przeładunkowe,

- znaczne zasoby siły roboczej,
- dobrze rozwinięta sieć infrastruktury technicznej,
- duże zasoby terenów uzbrojonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługi,
- bogata baza terenów o funkcji sportowo – rekreacyjnej,
- bliskie sąsiedztwo z obszarami atrakcyjnymi dla turystyki i agroturystyki,
- dobry stan sieci dróg gminnych,
- istniejący system terenów zielonych.

Elementy ograniczające rozwój zagospodarowania przestrzennego miasta:

- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna dla obszarów gospodarczego zainwestowania,
- brak zainteresowania dużych inwestorów dla nowych inwestycji gospodarczych w mieście
- słabo zróżnicowana struktura przemysłu,
- brak wykwalifikowanej kadry,
- duże i różniące bezrobocie związane z ubogim i monofunkcyjnym rynkiem pracy,
- nierówność szans kobiet na rynku pracy,
- niska aktywność i przedsiębiorczość mieszkańców,
- emigracja przedsiębiorczych i kreatywnych mieszkańców,
- niekorzystne zmiany demograficzne, postępujący proces starzenia się ludności i ujemny przyrost naturalny,
- zaniedbane komunalne zasoby mieszkaniowe,
- niewystarczająca promocja miasta,
- narastające patologie społeczne i spadek bezpieczeństwa kapitału inwestycyjnego.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

12. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Z uwagi na fakt, iż w na terenie miasta Rejowiec Fabryczny oraz w jego sąsiedztwie nie występują ciekły wodne bądź zbiorniki wodne powodujące zagrożenie powodziowe, na terenie miasta Rejowiec Fabryczny nie występują tereny o których mowa w art. 79 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne:

- obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową;
- obszary służące przepuszczeniu wód powodziowych, zwane dalej „obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią”;
- obszary potencjalnego zagrożenia powodzią.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki. Dopisano podrozdział 13.

13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH dotyczące obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny

W związku z wejściem w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu z dnia 24 kwietnia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.) na organy samorządu województwa został nałożony obowiązek sporządzania audytu krajobrazowego.

Zarząd Województwa Lubelskiego podjął uchwałę Nr LXXXIII/1734/2016 z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Na dzień uchwalenia zmiany Studium z 2018 r., nie uchwalono jeszcze Audytu krajobrazowego. W związku z powyższym, nie określa się uwarunkowań wynikających z

rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, ani nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych w obszarze objętym zmianą Studium z 2018r.

ROZDZIAŁ 3 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ROZDZIAŁ 3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Główne cele polityki przestrzennej

Rejowiec Fabryczny jest miastem o niedużej wielkości mogącym liczyć przede wszystkim na własną tradycję, rozwijając funkcje nierolnicze. Dziedziny działalności gospodarczej miejscowości związane są przede wszystkim z jej cechami przyrodniczo - geograficznymi i położeniem, z lokalnymi surowcami, a także tradycjami, strukturą zawodową, typami szkół oraz przedsiębiorczością władz lokalnych. Należy rozwijać alternatywne dla Cementowni Rejowiec S.A. (jako głównego pracodawcy w mieście) źródła utrzymania dla ludności, a to może spowodować rozwój nowych funkcji.

Ważne jest także by szukać szans rozwoju przedsiębiorczości głównie w oparciu o własny potencjał przyrodniczy, kulturowy i społeczny. Konieczne są działania na rzecz podniesienia jakości życia w mieście, zwłaszcza poziomu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, co ma silny związek z rozwojem przedsiębiorczości. Na jakość życia składa się również stan środowiska przyrodniczego i środowiska antropogenicznego miasta. Społeczne oczekiwania są związane z respektowaniem zasad ekorozwoju oraz ze stworzeniem atrakcyjnego wizerunku miasta poprzez rewaloryzację i rewitalizację. Warunkiem niezbędnym skuteczności wszelkich koncepcji zmian rozwojowych miasta jest współdziałanie jej mieszkańców w dziele tworzenia tych koncepcji i akceptacja ich założeń.

Uwzględnienie wyżej wymienionych kierunków rozwoju obszaru małego miasta jakim jest Rejowiec Fabryczny w kreowaniu misji ich przeobrażeń jest niezbędnym warunkiem określenia prawidłowych, prorozwojowych kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego.

W związku z uchwaleniem nowej Strategii Rozwoju Miasta w 2017 r., dla obszaru zmiany Studium z 2018 r., zostały sformułowane nowe cele polityki przestrzennej. Przedmiotowa zmiana Studium jest zgodna z założeniami aktualnego dokumentu. Realizuje takie cele jak m.in. poprawa jakości przestrzeni i standardu życia mieszkańców, zgodnie z Priorytetem I Strategii, zwiększenie dostępności komunikacyjnej terenu i wykorzystanie jego potencjału, zgodnie z Priorytetem II, a także poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, zgodnie z Priorytetem IV.

Obszary nie objęte zmianą odnoszą się do Strategii Rozwoju Miasta uchwalonej w 2009 r., zgodnie z poniższym opisem.

W Strategii Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2008 – 2015 zatwierdzonej uchwałą nr XXXIII/157/09 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9.03.2009 r. sformułowano Wizję miasta:

„Miasto Rejowiec Fabryczny – ponadlokalne centrum aktywności społecznej i gospodarczej przyjazne dla mieszkańców, atrakcyjne dla przybyszów”

Przedstawiono także cele strategiczne oraz cele operacyjne.

Cel strategiczny nr 1 - Wzrost gospodarczej i przestrzennej atrakcyjności miasta realizowany ma być poprzez następujące działania:

- Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej dla obszarów gospodarczego zainwestowania:
 - budowa infrastruktury technicznej (wodociągi i kanalizacja do strefy gospodarczego zainwestowania „Wschód”);
 - budowa kanalizacji sanitarnej szczególnie na osiedlach o rolniczym charakterze.
- Budowa i modernizacja układu komunikacyjnego pomiędzy terenami przemysłowymi, obszarami gospodarczego zainwestowania i strefami zamieszkania:
 - budowa infrastruktury drogowej – chodniki, przystanki, oświetlenie uliczne;

- budowa dróg lokalnych;
- modernizacja ciągów komunikacyjnych: strefy przemysłowej – obszar gospodarczego zainwestowania;
- budowa dróg dojazdowych do terenów rolniczych.
- Rozbudowa sektora usług:
 - zabezpieczenie odpowiednich terenów w dokumentach planistycznych;
 - zachęty o charakterze inwestycyjnym ze strony władz miejskich;
 - programy promujące przedsiębiorczość tworzenie centrów aktywności gospodarczej, doradztwa i obsługi MŚP.
- Porządkowanie struktury przestrzennej miasta.
 - realizacja projektu odnoszącego się do wykreowania centrum miasta – rynku;
 - scalanie gruntów rolnych;
 - wzrost lesistości na obszarach rolnych o niskiej jakości bonitacji gruntów;
 - podniesienie funkcjonalnych i estetycznych standardów architektonicznych w stosunku do istniejących i projektowanych przestrzeni publicznych,
- Udostępnianie gruntów miasta na cele gospodarcze, w obszarach aktywności ekonomicznej.
 - powiększanie zasobu gruntów komunalnych,
 - stworzenie systemu zachęt dla potencjalnych inwestorów, celem lokowania przez nich środków na terenie miasta;
 - dobrojenie gruntów miejskich w podstawową infrastrukturę techniczną i drogową.

Cel strategiczny nr 2 - Ograniczenie społecznego niedostosowania realizowany ma być poprzez następujące działania:

- Tworzenie warunków do wprowadzania nowoczesnych metod i programów nauczania w celu wyrównywania szans edukacyjnych dzieci i młodzieży:
 - organizacja pracowni językowych do nauki j. angielskiego i rosyjskiego dla szkoły podstawowej i gimnazjum,
 - modernizacja zaplecza sali gimnastycznej,
 - modernizacja budynku przedszkola miejskiego.
- Budowa bazy instytucjonalnej dla pobudzania i wspierania przedsiębiorczości, samozatrudnienia, obsługi i doradztwa dla małych przedsiębiorstw:
 - adaptacja budynku poprzemysłowego na lokalne centrum przedsiębiorczości inicjatyw społecznych.
- Tworzenie instytucjonalnych możliwości upowszechniania Internetu i budowa społeczeństwa informacyjnego:
 - tworzenie punktów dostępu do Internetu dla mieszkańców i drobnych przedsiębiorców;
 - modernizacja infrastruktury oraz wymiana sprzętu informatycznego w instytucjach miejskich;
 - wdrożenie nowoczesnych systemów baz danych;
 - wdrożenie systemów umożliwiających obsługę mieszkańców przez Internet;
 - stworzenie lokalnej sieci łączącej miejskie instytucje i zakłady.

Cel strategiczny nr 3 - Wzrost znaczenia kultury, sportu i rekreacji jako czynników wspomagających rozwój ekonomiczny miasta realizowany ma być poprzez następujące działania:

- Urządzenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej - place, skwery, zieleń miejska, w tym parki zabytkowe:
 - eksponowanie zabytków kultury (np.: kurhan „Mogiła Szwedzka”);
 - zagospodarowanie placu – wykreowanie przestrzeni publicznej o charakterze rynku miejskiego.
- Tworzenie infrastruktury rekreacyjnej, kulturalnej i turystycznej, remont obiektów zabytkowych:
 - budowa basenu letniego;
 - tworzenie oferty wychowawczej, kulturalnej i rekreacyjnej dla dzieci i młodzieży;
 - urządzenie „Ścieżki historycznej w Centrum z ekspozycją obiektów zabytkowych i kulturowych.

Cel strategiczny nr 4 - Poprawa jakości życia mieszkańców oraz stanu środowiska przyrodniczego, realizowany ma być poprzez następujące działania:

- Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej ochrony środowiska z dostosowaniem standardów technicznych do potrzeb sfery społeczno – gospodarczej:
 - budowa instalacji wodno-kanalizacyjnej i węzłów sanitarnych w lokalach o obniżonym standardzie technicznym,
 - budowa kolektora sanitarnego dla ul. Chełmskiej i ul. Złotej;
- Podnoszenie poziomu bezpieczeństwa publicznego i opieki zdrowotnej oraz socjalnej we współdziałaniu z partnerami społecznymi poprzez uzupełnienie bazy materialno – technicznej:
 - stworzenie systemu monitoringu umożliwiającego prawidłowe rozpoznanie środowisk potrzebujących wsparcia ze strony MOPS – u;
 - inicjowanie, wspomaganie profilaktyki i promocji zdrowia;
- Podniesienie standardu budynków i lokali mieszkalnych:
 - rewitalizacja substancji mieszkaniowej miasta;
 - program budowy tanich lokali socjalnych;
 - modernizacja budynków substandardowych na osiedlu „Morawinek” i osiedlu „Robotniczym”.

1.2. Podział funkcjonalno – przestrzenny

Każdy teren funkcjonalny wyznaczony w Studium należy rozumieć jako wielofunkcyjny, z przewagą jednej wyznaczonej funkcji traktowanej jako wiodąca dla danego obszaru (zajmującej minimum 50 % powierzchni terenu). W przypadku ustalenia więcej niż jednej funkcji wiodącej traktuje się je jako równorzędne, mogące występować osobno jak i wspólnie. Dopuszcza się uzupełnianie funkcji wiodącej wskazanej w Studium o inne niekolidujące funkcje.

Główne przeznaczenia terenów (funkcje wiodące):

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku studium symbolami MN oraz MN1,
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku studium symbolem MM,
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku studium symbolem MU,
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku studium symbolem MW,
- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku studium symbolem MWU,
- 6) Tereny usługowe, oznaczone na rysunku studium symbolami U oraz U1,
- 7) Tereny usługowe oraz usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku studium symbolem U, US,
- 8) Tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku studium symbolem UP,
- 9) Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku studium symbolem US,
- 10) Tereny produkcyjno – usługowe, oznaczone na rysunku studium symbolami PU1 i PU2,
- 11) Tereny produkcyjne, oznaczone na rysunku studium symbolem P,
- 12) Tereny eksploatacji złoża margli, przeznaczone do rekultywacji w kierunku sportowo – rekreacyjnym, oznaczone na rysunku studium symbolem PE,
- 13) Tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku studium symbolem ZC,
- 14) Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku studium symbolem ZP,
- 15) Tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku studium symbolem ZD,
- 16) Tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku studium symbolem ZL,
- 17) Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku studium symbolem R,
- 18) Tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku studium symbolami KS1 i KS2,
- 19) Tereny kolei, oznaczone na rysunku studium symbolem KK,
- 20) Tereny infrastruktury technicznej:
 - tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i kanalizację, oznaczone na rysunku studium symbolem W,
 - tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku studium symbolem E,
 - tereny urządzeń i obiektów gazownictwa, oznaczone na rysunku studium symbolem G,
- 21) Drogi publiczne klasy zbiorczej – istniejące i projektowane drogi wojewódzkie,
- 22) Drogi publiczne klasy lokalnej - istniejące i projektowane drogi powiatowe i gminne,

23) Pozostałe drogi - istniejące i projektowane drogi powiatowe, gminne oraz niepubliczne.

UWAGA

- Ze względu na różnice w skali i dokładności rysunku studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu mogą ulegać uściśleniu w miejscowych planach do granic ewidencyjnych działek i potrzeb lokalnych;
- wskaźniki, wytyczne i postulaty ustalone w Studium mają charakter ogólny i mogą być uściśnione na potrzeby konkretnych inwestycji na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizację nowych inwestycji infrastruktury technicznej na terenach innych niż przeznaczonych w Studium pod infrastrukturę techniczną pod warunkiem, iż uwzględną się wszystkie istniejące uwarunkowania i nie naruszy głównych zasad polityki przestrzennej określonych w Studium;
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się:
 - pozostawienie terenów w ich dotychczasowym użytkowaniu,
 - zalesienie terenów rolnych niewskazanych w Studium do zalesienia,
 - realizację stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych na gruntach rolnych,
 - eksploatację złóż w miejscach niewskazanych na rysunku studium, dla terenów udokumentowanych złóż.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki. W wyniku nowelizacji ustawy dopisuje się ustęp 1.3.

1.3. Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego, dotyczące obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny

Zakres zmiany Studium z 2018 r. powinien uwzględniać ustalenia Audytu Krajobrazowego dla Województwa Lubelskiego. Do chwili uchwalenia przedmiotowej zmiany Studium nie sporządzono takiego dokumentu. W związku z powyższym, nie wyznacza się kierunków zmian wynikających z Audytu Krajobrazowego dla obszaru zmiany.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

2.1. Przeznaczenia terenów

Tab.15 Przeznaczenia terenów

Symbol funkcji terenów	Funkcja wiodąca	Funkcje dopuszczalne	Maksymalna wysokość zabudowy (dla nowej zabudowy) [m]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej [%]	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla funkcji wiodącej [m ²]
	Ustalenia szczegółowe					
MN1 tereny zabudowy	• Zabudowa mieszkaniowa	• Zabudowa zagrodowa (w	12	0,6	30	600 ¹⁾ 500 ²⁾

mieszkaniowej jednorodzinnej	jednorodzinna	ramach istniejącej funkcji) <ul style="list-style-type: none"> • Usługi wolnostojące lub wbudowane (zgodnie z przepisami odrębnymi) • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe), • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona, zieleń o charakterze rekreacyjnym • Terenowe urządzenia sportu i rekreacji 				300 ³⁾
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi wolnostojące lub wbudowane (zgodnie z przepisami odrębnymi) • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Zieleń urządzona, zieleń o charakterze rekreacyjnym • Terenowe urządzenia sportu i rekreacji 	12	0,4	30	600 ¹⁾ 500 ²⁾ 300 ³⁾
MM tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna • Zabudowa zagrodowa • Zabudowa usługowa 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Zieleń urządzona, zieleń o charakterze rekreacyjnym • Terenowe urządzenia sportu i rekreacji • Tereny rolnicze 	12	0,4	60	600 ¹⁾ 500 ²⁾ 300 ³⁾ 1000 ⁴⁾
MU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna • Zabudowa usługowa 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona, zieleń o charakterze rekreacyjnym • Terenowe urządzenia sportu i rekreacji 	12	0,6	25	600 ¹⁾ 500 ²⁾ 300 ³⁾ 200 ⁵⁾
MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi wbudowane • Usługi i urządzenia terenowe sportu i rekreacji • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) 	15	0,6	40	-

		<ul style="list-style-type: none"> • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona, zielen o charakterze rekreacyjnym • Terenowe urządzenia sportu i rekreacji 				
MWU1 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami w parterze • Zabudowa usługowa 	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi i urządzenia terenowe sportu i rekreacji • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona, zielen o charakterze rekreacyjnym 	15	0,6	40	-
	<ul style="list-style-type: none"> • Obowiązuje lokalizacja usług w parterze • Obowiązuje wyznaczenie przestrzeni publicznej w formie reprezentacyjnego ciągu pieszego wzdłuż ulicy Cementowej oraz ulicy położonej pomiędzy obszarami MW1 i MW2 łączącej ul. Cementową z ul. L. Hirszfelda, • Obowiązuje kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający ekspozycję strony reprezentacyjnej zabudowy, charakteryzującą się wysokim standardem rozwiązań architektonicznych zarówno pod kątem jakości wizualnej zabudowy jak i materiałów wykończeniowych - od strony ulic Cementowej oraz ulicy położonej pomiędzy obszarami MW1 i MW2 łączącej ul. Cementową z ul. Hirszfelda, 					
MWU2 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	<ul style="list-style-type: none"> • Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami w parterze • Zabudowa usługowa 	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi i urządzenia terenowe sportu i rekreacji • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona, zielen o charakterze rekreacyjnym 	15	0,6	50	-
	<ul style="list-style-type: none"> • Obowiązuje lokalizacja usług w parterze • Obowiązuje wyznaczenie przestrzeni publicznej w formie reprezentacyjnego ciągu pieszego wzdłuż ulicy Cementowej oraz ulicy położonej pomiędzy obszarami MW1 i MW2 łączącej ul. Cementową z ul. L. Hirszfelda, • Obowiązuje kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający ekspozycję strony reprezentacyjnej zabudowy, charakteryzującą się wysokim standardem rozwiązań architektonicznych zarówno pod kątem jakości wizualnej zabudowy jak i materiałów wykończeniowych - od strony ulic Cementowej oraz ulicy położonej pomiędzy 					

	<p>obszarami MW1 i MW2 łączącej ul. Cementową z ul. Hirszfelda,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dopuszcza się na etapie opracowywania planu miejscowego objęcie terenu MWU2 tylko jedną funkcją wiodącą lub łącznie obiema funkcjami 					
U tereny usługowe	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi • Usługi publiczne • Nieuciążliwe obiekty produkcyjne tj. nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych funkcji terenów, poza teren do którego inwestor ma tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t; 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona, zielen o charakterze rekreacyjnym • Terenowe urządzenia sportu i rekreacji 	18	0,8	20	-
U1 tereny usługowe	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi • Usługi publiczne • Obowiązuje wyznaczenie przestrzeni publicznej w formie reprezentacyjnego ciągu pieszego wzdłuż ulicy Hirszfelda oraz ulicy Lubelskiej, • Obowiązuje kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający ekspozycję strony reprezentacyjnej zabudowy, charakteryzującą się wysokim standardem rozwiązań architektonicznych zarówno pod kątem jakości wizualnej zabudowy jak i materiałów wykończeniowych - od strony ulicy Hirszfelda oraz ulicy Lubelskiej; 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona, zielen o charakterze rekreacyjnym • Terenowe urządzenia sportu i rekreacji 	15	0,9	10	-
UP tereny usług publicznych	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty , budynki i urządzenia usług publicznych np. obiekty, tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, bezpieczeństwa publicznego (tj. posterunki policji, strażnice pożarne itp.), usługi sakralne (kaplice, kościoły, domy 	<ul style="list-style-type: none"> • Funkcja mieszkalna towarzysząca zabudowie o funkcji wiodącej, • Funkcja usługowa towarzysząca zabudowie o funkcji wiodącej, • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne 	15	0,8	20	-

	parafialne itp.)	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi i urządzenia terenowe sportu i rekreacji • Zieleni urządzonej, zieleni o charakterze rekreacyjnym 				
U,US tereny usług oraz usług sportu i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi • Urządzenia i obiekty sportu i rekreacji 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, • Zieleni o charakterze rekreacyjnym 	12	-	40	-
US tereny usług sportu i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> • Urządzenia i obiekty sportu i rekreacji 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, • Zieleni o charakterze rekreacyjnym 	12	-	40	-
PU1 tereny produkcyjno - usługowe	<ul style="list-style-type: none"> • Produkcja, przemysł • Usługi, • Składy i magazyny • Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska 	<ul style="list-style-type: none"> • Funkcja mieszkalna towarzysząca zabudowie o funkcji wiodącej, • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, 	12 (nie licząc elementów technologicznych)	0,6	25	-
PU2 tereny produkcyjno - usługowe	<ul style="list-style-type: none"> • Produkcja, przemysł • Usługi, stacje paliw • Składy i magazyny • Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, 	18 (dla nowej zabudowy, nie licząc elementów technologicznych)	0,4	25	
P tereny produkcyjne	<ul style="list-style-type: none"> • Produkcja, przemysł • Usługi, stacje paliw • Składy i magazyny 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Obiekty gospodarcze 	18 35 (dla	0,6	25	

	<ul style="list-style-type: none"> • Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska 	<ul style="list-style-type: none"> • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, 	nowej zabudowy, nie licząc elementów technologicznych)				
PE tereny eksploatacji złoże margla, przeznaczone do rekultywacji w kierunku sportowo - rekreacyjnym	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny powierzchniowej eksploatacji złoże margla wraz zakładem górniczym w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu prawa geologicznego i górniczego • Przeznaczenie wynikające z ustalonego kierunku rekultywacji: tereny usług sportu i rekreacji 	<ul style="list-style-type: none"> • Funkcja mieszkalna towarzysząca zabudowie o funkcji wiodącej, • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Drogi publiczne i niepubliczne • Zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową, 	-	-	-	-	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska 						
ZC tereny cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> • Cmentarze 	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi związane z funkcją wiodącą terenu np. domy pogrzebowe, kaplice, rzemiosło, handel • Zieleń urządzona • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, parkingi i miejsca parkingowe) 	9	-	-	-	
ZP tereny zieleni urządzonej	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleń urządzona 	<ul style="list-style-type: none"> • Pojedyncze obiekty usługowe oraz sportowo – rekreacyjne o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30m² • Zieleń o charakterze rekreacyjnym • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, garaże, parkingi i miejsca parkingowe) • Stawy rekreacyjne, zbiorniki wodne 	9	-	-	-	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zakazuje się lokalizacji zabudowy w granicach założenia dworsko – parkowego wpisanego do rejestru zabytków nr CHA/101/7 						
ZD tereny ogrodów działkowych	<ul style="list-style-type: none"> • Ogrody działkowe zgodnie z przepisami odrębnymi 	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleń urządzona, zieleni o charakterze rekreacyjnym • Obiekty gospodarcze 	-	-	-	-	

	<ul style="list-style-type: none"> • Zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją wiodącą 	<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Terenowe urządzenia komunikacji na potrzeby działalności ogrodów działkowych (dojścia, parkingi i miejsca parkingowe) 				
ZL tereny lasów i dolesień	<ul style="list-style-type: none"> • Lasy zgodnie z przepisami odrębnymi 	<ul style="list-style-type: none"> • Dolesienia i zalesienia • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Parkingi i miejsca parkingowe • Działalność związana z prowadzeniem gospodarki leśnej • Ścieżki piesze, rowerowe, dydaktyczna 	-	-	-	-
	<ul style="list-style-type: none"> • Zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją wiodącą 					
R tereny rolnicze	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny rolnicze, grunty rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych 	<ul style="list-style-type: none"> • Dolesienia i zalesienia • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej • Parkingi i miejsca parkingowe • Działalność związana z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej • Stawy hodowlane • Urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne • Ścieżki piesze, rowerowe 	-	-	-	-
	<ul style="list-style-type: none"> • Zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej, z wyjątkiem obiektów gospodarczych służących prowadzeniu gospodarki rolnej 					
KS1 tereny obsługi komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> • Parkingi, garaże, 	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleni urządzona, • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • Ciągi piesze i rowerowe, • Ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne. 	8	-	-	-
KS2 tereny obsługi komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> • Parkingi, garaże, • Usługi, stacje paliw 	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleni urządzona, • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • Ciągi piesze i rowerowe, • Ciągi pieszo-jezdne oraz drogi wewnętrzne. • Drogi publiczne i niepubliczne 	12	-	-	-
KK tereny kolei	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny kolei wraz z infrastrukturą kolejową, 	<ul style="list-style-type: none"> • Usługi, • Obiekty garażowe i gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • Terenowe urządzenia komunikacji (dojazdy, dojścia, parkingi, garaże, miejsca parkingowe), • Zieleni urządzona, • Ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe. 	-	-	-	-
	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny kolei stanowią tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych, w przypadku zniesienia terenów zamkniętych dopuszcza się lokalizację funkcji dopuszczalnych 					
W tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizację	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizację 	<ul style="list-style-type: none"> • Zieleni urządzona, zieleni o charakterze izolacyjnym, • Obiekty garażowe i gospodarcze 	-	-	-	-

		<ul style="list-style-type: none"> • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • Ciągi pieszo-jezdne oraz drogi dla potrzeb funkcji wiodącej. 				
E tereny urzędzeń i obiektów elektroenergetycznych	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny urzędzeń i obiektów elektroenergetycznych 	<ul style="list-style-type: none"> • Zielen urządzona, zielen o charakterze izolacyjnym, • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • Ciągi pieszo-jezdne oraz drogi dla potrzeb funkcji wiodącej 	-	-	-	-
G tereny urzędzeń i obiektów gazownictwa	<ul style="list-style-type: none"> • Tereny urzędzeń i obiektów gazownictwa, 	<ul style="list-style-type: none"> • Zielen urządzona, zielen o charakterze izolacyjnym, • Obiekty gospodarcze • Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • Ciągi pieszo-jezdne oraz drogi dla potrzeb funkcji wiodącej 	-	-	-	-
Komunikacja drogowa						
<ul style="list-style-type: none"> • tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej, 		<ul style="list-style-type: none"> • obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, • terenowe urządzenia komunikacji (dojazdy, dojścia, parkingi, miejsca parkingowe, przystanki autobusowe i inne), • zielen urządzona, • ciągi piesze, rowerowe; 	-	-	-	-

* Wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki

1) dla zabudowy wolnostojącej

2) dla zabudowy bliźniaczej

3) dla zabudowy szeregowej

4) dla zabudowy zagrodowej

5) dla zabudowy usługowej

2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy

W związku z zagrożeniami związanymi z lokalizacją inwestycji w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych oraz gazociągów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy.

Linie elektroenergetyczne. W związku z uciążliwościami wynikającymi z oddziaływaniem elektromagnetycznym promieniowania niejonizującego, wymogami eksploatacji sieci oraz wymaganiami związanymi z zachowaniem bezpieczeństwa, wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii i obiektów energetycznych należy zachować strefę ograniczonego użytkowania o odpowiednich szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi, normami i wytycznymi w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

- Dla linii elektroenergetycznych o napięciu poniżej 110kV wyznacza się strefy techniczne (ograniczonego użytkowania) zależne od: napięcia znamionowego linii, przekroju przewodu, odległości przewodu linii od planowanej zabudowy, wysokości i konstrukcji słupa linii, obciążenia linii i temperatury otoczenia. Zarówno wysokość zawieszenia przewodu nad poziomem terenu, jak i rodzaj słupa jest zmienny na całej długości linii.
- Dla linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV oraz wyższym wielkość stref technicznych zależy od poziomu natężenia elektromagnetycznego pola niejonizującego od linii w terenie.
- Dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15kV wyznacza się pas ochronny terenu o szerokości 5 m wokół obrysu stacji.

Gazociągi. Wzdłuż istniejących gazociągów, projektowanych gazociągów oraz stacji redukcyjno - pomiarowej należy zachować strefy ochronne oraz kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

- Dla gazociągów wybudowanych przed wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z

dnia 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 11 września 2001 r. poz. 1055) obowiązują odległości podstawowe od obiektów terenowych o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu z dnia 24 czerwca 1989 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 45 z dnia 26 lipca 1989 r. poz. 243 (uchylone z dniem 21.12.1995 r.) oraz Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (uchylone z dniem 12.12.2001 r.);

- Dla gazociągów projektowanych oraz wybudowanych na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 11 września 2001 r. poz. 1055) obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki. Wyjątek stanowią parametry maksymalnej wysokości zabudowy (dla nowej zabudowy) [m] dla terenów produkcyjnych P.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Ustalenia ogólne

W celu ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego nakazuje się następujące działania:

- prowadzenie polityki proekologicznej;
- prowadzenie polityki prowadzącej do zwiększenia zalesienia gminy;
- prowadzenie edukacji ekologicznej;
- ochrona obszaru GZWP (ONO) Niecka Lubelska, Zbiornik Chełm - Zamość (GZWP nr 407),
- ochrona ujęć wody,
- ochrona ekosystemów wodno-leśno-łąkowych;
- ochrona gleb poprzez minimalizowanie przeznaczania ich na cele nierolnicze;
- przeznaczanie na cele inwestycyjne gruntów niższej klasy, nie rozpraszanie zabudowy;
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- ograniczenie negatywnego wpływu nawożenia mineralnego i organicznego oraz środków ochrony roślin;
- eliminowanie i ograniczanie dopływu do wód substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- sortowanie odpadów komunalnych;
- stosowanie czynników grzewczych ekologicznych lub innych zapewniających niski stopień emisji;
- ograniczenie wszelkich innych emisji substancji do powietrza w celu uzyskania wartości dopuszczalnych;
- stosowanie w uzasadnionych przypadkach obiektów ochrony czynnej przed hałasem;
- dążenie do uzyskania poziomu hałasu do wartości dopuszczalnych dla poszczególnych rodzajów terenów;
- wprowadzanie pasów zieleni przy drogach;
- sukcesywna rekultywacja i zagospodarowanie wyrobisk,
- prowadzenie działań zmierzających do zneutralizowania istniejących źródeł zanieczyszczeń punktowych, liniowych i obszarowych;
- ochrona walorów krajobrazowych;
- ochrona pomników przyrody,
- ochrona stanowisk roślin i zwierząt chronionych;
- ochrona obszarów mokradeł i miejsc zabagnionych,
- zwiększenie różnorodności biologicznej i krajobrazowej na obszarach przekształconych wskutek działalności człowieka;
- uwzględnienie wymagań ochrony przyrody w polityce ekologicznej;

- ochrona wartościowych alei drzew;
- ochrona parków i cmentarzy zabytkowych;
- ochrona zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych.

3.2. Obszary Natura 2000

Teren miasta Rejowiec Fabryczny leży poza granicami sieci Natura 2000. Jednakże w odległości ok. 700 m od północnych granic miasta znajduje się projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SSO) Natura 2000 „Pawłów” - PLH06006; data zaproponowania jako OZW (o znaczeniu wspólnotowym): 10.2009 r., data zatwierdzenia jako OZW: 01.2011 r.

Podejmowanie inwestycji i działań na obszarze miasta które mogą osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 regulują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3.3. Parki krajobrazowe, narodowe

Miasto Rejowiec Fabryczny leży poza granicami parków krajobrazowych i narodowych.

3.4. Obszary chronionego krajobrazu

Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu położony na obszarze dwóch powiatów krasnostawskiego oraz chełmskiego. Został utworzony Uchwałą Nr XVIII/89/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Chełmie z dnia 28 marca 1983 r. zaktualizowany Rozporządzeniem Nr 49 Wojewody Lubelskiego z 28.02. 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 04.04.2006 r. Nr 69 , poz. 1289). Zasady zagospodarowania i zainwestowania w obszarze POCHK regulują przepisy powyższego rozporządzenia. Studium ustala utrzymanie powyższych zasad zagospodarowania do momentu ewentualnej zmiany Rozporządzenia Wojewody, będącego podstawą prawną ich wprowadzenia.

3.5. Rezerваты przyrody

W granicach miasta ani w jego bliskim sąsiedztwie nie znajdują się rezerваты przyrody.

3.6. Pomniki przyrody

W granicach miasta znajdują się trzy pomniki przyrody (wykaz pomników przyrody przedstawia Tab. 2). Art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009 r. nr 151 poz. 1220 ze zm.) kataloguje zakres działań jakich nie można podejmować w stosunku do pomników przyrody. Należą do nich m.in.:

- zakaz niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- zakaz wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- zakaz umieszczania tablic reklamowych.

Powyższe zakazy nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

W przypadku zmiany ww. przepisów prawa obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

Dopuszcza się zmiany w liście pomników ochrony przyrody o której mowa w Tab. 2.

3.7. Ochrona krajobrazu kulturowego

W Studium określa się następujące podstawowe cele ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- zachowanie i ekspozycja obiektów i obszarów o wartościach kulturowych poprzez wprowadzenie ochrony stanowisk archeologicznych, układów ruralistycznych, zabytków budownictwa, techniki, zieleni zabytkowej i cmentarzy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- rozszerzenie zakresu ochrony poprzez ustanowienie obszarów ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- kontynuację rozwoju budownictwa w oparciu o walory kulturowe na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do cennej kulturowo;
- aktywizację turystyczną gminy poprzez wykorzystanie walorów kulturowych.

3.8. Ochrona uzdrowisk

W granicach miasta nie występują uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.9. Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza

Wokół istniejącego cmentarza komunalnego zlokalizowanego przy ul. Męczenników Unickich obowiązuje strefa ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości 50 m mierzonej od cmentarza do zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności bądź zakładów przechowujących artykuły żywności dla której obowiązują przepisy odrębne m.in. Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie dla cmentarzy. W przypadku zmiany ww. Rozporządzenia wiążą przepisy obowiązujące.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej przewiduje się następujące działania:

- wspieranie działań służących poprawie stanu obiektów zabytkowych poprzez kompleksową rewaloryzację obiektów i zespołów zabytkowych włączonych do stref konserwatorskich;
- prowadzenie działań rewaloryzacyjnych pod kątem tworzenia atrakcyjnych ofert inwestycyjnych o charakterze kulturotwórczym, społecznym i gospodarczym, nie kolidującym z charakterem i pierwotną funkcją obiektów zabytkowych;
- ochronę i zachowanie krajobrazu kulturowego o najcenniejszych walorach artystycznych i krajobrazowych;
- kontynuowanie tradycji architektonicznych w zakresie skali, formy, detalu, materiału nowo wznoszonej zabudowy oraz wpisanie jej w historycznie ukształtowaną przestrzeń;
- wykorzystanie i eksponowanie dawnych zespołów pałacowo – parkowo - folwarcznych i przystosowanie ich do pełnienia nowych funkcji, nie kolidujących z ich pierwotnym przeznaczeniem; powinny one stanowić cele ruchu krajoznawczego, służyć m. in. jako obiekty noclegowe i gastronomiczne, a także pełnić funkcje np. ośrodków kultury;
- zalecenie likwidacji baraków i innych obiektów budowlanych degradujących ukształtowaną historycznie zabudowę miasta;
- objęcie ochroną i rewaloryzacją nie tylko zabytków architektury, ale również powiązanej z nimi zieleni kompozycyjnej w formie parków, ogrodów, alei, szpalerów itp.

UWAGA

Ze względu na fakt, iż rejestr zabytków, ewidencja zabytków oraz wykaz stanowisk archeologicznych mogą podlegać i podlegają zmianom, obiekty w nich zawarte mogą być z tych wykazów wykreślone bądź do nich dopisane. W tej formie mogą być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bez konieczności ich wprowadzania do niniejszego

Studium.

4.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków (wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków przedstawia Tab.5) w celu ochrony ich form architektonicznych: wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego oraz ich funkcji, studium zakłada następujące zasady ochrony:

- bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich dla wszystkich działań planistycznych, projektowych i realizacyjnych,
- zasady kształtowania przestrzennego, prowadzenia inwestycji, zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobów użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów nieruchomości założeń historycznych winny być podporządkowane decyzjom konserwatorskim.
- wszelka działalność inwestycyjna przy zabytkach i w otoczeniu zabytków wymaga działań prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektów,
- nakaz utrzymania otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem.

4.2. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przedstawia Tab.6) obejmuje się ochroną konserwatorską ze względu na ich istotne lokalne walory historyczne, kulturowe i krajobrazowe. Obiekty w ewidencji zabytków, podlegają wymogom ochronnym dla zachowania ich form architektonicznych (bryły, wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego). W tym celu proponuje się następujące ustalenia (do ewentualnej modyfikacji na etapie planu w odniesieniu do konkretnego obiektu):

- nakaz zachowania w niezmienionej formie bryły budynków, ilości kondygnacji i ich wysokości, historycznego układu i geometrii połączeń dachowych,
- nakaz stosowania materiałów budowlanych użytych do budowy obiektu w jego pierwotnej formie, lub wizualnie i technologicznie do nich zbliżonych,
- dopuszczenie prac mających na celu przywrócenie pierwotnej formy budynków,
- dopuszczenie adaptacji budynków dla potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym budowy zewnętrznych ramp, poszerzenie otworów wejściowych, montażu wewnętrznych urządzeń windowych,
- zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu),
- zakaz przebudowy polegającej na zmianie geometrii elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, z wyłączeniem prac służących adaptacji budynków dla potrzeb osób niepełnosprawnych, bądź wydzielenia samodzielności lokali,
- dopuszczenie stosowania pokryć dachowych historycznie wykorzystywanych w regionie,
- nakaz zachowania w obrębie budynku jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej, jej formy i podziałów,
- dopuszczenie rozbiórki budynku zabytkowego (zgodnie z przepisami odrębnymi).

4.3. Pozostałe zabytki. Dobra kultury współczesnej

Wśród obiektów i obszarów objętych ochroną (wykaz przedstawiony jest w Rozdz.2 pkt 4.2) wskazuje się:

- tereny zieleni chronionej tj:
 - założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
 - szpalery i aleje drzew;
- miejsca pamięci narodowej:
 - cmentarz z I wojny światowej (1915-1918),
 - pomnik poświęcony pamięci pomordowanych i poległych w walce mieszkańców gminy Rejowiec Fabryczny,

- kamień stanowiący dowód uhonorowania majora Andrzeja Gwardjana zamordowanego w Charkowie w 1940 r. przez NKWD.
- cmentarz komunalny, położony przy ul. Męczenników Unickich.

Na terenach **zieleni chronionej** obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- dążenie do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych,
- zachowanie ich jako założeń zielonych, proponuje się lokalizację funkcji reprezentacyjnych lub rekreacyjnych,
- uporządkowanie i rewaloryzacja,
- prowadzona działalność inwestycyjna przy obiektach objętych ochroną konserwatorską wymaga działań prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- dla szpalerów i alei drzew obowiązuje: właściwa pielęgnacja zieleni, usuwane okazy pojedynczych drzew w szpalerach i alejach należy zastąpić nowymi nasadzeniami w gatunkach właściwych.

Na terenie **miejsc pamięci narodowej** obowiązują następujące działania podejmowane przez organy administracji publicznej mające na celu zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie miejsc pamięci narodowej i ich utrzymanie:

- zapewnienie warunków prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i prac porządkowych mających na celu zabezpieczenie i zachowanie miejsca pamięci narodowej oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować zniszczenie lub uszczerbek dla wartości miejsca pamięci narodowej, udaremnienie zniszczenia lub niewłaściwego korzystania z miejsc pamięci narodowej,
- kontrola stanu zachowania miejsc pamięci narodowej,
- wprowadzenie na obszarze miejsc pamięci narodowej lub w ich bezpośrednim otoczeniu zasad odbywania zgromadzeń, imprez masowych i prowadzenia działalności gospodarczej, mających na względzie utrzymanie powagi lub charakteru miejsca.

Na terenie **cmentarzy** obowiązują następujące działania:

- zachowanie dotychczasowej funkcji dla cmentarzy czynnych użytkowanych,
- zachowanie jako terenów zielonych cmentarzy nieczynnych i nieużytkowanych;
- ogrodzenie cmentarza w sposób trwały;
- uporządkowanie cmentarzy poprzez zabezpieczenie przed dewastacją zachowanych nagrobków, pozostawienie ich na miejscu, ewentualnie utworzenie dla nich lapidarium lub zachowanie ich poprzez inne czynności ochronne.

4.4. Wartości archeologiczne

Stanowiska archeologiczne

Na obszarze stanowisk archeologicznych (wykaz stanowisk archeologicznych przedstawia Tab.7) obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
- lokalizowanie inwestycji oraz przeprowadzanie przedsięwzięć o charakterze rewaloryzacyjnym, prace rekultywacyjne lub adaptacyjne na terenie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie winno odbywać się na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- zakaz zalesiania.

Strefa obserwacji i ochrony archeologicznej

Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktywów archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce także nowożytej oraz obszary

o zachowanych reliktach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

Ochrona dziedzictwa archeologicznego na terenie miasta ma polegać na utrzymaniu zachowanych zasobów, przede wszystkim układów bądź pojedynczych reliktyw osadnictwa. Celem tej ochrony jest zachowanie rozpoznanych stanowisk archeologicznych oraz dokumentowanie nowoodkrytych stanowisk w toku badań i nadzoru archeologicznego. W zasięgu strefy planowane zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Nie określa się zasięgu strefy ochrony archeologicznej na rysunku studium. Zasięg strefy ochrony archeologicznej powinien podlegać uszczegółowieniu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie).

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

5.1. Komunikacja drogowa

Rozwój przestrzenny miasta wiąże się z koniecznością adaptacji i rozbudową istniejącego układu komunikacyjnego dla przyszłych potrzeb inwestycyjnych, tj. budową, modernizacją, przebudową ulic w celu zapewnienia sprawnych powiązań funkcjonalnych w mieście.

UWAGA

- Ze względu na różnice w skali i stopnia dokładności opracowania studium i planu miejscowego przebieg dróg wyznaczonych na rysunku studium należy traktować jako ogólny, który może być uściślony i skorygowany na etapie sporządzania planu miejscowego – do granic ewidencyjnych gruntów oraz potrzeb lokalnych, przy zachowaniu relacji połączeń wskazanych na rysunku studium.
- Dopuszcza się weryfikację szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających w przypadku braku możliwości technicznych uzyskania zgodnych z przepisami odrębnymi standardów (np. istniejąca zabudowa) dostosowując do lokalnych uwarunkowań.
- Dopuszcza się zmiany kategorii dróg powiatowych, gminnych i niepublicznych ustalonych w studium w zależności od potrzeb w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Dopuszcza się wyznaczanie dróg publicznych oraz niepublicznych w miejscach nieoznaczonych na rysunku studium.
- Dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i produkcji obowiązuje zapewnienie dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg pożarowych.

Drogi publiczne wojewódzkie (oznaczone na rysunku studium symbolem KDZ)

Ustala się następujące inwestycje z zakresu komunikacji drogowej w celu polepszenia połączeń sieci transportowej o znaczeniu regionalnym:

- budowa obejścia obwodnicowego miasta Rejowiec Fabryczny w celu wyprowadzenia ruchu tranzytowego relacji wschód – zachód z centrum miasta (oznaczona na rysunku studium symbolem KDZ):
 - przebieg zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium;
 - parametry techniczne jak dla drogi klasy zbiorczej;
- droga wojewódzka nr 839 relacji Cyców – Rejowiec (oznaczona na rysunku studium symbolem KDZ):
 - przebieg istniejący w ciągu ul. Lubelskiej od północnej granicy miasta do torów kolejowych a następnie w ciągu ul. Chełmskiej od torów kolejowych do południowo - wschodniej granicy miasta,
 - utrzymanie i systematyczna poprawa warunków technicznych, w celu uzyskania parametrów

drogi klasy zbiorczej.

Drogi publiczne powiatowe i gminne

Ustala się następujące inwestycje z zakresu komunikacji drogowej w celu polepszenia połączeń sieci transportowej o znaczeniu lokalnym poprzez właściwe utrzymanie i systematyczną poprawę warunków technicznych i parametrów dróg powiatowych i gminnych do klasy drogi ustalonej poniżej:

- drogi klasy zbiorczej (oznaczona na rysunku studium symbolem KDZ):
 - ul. Jana Pawła II,
- drogi klasy lokalnej (oznaczona na rysunku studium symbolem KDL):
 - ul. G. Narutowicza,
 - droga od. Ul. Narutowicza w kierunku Krzywowoli,
 - ul. Męczenników Unickich do skrzyżowania z ul. Kraszewskiego,
 - ul. Kraszewskiego,
 - ul. Wschodnia do skrzyżowania z ul. Marii Skłodowskiej – Curie,
 - ul. Marii Skłodowskiej – Curie,
 - ul. Chełmska do skrzyżowania z ul. Lubelską,
 - ul. Wiejska,
 - ul. Cementowa,
 - ul. Cicha,
 - ul. Złota;
- pozostałe drogi publiczne w granicach miasta stanowią drogi klasy dojazdowej (oznaczona na rysunku studium symbolem KDD) oraz drogi wewnętrzne;
- ciągi piesze i ciągi pieszo – jezdne.

Drogi niepubliczne

Dopuszcza się wyznaczanie dróg niepublicznych o kategoriach klasy dojazdowej, drogi wewnętrznej, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz warunkami lokalnymi.

5.2. Komunikacja kolejowa

Tereny kolejowe na obszarze miasta Rejowiec Fabryczny stanowią tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych. Jednakże na etapie sporządzania miejscowych planów na obszarach sąsiadujących z terenami zamkniętymi należy w szczególności: zapewnić dostęp komunikacyjny do terenów zamkniętych, uwzględnić ewentualne uciążliwości wynikające z sąsiedztwa z terenami zamkniętymi w tym w strefach ochronnych oraz projektować inwestycje na obszarach sąsiadujących z terenami zamkniętymi w sposób zapewniający możliwość wykorzystywania terenów zamkniętych zgodnie z ich przeznaczeniem.

Dla terenów kolejowych ustala się następujące wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego:

- nie planuje się zmiany przeznaczenia i użytkowania terenu linii kolejowej nr 7 magistralnej, klasy I, relacji Warszawa - Lublin - Chełm – Wólka Okopska (wschodnia granica kraju),
- nie planuje się zmiany przeznaczenia i użytkowania terenu linii kolejowej linia kolejowa nr 69 relacji Rejowiec Fabryczny – Zawada – Hrebenne (granica państwa z Ukrainą),
- lokalizacja wszelkich inwestycji oraz lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni w sąsiedztwie terenów kolejowych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Szlaki rowerowe

W studium wyznacza się podstawowy główny szlak rowerowy o znaczeniu ponadlokalnym, pełniący funkcję turystyczną, a także komunikacji codziennej, tworzący element promocji miasta, wiodący wzdłuż ul. Lubelskiej i Chełmskiej w kierunku Rejowca oraz Pawłowic, pokrywający się przebiegiem z istniejącymi szlakami rowerowymi. Wykaz tras istniejących szlaków rowerowych przedstawiony jest w Rozdz. 2 pkt 8.3.

Bardzo ważnym elementem rozwoju miasta pod względem komunikacyjnym jest rozdzielanie ruchu rowerowego od ruchu samochodowego poprzez budowę ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących

będź projektowanych dróg. Powyższe, ma na celu podniesienie bezpieczeństwa ruchu jak też i atrakcyjności turystycznej miasta. Ścieżki rowerowe mogą być realizowane jako odrębny system komunikacyjny nie powiązany z istniejącą siecią ulic, jak również w pasach drogowych w formie systemu zintegrowanego z komunikacją pieszą.

W szczególności za wskazane uznaje się realizację ścieżek rowerowych na trasach szlaków turystycznych prowadzących przez miasto. Zaleca się, aby realizacja ścieżek rowerowych była prowadzona w oparciu o spójny dla całego miasta system uwzględniający zarówno powiązanie ze sobą obiektów publicznych i usługowych istotnych w strukturze miasta pod względem funkcjonalnym, jak również obszarów o wysokich walorach krajobrazowych i turystycznych, w szczególności dotyczy to obiektów zabytkowych stanowiących o wartości kulturowej miejsca. Główny szkielet komunikacji rowerowej winien być powiązany z przebiegiem ważniejszych połączeń drogowych istotnych dla komunikacji lokalnej i ponadlokalnej

Postuluje się wyznaczenie parkingów turystycznych dla obsługi turystów w okolicach centrum miasta (okolice skweru naprzeciw Urzędu Miasta, centrum sportu oraz założenia parkowo – pałacowego).

[W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.](#)

6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. Zaopatrzenie w wodę, system kanalizacji

Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w wodę. Przewiduje się budowę infrastruktury wodociągowej na wszystkich nowych terenach wskazanych pod zabudowę.

Dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu obowiązuje zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

System kanalizacji jest znacznie słabiej rozwinięty. Miasto posiada sieć kanalizacji ogólnospławnej nie obsługującej wszystkich terenów zainwestowanych. Zakłada się rozbudowę i modernizację wszystkich systemów urządzeń kanalizacji dla odprowadzenia ścieków komunalnych, przemysłowych i wód opadowych. Ścieki trafiają do zmodernizowanej w 2003 r. mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, która posiada strategiczną rezerwę mocy zabezpieczającą dalszy rozwój miasta i poprawę stopnia skanalizowania.

6.2. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami. Miasto podlega regionalnej instalacji przetwarzania odpadów.

Ponadto należy kontynuować w ramach programu pilotażowego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego system gospodarowania wyrobami azbestowymi na terenie województwa, finansowany przez Szwajcarski Mechanizm Finansowy.

6.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Rozbudowa miasta o nowe tereny mieszkaniowe, usługowe oraz produkcyjno – usługowe będzie wymagała następujących działań:

- rozbudowy przebudowy i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych WN (110 kV), SN (15kV) i nN,
- budowy nowych stacji transformatorowych,
- budowy w razie potrzeby nowych GPZ,
- budowę nowych sieci elektroenergetycznych,

Postuluje się zamianę istniejących linii napowietrznych na kablowe w obszarach wymagających przekształceń i rehabilitacji oraz w miejscach cennych ze względu na walory przyrodnicze lub kulturowe.

W związku z uciążliwościami wynikającymi z oddziaływaniem elektromagnetycznym promieniowania niejonizującego, wymogami eksploatacji sieci oraz wymaganiami związanymi z zachowaniem bezpieczeństwa, wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii i obiektów

energetycznych należy zachować strefę ograniczonego użytkowania o odpowiednich szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi, normami i wytycznymi w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

6.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Przewiduje się utrzymanie indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i modernizacji urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Proponuje się ogrzewanie gazowe, stosowanie oleju opałowego oraz paliw proekologicznych, odnawialnych i niekonwencjonalnych.

6.5. Zaopatrzenie w gaz

Układ infrastruktury zaopatrzenia w gaz jest wystarczający z punktu widzenia stworzenia podstaw dla funkcjonowania miejskiego systemu gazowniczego, co umożliwi jego rozbudowę na wszystkich terenach zainwestowanych istniejących oraz projektowanych (zarówno odbiorców indywidualnych jak i przemysłowych).

Dopuszcza się realizację nowych przebiegów rurociągów gazowych, nie wskazanych na rysunku studium. Nowe przebiegi gazociągów powinny być projektowane w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdnym. Zgodnie z informacją uzyskaną od Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A nie planuje się budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenie miasta Rejowiec Fabryczny.

Wzdłuż istniejących gazociągów, projektowanych gazociągów oraz stacji redukcyjno -pomiarowej należy zachować strefy ochronne oraz kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.6. Telekomunikacja

Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz informatycznej kablowej oraz światłowodowej , a także lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci hotspotów.

6.7. Infrastruktura techniczna związana z odnawialnymi źródłami energii

W granicach miasta zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (np. wykorzystujące energię słoneczną).

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

7. OCHRONA I ZAGOSPODAROWANIE OBSZARÓW UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

7.1. Udokumentowane złoża surowców

W granicach miasta Rejowiec Fabryczny za surowiec strategiczny, mający znaczenie w bilansie krajowym, uznaje się węgiel kamienny (złoże „Chełm II” o charakterze niekolizyjnym) oraz margle (złoże

„Rejowiec” - przydatne dla przemysłu cementowego występujące w północno-zachodniej części miasta). Obecnie złoża „Chełm II” nie jest przedmiotem eksploatacji i w perspektywie czasowej przyjętej dla programu ochrony środowiska powiatu chełmskiego nie będą eksploatowane.

Ustala się ochronę złóża polegającą na objęciu ochroną terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych (nieeksploatowanych) przed takim zagospodarowaniem, które w przyszłości mogłyby utrudnić lub uniemożliwić podjęcia ich eksploatacji.

7.2. Tereny górnicze

Aktualnie w granicach administracyjnych miasta Rejowiec Fabryczny wyznaczony jest teren górniczy „Rejowiec II oraz obszar górniczy „Rejowiec III” w granicach udokumentowanego złoża margla.

Część terenu górniczego „Rejowiec II” (wzrost odkrywkowe z dwoma piętrami poeksploatacyjnymi: piętro I i II na północy terenu górniczego oraz jedno piętro eksploatacyjne na południu) została poddana rekultywacji w kierunku rolnym – pastwisko. We wschodniej części terenu górniczego „Rejowiec II” znajdują się grunty, na których zakończono eksploatację jednakże nie poddane zostały jeszcze procesom rekultywacji.

Ustala się rekultywację wszystkich terenów złóż margla w kierunku sportowo – rekreacyjnym. Tymczasowo dopuszcza się kierunek wodny, rolny i leśny. Zagospodarowanie terenu powinno się wiązać z późniejszym włączeniem ich w system przyrodniczy miasta, w sposób uwzględniający warunki geologiczne podłoża. ~~Zakazuje się składowania oraz wypełniania wyrobisk wszelkimi odpadami.~~ Niezawodnione wyrobiska mogą być wypełnianie, w procesie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami, jedynie odpadami wydobywczymi powstałymi w trakcie wydobywania i przeróbki węgla kamiennego.

7.3. Zasoby wód podziemnych, ujęcia wód

Miasto posiada 3 ujęcia komunalne wód podziemnych: ujęcie przy ul. Polnej „Polna”, ujęcie przy ul. Chełmskiej „Morawinek” oraz ujęcie przy ul. Lubelskiej przy szkole podstawowej.

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych ustanowiono strefę ochronną ujęcia wody, dzielącą się na teren ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej. W granicach terenu ochrony bezpośredniej obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami Prawa wodnego. Natomiast w granicach terenu ochrony pośredniej obowiązują nakazy i zakazy zawarte w dokumentacji hydrogeologicznej wykonanej dla przedmiotowego ujęcia wody. Należy zapewnić ochronę istniejących ujęć wód podziemnych poprzez ustanawianie stref ochronnych ujęć wody.

Nakazuje się objęcie ochroną obszaru znajdującego się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 (Chełm – Zamość) poprzez:

- wprowadzenie zakazu wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód,
- wprowadzenie zakazu wypełniania wyrobisk pogórnich wszelkimi odpadami, [za wyjątkiem niezawodnionych wyrobisk pogórnich zlokalizowanych na obszarze oznaczonym symbolem PE.](#) Dla powyższych wyrobisk dopuszcza się wypełnienie, w procesie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami, odpadami wydobywczymi powstałymi w trakcie wydobywania i przeróbki węgla kamiennego.

7.4. Obszary naturalnych zagrożeń ekologicznych

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny nie znajdują się obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się z wyjątkiem kwestii dotyczących wypełniania wyrobisk pogórnich zlokalizowanych na obszarze oznaczonym symbolem PE.

8. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Wśród inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się następujące przedsięwzięcia mające na celu utrzymanie miasta Rejowiec Fabryczny jako ośrodka miejskiego o charakterze lokalnym:

- 1) modernizacja i przebudowa dróg powiatowych i gminnych do parametrów technicznych i użytkowych określonych przez zarządców dróg,
- 2) budowa nowych połączeń drogowych o znaczeniu lokalnym,
- 3) modernizacja i rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej, technicznej oraz infrastruktury społecznej (urządzeń i usług publicznych zaspokajających potrzeby socjalne, oświatowe i kulturalne ludności),
- 4) objęcie procesem restrukturyzacji ośrodków monoprodukcji przemysłowej oraz wysokiego udziału gałęzi tradycyjnych (przemysł cementowy),
- 5) rewitalizacja centrum usługowego,
- 6) rewitalizacja obszarów przemysłowych i poprzemysłowych, adaptacje obiektów poprzemysłowych pod inne funkcje np. sportowo - rekreacyjne czy centrum przedsiębiorczości,
- 7) zachowanie i modernizacja linii elektroenergetycznych 15kV oraz stacji transformatorowych 15/04kV,
- 8) podjęcie działań termomodernizacyjnych na budynkach i sieciach ciepłowniczych (także promowanie stosowania paliw ekologicznych),
- 9) budowa dróg dojazdowych do gospodarstw rolnych,
- 10) budowa zbiorników małej retencji z funkcją sportowo – rekreacyjną przy ul. Narutowicza (północna część miasta) oraz przy ul. Złotej (południowa część miasta),
- 11) wyposażenie w infrastrukturę techniczną (sieć wodno – kanalizacyjną wraz z węzłami sanitarnymi) terenów zabudowy mieszkaniowej,
- 12) modernizacja, odbudowa i budowa wodociągów rozdzielczych i kolektorów sanitarnych dla obszarów miasta tych inwestycji wymagających,
- 13) uwzględnienie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- 14) objęcie ochroną planistyczną obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 15) wykreowanie rynku miejskiego - centrum usługowego o wysokiej jakości zagospodarowania przestrzeni publicznej.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

9. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZAWIERAJĄCYCH ZADANIA RZADOWE O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W 2015 r. przyjęto nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, którego ustalenia, w odniesieniu do obszaru zmiany Studium z 2018 r., zostały opisane w rozdziale 9A.

Dla pozostałej części miasta Rejowiec Fabryczny, ważność zachowują ustalenia niniejszego rozdziału w niezmienionej formie, ponieważ zakres zmiany Studium nie odnosił się do tego obszaru.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny Wojewoda Lubelski nie złożył do przedmiotowego Studium z 2012 r. wniosku dotyczącego występowania na terenie miasta Rejowiec Fabryczny zadań rządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem Biura Planowania Przestrzennego w Lublinie Urzędu Marszałkowskiego w Lublinie nr BPP.L.AG.MK.0612/80/11 z dnia 21.09.2011 r. przedstawiono wnioski na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 107 poz. 2449 z dnia 09.09.2002 r.). Wnosi się w nich o wzięcie pod uwagę w opracowywanym studium następujących zagadnień:

- uwzględnienie w ustaleniach Studium ochrony prawnej Pawłowskiemu Obszaru Chronionego Krajobrazu z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz przepisów odrębnych: Rozporządzenie Nr 49 Wojewody Lubelskiego z dnia 28.02.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z dnia 04.04.2006 r. Nr 69 poz.1289),
- rozwój stref przedsiębiorczości w oparciu o korzyści położenia w regionie przygranicznym oraz przy szlakach komunikacyjnych o międzynarodowym znaczeniu (szlak kolejowo – drogowy relacji Warszawa – Lublin – Rejowiec Fabryczny – Chełm, Dorohusk – Kijów) zgodnie z zasadą równorzędności funkcji ekologicznej z gospodarczą,
- polepszenie połączeń sieci transportowej o znaczeniu ponadlokalnym poprzez modernizację drogi wojewódzkiej nr 839 oraz budowę obwodnicy miasta,
- zapewnienie warunków do szybkich połączeń kolejowych liniami o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym (linia kolejowa nr 7 oraz nr 69),
- zachowanie i modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV zasilających dwa Główne Punkty Zasilania,
- zachowanie i modernizacja istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia oraz stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia,
- wyznaczenie i budowę szlaków turystycznych i tras rowerowych wraz z urządzonymi miejscami dla wypoczynku we współpracy z sąsiednimi gminami.

9.A. Ww. uwarunkowania dla obszaru opracowania w związku z podjętą uchwałą Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. o zmianie Studium

W obszarze objętym zmianą Studium z 2018 r. nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – zadań rządowych i samorządu województwa wpisanych do odpowiednich rejestrów.

10. OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

10.1. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

- 1) Na obszarze miasta występuje teren górniczy „Rejowiec II” dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Na rysunku Studium wskazano granice terenu i obszaru górniczego.
- 2) Na rysunku Studium wskazano granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
- 3) Na rysunku Studium nie wskazano granic obszarów przestrzeni publicznych. Na terenie miasta funkcje obszarów przestrzeni publicznych pełnią przede wszystkim obszary, na których odbywają się festyny, koncerty, a także miejsca wypoczynku i rekreacji, tereny obiektów organów administracji publicznej oraz usług publicznych, takie jak :
 - tereny gminne: place parki, skwery, obiekty administracji, szkoły, przedszkola,
 - ośrodki kultury, usługi sportu i rekreacji (boiska sportowe, hale i sale sportowe),
 - tereny będące we własności bądź w zarządzie wspólnot wyznaniowych (kościół, sale parafialne, cmentarze).
- 4) Na rysunku Studium nie wskazano obszarów na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej [400 m² lub 2000 m²]*

**[Zmiana z 2000 m² na 400 m² została wprowadzona przez art. 12 ustawy z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127, poz. 880), która weszła w życie z dnia 18 września 2007 r. - utraciła moc z dniem 11 lipca 2008 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt K 46/07 (Dz. U. Nr 123, poz. 803)]*

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki. W zakresie zmiany Studium z 2018 r. kierunki są zgodne z treścią podrozdziału.

10.2. Obszary, dla których gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W studium nie wskazuje się konkretnych obszarów dla których Miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr V/29/11 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny miasto zamierza sporządzić plan miejscowy w jego granicach administracyjnych.

W związku z powyższym, w zakresie zmiany Studium z 2018 r. obowiązuje już Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny przyjęta Uchwałą Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 361). Stanowi ona nową edycję planu dla obszaru miasta.

Plan ten w zakresie zmiany Studium z 2018 r. będzie zmieniony zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/129/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 6 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących tylko część powierzchni obrębu geodezyjnego, których granice każdorazowo określi Rada Miasta po uprzednim zapoznaniu się z wynikami analiz, dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10.3. Obszary dla których Miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z przepisami art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. z 2004 r. Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Ze względów ekonomicznych oraz w związku z intensyfikacją procesów urbanizacyjnych zakłada się ograniczenie rozwoju funkcji rolniczej w granicach miasta. W wyniku ww. procesów nastąpi spadek arealu użytków rolnych na rzecz zwiększenia terenów pod nowe zainwestowanie, głównie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz zabudowę produkcyjno - usługową.

Zgodnie z możliwościami należy chronić gleby III klasy bonitacyjnej, pozostawiając w rolniczym użytkowaniu do czasu konieczności ich przeznaczenia pod procesy urbanizacyjne.

Zaleca się pielęgnację istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych

Ze względu na fakt, iż lasy stanowią na terenie miasta Rejowiec Fabryczny niewielką część ogółu obszarów terenów niezainwestowanych, są one ważnym walorem środowiska przyrodniczego podlegającego ochronie przed przeznaczeniem ich na cele nieleśne. Należy dążyć do zwiększenia ich powierzchni kosztem przyległych terenów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych.

Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy ograniczyć tylko do przypadków niezbędnego przeprowadzenia dróg lub poszerzenia istniejących pasów drogowych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych dla lokalizacji zabudowy.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny nie występują:

- obszary o których mowa w art. 79 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne związane z ochroną przeciwpowodziową,
- obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze zmiany Studium z 2018 r. nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.), ani obszary osuwania się mas ziemnych.

13. OBIEKTY LUB OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny nie występują obiekty i obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Rewitalizacja

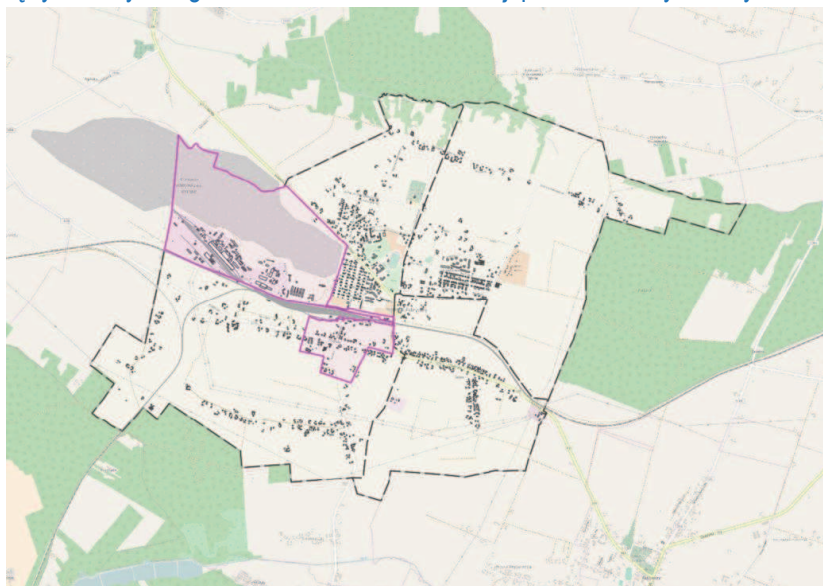
Na obszarze miasta występują obiekty i obszary cenne pod względem historycznym i kulturowym. Są to założenia stanowiące niegdyś ośrodki gospodarczego i kulturowego rozwoju miejscowości, na dzień dzisiejszy wymagają gruntownych prac renowacyjnych. Zniszczone obiekty powinny zostać poddane rewitalizacji oraz powinny być dostosowane do pełnienia funkcji współczesnych potrzeb. Proponuje się objęcie programem rewitalizacji:

- część osiedla Morawinek położona przy ul. Chełmskiej,
- tereny starej cementowni i osiedla mieszkaniowego przy ul. Robotniczej,
- tereny centrum miasta Rejowiec Fabryczny w celu wykreowania rynku miejskiego jako centrum usługowego o wysokiej jakości zagospodarowania przestrzeni publicznej,
- tereny starej kotłowni przy osiedlu Wschodnim w celu stworzenia ośrodka aktywności społeczno – kulturalnego.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki z poniższym wyjątkiem.

Obszar zmiany studium z 2018 r., o którym mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec

Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny znalazł się w jednostce analitycznej I. Jednostkę określono w zaktualizowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023, przyjętym Uchwałą Nr XLIII/145/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 października 2017 r. Na podstawie diagnozy terenu zmiany studium z 2018r, został on uznany za obszar zdegradowany i wskazany do objęcia procesem rewitalizacji. Znalazł się tym samym w granicach obszaru rewitalizacji przedstawionym na rysunku nr B.



Rys. B. Obszar rewitalizacji wyznaczony
w zaktualizowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023

Rewaloryzacji wymagają także tereny zieleni (w szczególności starodrzewie), cmentarz z I wojny światowej oraz historyczne aleje i szpalery drzew (np. wzdłuż ul. Parkowej). Działania te powinny polegać na uzupełnianiu drzewostanu odpowiednimi gatunkami, porządkowaniu istniejących układów zieleni, renowacji starych oraz instalowaniu nowych elementów małej architektury.

Rekultywacja

Na obszarze miasta występuje teren górniczy „Rejowiec II”, w granicach którego ustala się po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązek docelowej rekultywacji wyrobisk pogórnich w kierunku sportowo - rekreacyjnym. Tymczasowo dopuszcza się kierunek wodny, rolny i leśny. Zagospodarowanie terenu powinno się wiązać z późniejszym włączeniem ich w system przyrodniczy miasta, w sposób uwzględniający warunki geologiczne podłoża. ~~Zakazuje się składowania oraz wypełniania wyrobisk wszelkimi odpadami.~~ Dopuszcza się wypełnianie niezawodnionych wyrobisk pogórnich na tym terenie, w procesie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami, jedynie odpadami wydobywczymi powstałymi w trakcie wydobywania i przeróbki węgla kamiennego.

Ponadto prace i procesy związane z rekultywacją terenów poeksploatacyjnych nie mogą stanowić zagrożenia dla zachowania standardów jakości środowiska.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału zmieniła się wyłącznie w zakresie dopuszczonych zasad wypełniania wyrobisk po górniczych, innych zmian nie wprowadzano, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył innych kwestii.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne z tereny zamknięte rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na podstawie Decyzji Nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych tereny zamknięte w granicach administracyjnych

miasta stanowią nieruchomości przedstawione w Tab. 3.

Tab.3. Wykaz terenów zamkniętych

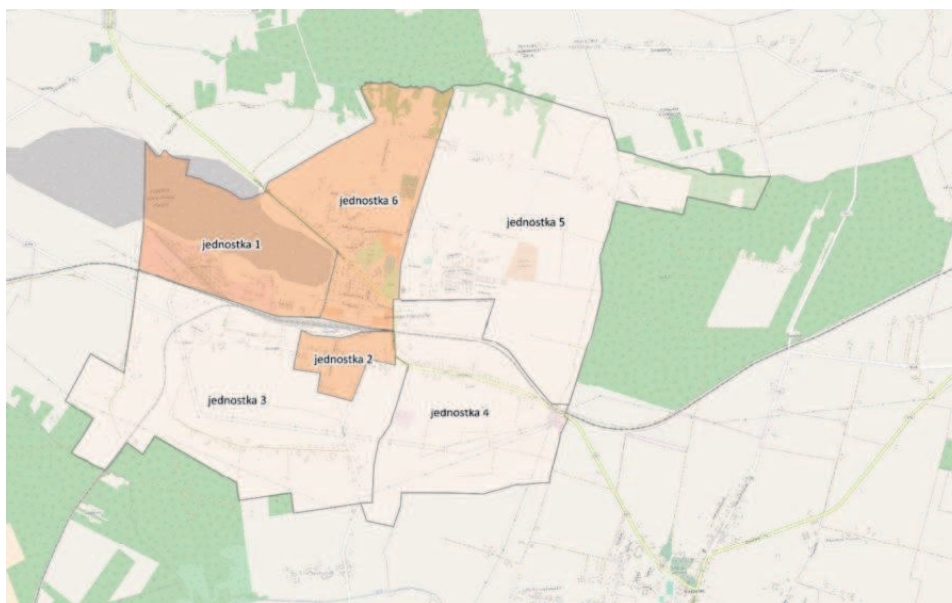
Nr działki	Nr obrębu	Powierzchnia [ha]
213	3	1,6320
213	3	3,7610
3	5	5,4653
122/12	6	0,1220
122/30	6	11,3351
197	7	5,6134
15	8	2,1352
15	8	0,7547
15	8	1,1558
15	8	0,6854

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez PKP SA, Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie, Wydział w Lublinie pismem nr N17La-655/86/11 z dnia 15.09.2011r.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r. treść powyższego podrozdziału nie zmieniła się, ponieważ zakres tej zmiany nie dotyczył jego tematyki.

17. OBSZARY ZDEGRADOWANE w granicach terenów, o których mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny

Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/145/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przyjęcia zaktualizowanego Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023, obszar zmiany Studium z 2018 r. został objęty granicą obszaru zdegradowanego (jednostka analityczna I).



Rys. C. Obszar zdegradowany w mieście Rejowiec Fabryczny (kolor pomarańczowy)
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023

Zgodnie z przeprowadzoną diagnozą, jednostkę I w granicach której zlokalizowany jest obszar zmiany Studium z 2018 r., uznano jako teren na którym występuje koncentracja problemów społecznych, gospodarczych, środowiskowych, funkcjonalno-przestrzennych oraz technicznych. Jest to obszar o powierzchni 1,65 km², zamieszkiwany przez 298 osób. Łącznie powierzchnia wskazanych obszarów zdegradowanych w mieście Rejowiec Fabryczny to 3,76 km², co stanowi 26,2% ogólnej powierzchni miasta (Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023).

18. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ

I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE na terenach, o których mowa w Uchwale Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny

Na obszarze zmiany Studium z 2018 r. nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

ROZDZIAŁ 4
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ
SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

ROZDZIAŁ 4.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny to dokument własny gminy, sporządzony przez Burmistrza Miasta Rejowiec Fabryczny, na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Uchwały Nr V/28/11 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny oraz [Uchwały Nr.....z dnia2018 r.](#) Studium nie stanowi przepisu gminnego i nie jest podstawą prawną wydawanych w gminie decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią polityki przestrzennej miasta i jedynym dokumentem, w którym określa się zasady i kierunki rozwoju przestrzennego miasta jako całości w jego granicach administracyjnych. Ponadto ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia nie mogą naruszać ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Studium ma również na celu uporządkowanie informacji o mieście, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju miasta oraz wskazanie odpowiednich kierunków zagospodarowania oraz zasad polityki przestrzennej, aby jak najlepiej zharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania mieszkańców. Studium uwzględnia także w dużej mierze złożone wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów składane przez zainteresowane osoby i instytucje.

Przedmiotowe Studium sporządzone jest w granicach administracyjnych miasta. Opracowana [Zmiana Studium z 2012 r. \(zwana dalej studium\)](#) – sporządzona zgodnie z Uchwałą Nr V/28/11 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9 lutego 2011 r. w oparciu o zapisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z dn. 12.06.2012r., poz. 647 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – dla obszaru całego miasta Rejowiec Fabryczny stanowi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny. Studium to zostało zmienione w ograniczonym zakresie w 2018 r. na zgodnie z uchwałą 2018 r.

Przyjęte w studium rozwiązania służą realizowaniu strategicznego celu miasta, za który należy uznać dążenie do stworzenia warunków harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego, zaspokajającego stale rosnące materialne i kulturowe potrzeby społeczności miasta Rejowiec Fabryczny – wyrażający się w Wizji Miasta przedstawionej w Strategii rozwoju miasta Rejowiec Fabryczny z 2009 r.: „*Miasto Rejowiec Fabryczny – ponadlokalne centrum aktywności społecznej i gospodarczej przyjazne dla mieszkańców, atrakcyjne dla przybyszów*”.

Powyższy cel będzie realizowany poprzez cele pośrednie :

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości,
- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju terenów mieszkaniowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- poprawa warunków życia społeczności oraz zaspokajanie ich potrzeb społecznych,
- wykorzystanie położenia obszaru miasta w obszarze przygranicznym na głównym szlaku kolejowym (linia kolejowa nr 7) i w pobliżu szlaku drogowego (drogi krajowe nr 12 i nr 17),
- poprawa układu komunikacyjnego – powiązań zewnętrznych i wewnętrznych oraz poprawa bezpieczeństwa w ruchu drogowym poprzez wyznaczenie korytarza pod obwodnicę drogową miasta w ciągu drogi wojewódzkiej oraz modernizację dróg powiatowych i gminnych.
- stworzenie warunków dla rozwoju turystyki i rekreacji poprzez rozbudowę i budowę bazy sportowo- rekreacyjnej oraz wyznaczenie nowych terenów pod usługi sportu i turystyki,
- ochrona walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

Zasady zrównoważonego rozwoju są priorytetem gospodarki przestrzennej. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń.

W zakresie zmiany Studium z 2018 r., studium odpowiada również nowej Strategii Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017-2026, przyjętej Uchwałą Nr XXXVIII/130/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 22 czerwca 2017 r.

Na mocy Uchwały Nr XLII/143/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny sporządzono zmianę dokumentu obowiązującego od 2012r.. Przedmiotem zmiany Studium z 2018 r. jest modyfikacja ustaleń części tekstowej Studium w odniesieniu do obszarów oznaczonych w obowiązującym dokumencie symbolami PE i P. Ponadto, w jej wyniku zaktualizowano dokument, w zakresie wszystkich treści, które w następstwie wprowadzonej zmiany przestały być aktualne (zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)).

Przeprowadzona Zmiana Studium z 2018 r. jest zmianą celową i dotyczy jedynie ustaleń części tekstowej. Zmiana ta nie koryguje części graficznej Studium, zgodnie z treścią uchwały intencyjnej.

Niniejsze opracowanie spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jako wytyczne do miejscowych planów należy stosować wszystkie ustalenia zawarte w zarówno w tekście studium (załącznik nr 1 do uchwały zatwierdzającej studium) oraz rysunkach studium (załącznik nr 2.1 oraz nr 2.2. do uchwały zatwierdzającej studium).

ROZDZIAŁ 5
ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

ROZDZIAŁ 5. ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zatwierdzony Uchwałą Nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 9 września 2002 r. Nr 107 poz. 2449)
2. *Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006-2020* zatwierdzona Uchwałą Sejmiku Woj. Lubelskiego Nr XXXVI/530/05 z dnia 04 listopada 2005 r.
3. *Strategia rozwoju miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2008-2015* – zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIII/157/09 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 9 marca 2009 r.
4. *Lokalny Program Rewitalizacji dla miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2009-2015* – zatwierdzony Uchwałą Nr LX/247/10 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 października 2010 r.
5. Uchwała nr CXI/1443/04 Zarządu Województwa Lubelskiego z 18.06.2004 r. w sprawie nadania numerów drogom powiatowym i gminnym zlokalizowanym na terenie Województwa Lubelskiego
6. M. Kseniak, D. Fijałkowski, *Ewidencja parku dworskiego Stajne Polesie wraz z tzw. Dębinką” oraz nieistniejącego obecnie ogrodu dworskiego Stajne Złote, położonych aktualnie na terenie miasta Rejowiec Fabryczny*, Archiwum Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Chełmie 1979 r.,
7. J. Meszczyński, *Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej zasobów wody z utworów kredowych dla komunalnego ujęcia wody przy ul. Polnej w Rejowcu Fabrycznym określający strefę ochrony ujęcia*, Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL S.A., Lublin 2011 r.,
8. *Strategia rozwoju miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2008 - 2015* zatwierdzona uchwałą Nr XXXIII/157/09 Rady Miasta Rejowiec fabryczny z dnia 9 marca 2009 r.
9. Andrzej Wawryniuk, *Leksykon miejscowości powiatu chełmskiego*, 2001 r.
10. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie , Delegatura w Chełmie , *Informacja o stanie środowiska i realizacji zadań kontrolnych na terenie powiatu chełmskiego w 2009 r.*, Chełm sierpień 2010 r.
11. Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, 2005 r.
12. *Strategia Rozwoju Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2026* - zatwierdzona Uchwałą Nr XXXVIII/130/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 22 czerwca 2017 r.,
13. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny, Jaworzno, maj 2012 r.,
14. *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023* – zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/145/17 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przyjęcia zaktualizowanego Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017 – 2023.

Internet:

1. Statystyczne vademecum samorządowca 2010, Urząd Statystyczny w Lublinie
2. Rocznik Demograficzny 2011,
3. www.gdos.gov.pl
4. www.rejowiec.pl
5. www.powiat.chelm.pl
6. www.wkz.lublin.pl
7. www.lubelskie.pl
8. www.lublin.uw.gov.pl/