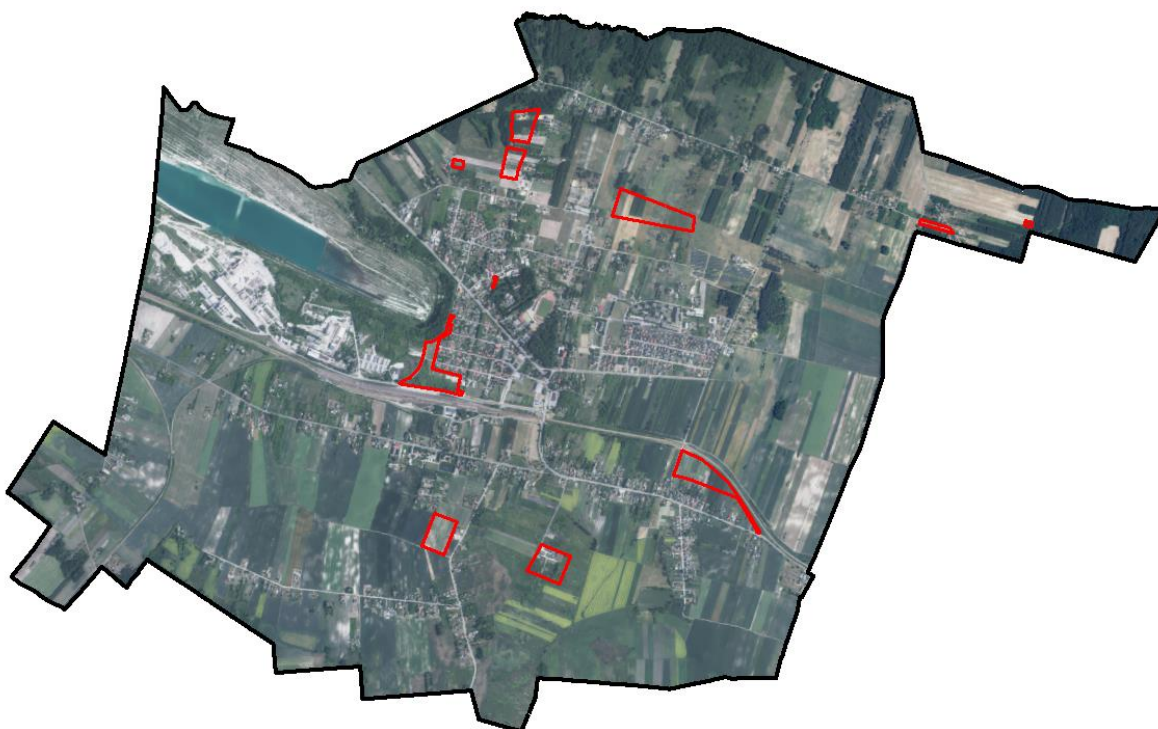




**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA REJOWIEC FABRYCZNY**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO



Autorzy opracowania:

mgr inż. Anna Grzejdziak KT-470

mgr inż. arch. Beata Cichy KT-352

Pracownia Urbanistyczna, Kraków lipiec 2026 r.

1.	Wprowadzenie.....	3
1.1.	Informacje wstępne.....	3
1.2.	Podstawa prawna opracowania	3
1.3.	Cele i zakres prognozy oddziaływania na środowisko.....	4
1.4.	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	4
1.5.	Informacja o materiałach archiwalnych i publikacjach wykorzystanych przy sporządzaniu opracowania.....	5
2.	Zawartość, główne cele projektowanego dokumentu (projektu zmiany planu) oraz jego powiązania z innymi dokumentami.....	7
2.1.	Cel i zakres opracowania projektu planu	7
2.2.	Ustalenia szczegółowe dla form użytkowania terenów	8
2.3.	Analiza pozostałych zmian tekstowych	18
2.4.	Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru określone w obowiązującym mpzp	18
2.4.	Powiązania z innymi dokumentami.....	20
2.4.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny	20
2.3.2.	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.....	24
2.3.3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	24
2.3.4.	Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Rejowiec Fabryczny	26
3.	Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....	27
3.1.	Informacje ogólne o terenie objętym projektowanym dokumentem	27
3.2.	Elementy struktury przyrodniczej	29
3.2.1.	Położenie geograficzne, rzeźba terenu.....	29
3.2.2.	Budowa geologiczna	31
3.2.3.	Surowce mineralne	31
3.2.4.	Gleby	31
3.2.5.	Wody powierzchniowe	32
3.2.6.	Wody podziemne.....	42
3.2.8.	Szata roślinna	46
3.2.9.	Świat zwierząt.....	48
3.2.10.	Warunki klimatyczne	49
3.4.	Wstępna prognoza dalszych zmian środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	50
4.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	50
5.	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody	51
6.	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....	54
7.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.....	58
7.1.	NATURA 2000	58
7.2.	Różnorodność biologiczna, flora i fauna	58
7.3.	Ludzie.....	60
7.3.1.	Warunki życia mieszkańców	60
7.3.2.	Emitowanie hałasu.....	61
7.3.3.	Emitowanie pól elektromagnetycznych	61
7.3.4.	Gospodarka odpadami.....	62

7.4. Woda	63
7.5. Powietrze.....	64
7.6. Powierzchnia ziemi	65
7.7. Klimat.....	65
7.8. Zasoby naturalne	66
7.9. Krajobraz.....	66
7.10. Zabytki	66
7.11. Dobra materialne	66
8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.....	67
9. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	68
10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	69
11. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie w odniesieniu do obszarów Natura 2000	70
12. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	70

1. Wprowadzenie

1.1. Informacje wstępne

Niniejsze opracowanie powstało dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, zwanego dalej „zmianą planu”. Do sporządzenia ww. zmiany planu przystąpiono na podstawie **Uchwały nr XV/74/25 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny.**

1.2. Podstawa prawna opracowania

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakłada Ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. 2026 poz. 670). Zgodnie z art. 46 ust.1 plan zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 46 ust. 2 *przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest też wymagane w przypadku projektu zmiany dokumentu, o którym mowa w ust. 1.* Zgodnie z art. 51 ust.1 Organ opracowujący plan, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządza prognozę oddziaływania na środowisko. Jej zakres określony został w art.51 i art.52.

Podstawę dla opracowania niniejszej prognozy stanowią także:

- Uchwała nr XV/74/25 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r., *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. 2025 poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. 2026 poz.13),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 2026 poz.538),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. 2025 poz.960),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. 2024 poz. 82 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (t.j. Dz. U. 2026 poz.69),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (t.j. Dz. U. 2023 poz.1587 ze zm.),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t.j. Dz. U. 2025 poz.733),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. 2019 poz.1839 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz.U. 2014 poz. 112),
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku* (Dz.U.2019 poz.2448),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (Dz.U. 2022 poz.2380 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. *w sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz.U. 2014 poz.1409),

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. 2014 poz.1408).

1.3. Cele i zakres prognozy oddziaływania na środowisko

Podstawowym celem prognozy opracowywanej równocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest identyfikacja, charakterystyka i ocena możliwych wpływów na środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe oraz na jakość życia mieszkańców, jakie potencjalnie mogą nastąpić na skutek realizacji ustaleń planu oraz współpraca z autorem ustaleń projektu planu w celu wyeliminowania niekorzystnych ustaleń, które mogą spowodować negatywne skutki dla środowiska.

Zakres prognozy odpowiada wymogom wynikającym z ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Niniejsza prognoza obejmuje:

- omówienie treści, głównych celów wynikających z projektu zmiany planu,
- analizę dokumentów powiązanych z projektem zmiany planu i ocenę zgodności analizowanego projektu z celami w nich zawartymi, ze szczególnym uwzględnieniem celów dotyczących zagadnień środowiskowych,
- określenie metodologii sporządzania prognozy wpływu na środowisko,
- odniesienie się do kwestii monitorowania skutków wdrażania ustaleń projektu zmiany planu dla środowiska,
- ocenę aktualnego stanu środowiska na obszarze objętym projektem planu a także wstępną ocenę potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- ocenę potencjalnego wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze, informacje o możliwości wystąpienia oddziaływania transgranicznego, odniesienie się do innych zagadnień wymaganych w prognozie (istniejące problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, propozycja łagodzenia i kompensacji skutków realizacji ustaleń projektu planu, propozycja zmian w rozwiązaniach projektu planu zmierzających do ograniczenia negatywnego oddziaływania).

Wymagania dotyczące zakresu merytorycznego prognozy zostały uzgodnione w piśmie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2026 r. znak: **WSTII.411.12.2026.DB** oraz w piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmie z dnia 18 marca 2026 r. znak: **NS-NZ.9027.2.116.2026**. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie jest zgodny z art. 51 *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. 2024 poz. 1112 z późn.zm.). Prognoza ta stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje obszar przedstawiony na rysunku prognozy. Odpowiada granicom przedstawionym w załączniku graficznym do cytowanej umowy. W zakresie powiązań i oddziaływań zewnętrznych zakres poszerzono poza opisywany teren.

1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Podczas sporządzania prognozy przeprowadzono analizę występujących w obszarze opracowania uwarunkowań środowiskowych oraz zależności pomiędzy komponentami środowiska. Do charakterystyki środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, jego funkcjonowania i jakości oraz do oceny stanu zagospodarowania terenu wykorzystano opracowania ekofizjograficzne

(„Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Rejowiec Fabryczny”, Instytut Rozwoju Miasta, 2004 r. Kraków, „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby planu ogólnego miasta Rejowiec Fabryczny”, Pracownia Urbanistyczna, 2026 r. Kraków), Program Ochrony środowiska dla Powiatu Chełmskiego, zdjęcia satelitarne, archiwalne materiały kartograficzne, planistyczne, inwentaryzacyjne oraz aktualne bazy danych geologicznych, hydrologicznych, przyrodniczych oraz ochrony środowiska.

Następnie analizie poddano zapisy projektu zmiany planu tj. wyznaczone kategorie terenów oraz pozostałe zmiany tekstowe, a także zapisy planu obowiązującego w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, kierunki rozwoju komunikacji i systemów infrastruktury technicznej. Oceniono zgodność ustaleń projektu zmiany planu z obowiązującymi przepisami prawa oraz z dokumentami określającymi obszary, cele i kierunki polityki przestrzennej oraz zasady ochrony środowiska. Porównano sporządzany projekt z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny. Wyniki przedstawiono w formie pisemnej oraz graficznej.

Przy ocenie możliwych przemian elementów środowiska założono, że będą one zachodziły pod wpływem realizacji ustaleń projektu zmiany planu. W celu ich prezentacji zastosowano głównie metodę opisową oraz kartograficzną. Za pomocą metody kartograficznej wskazano zmiany w przeznaczeniu terenów, które nastąpiły w projektowanym dokumencie, w stosunku do obowiązującego stanu planistycznego. Projektowane kierunki rozwoju przeanalizowano pod kątem uwarunkowań środowiskowych i kulturowych występujących w omawianym obszarze oraz jego sąsiedztwie.

Opracowanie składa się z części opisowej i graficznej. Prognoza obejmuje obszar objęty projektem planu wraz z najbliższym sąsiedztwem. Prognoza była sporządzana wraz z projektem planu a ustalenia budzące zastrzeżenia były omawiane na bieżąco, a następnie weryfikowane w możliwym zakresie i konstruowane tak, aby ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko zostało ograniczone.

1.5. Informacja o materiałach archiwalnych i publikacjach wykorzystanych przy sporządzaniu opracowania

1. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny przyjęta Uchwałą Nr XXXV/160112 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 grudnia 2012 r.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny przyjęta uchwałą Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny dnia 12 listopada 2014 r. ze zm.
3. Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, URBIS PROJECT Agnieszka Jaworska, SABOO DESIGN SABINA GONTAREWICZ, grudzień 2013 r. Wrocław.
4. Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Rejowiec Fabryczny”, Instytut Rozwoju Miasta, 2004 r. Kraków.
5. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby planu ogólnego miasta Rejowiec Fabryczny”, Pracownia Urbanistyczna, 2026 r. Kraków.
6. Program Ochrony środowiska dla Powiatu Chełmskiego na lata 2021-2025, Westmor Consulting, 2021 r. Chełm.
7. A. Szponar „Fizjografia urbanistyczna”, Warszawa 2003 r.
8. Ortofotomapa 2024 r.

9. Physico-geographical mesoregions of Poland: Verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data, J. Solon i inni, „Geographia Polonica” 2018, vol. 91, iss. 2, s.143-170.
10. Inne materiały cytowane w opracowaniu.

2. Zawartość, główne cele projektowanego dokumentu (projektu zmiany planu) oraz jego powiązania z innymi dokumentami

2.1. Cel i zakres opracowania projektu planu

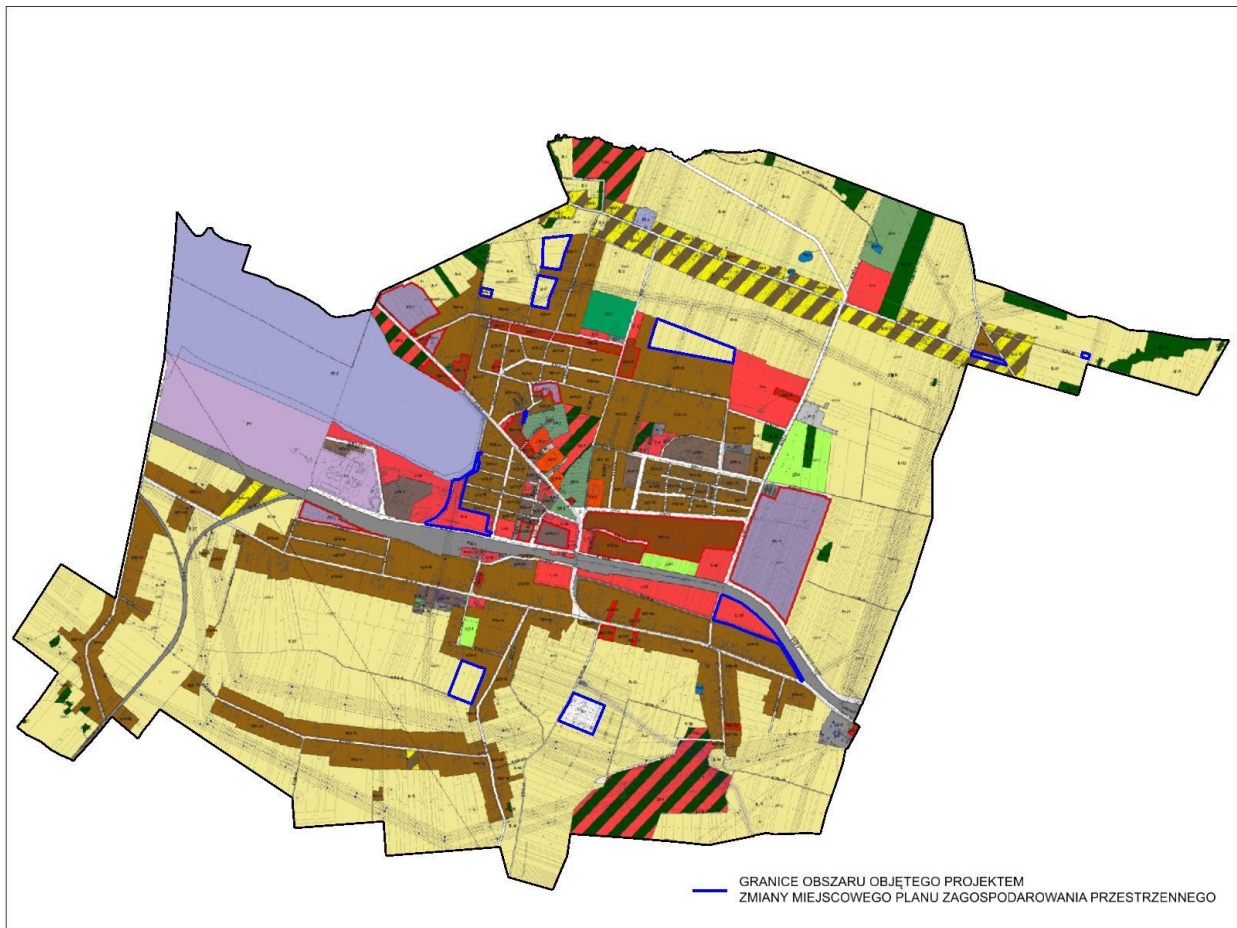
Podstawą projektu zmiany planu jest uchwała Nr XV/74/25 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny przyjętego uchwałą nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r. poz. 361), zmienionego uchwałą nr VII/52/19 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 25 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2019 r. poz. 4577) oraz uchwałą nr VIII/63/19 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 26 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2019 r. poz. 5104).

Celem zmiany planu są zmiany przestrzenne w obszarze miasta Rejowiec Fabryczny w obszarach wskazanych na załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały polegające na:

- 1) zmianie przeznaczenia terenów z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zmianie przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) zmianie terenów usług i dróg na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zmianie terenów usług na tereny dróg,
- 5) zmianie terenów dróg na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) zmianie części terenów infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków) na tereny PSZOKu (Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych).

Celem zmiany planu są także zmiany ustaleń tekstowych planu obowiązującego w:

- a) § 9 pkt 3 lit. b polegające na rozszerzeniu kolorystyki dopuszczonej dla dachów,
- b) § 17 ust. 2 pkt 4 lit. b, § 17 ust. 2 pkt 5 lit. b, § 17 ust. 2 pkt 6 lit. b polegające na zmianie intensywności zabudowy w zakresie zgodnym ze studium,
- c) § 21 ust. 2 pkt 5 polegające na zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej,
- d) § 26 ust. 3 pkt 6 polegające na zmniejszeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MW-5 oraz określeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MN-43.



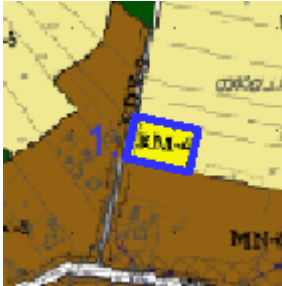
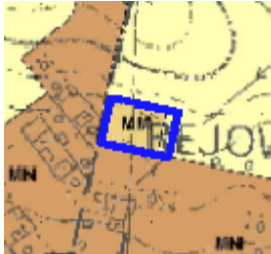
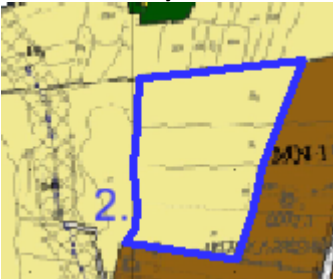
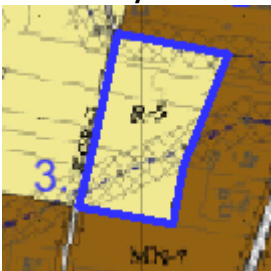
Ryc. 1 Granice obszarów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny.

2.2. Ustalenia szczegółowe dla form użytkowania terenów

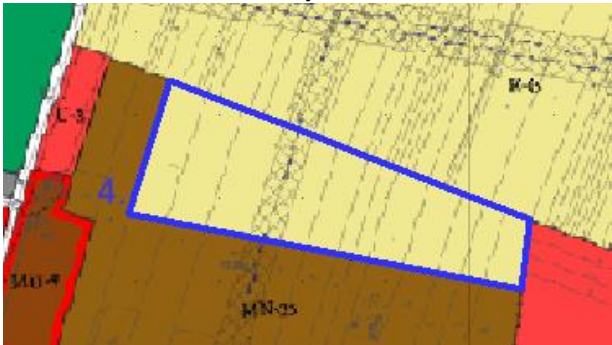
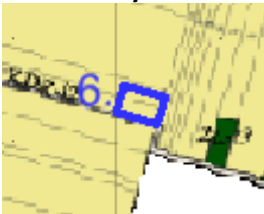
Projekt zmiany planu wprowadza zmiany przestrzenne w obszarach określonych w części graficznej zmiany planu. Obszarom tym nadano na rysunku prognozy numery porządkowe od 1 do 11. Sposób przeznaczenia poszczególnych obszarów w projekcie planu, przeznaczenie w planie obowiązującym oraz SUIKZP zestawiono w tabeli nr 1.

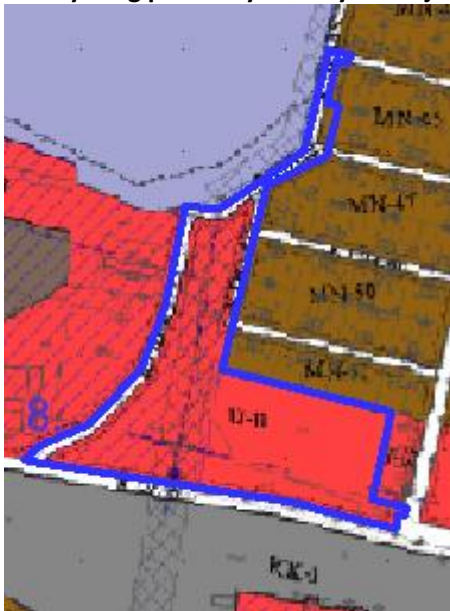
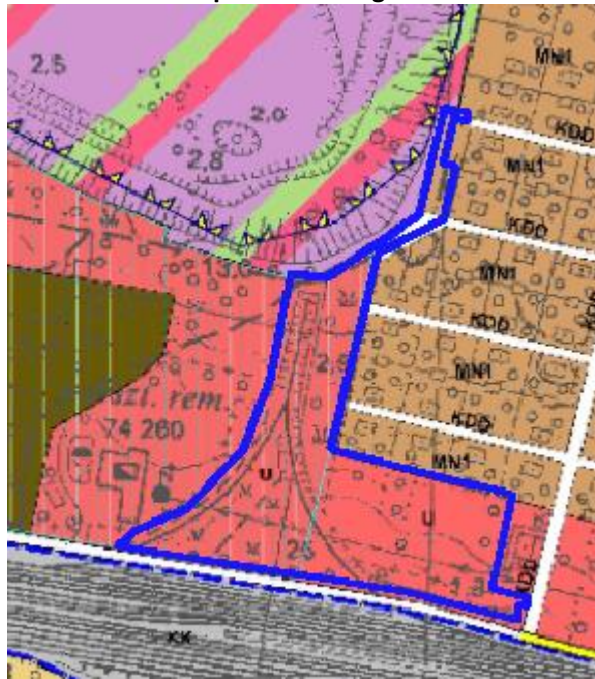
Zestawienie warunków zagospodarowania i użytkowania terenów, które wpływają na jakość środowiska zawiera tabela nr 2. Dla poszczególnych kategorii terenów określono w niej rodzaj i zakres dopuszczalnego oddziaływania na środowisko.

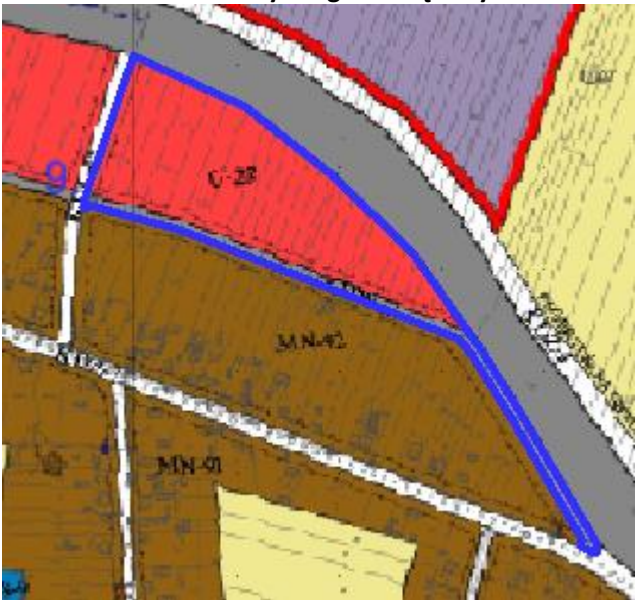
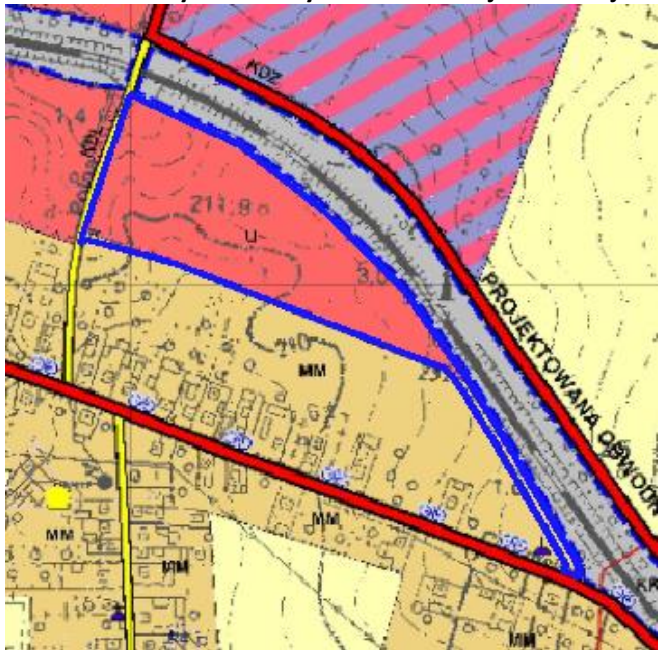
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Nr obszaru (rys. prognozy)/ Powierzchnia	Przeznaczenie w projekcie planu	Przeznaczenie w obowiązującym mpzp	Przeznaczenie w SUIKZP
1. 0,2428 ha	1MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	RM - tereny zabudowy zagrodowej 	MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej 
2. 2,1055 ha	2MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	R - tereny rolnicze 	R – tereny rolnicze 
3. 1,5508 ha	3MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	R - tereny rolnicze 	R – tereny rolnicze 

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

4. 5,4213 ha	4MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	R - tereny rolnicze 	R – tereny rolnicze 
5. 0,4511 ha	5MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	RM – tereny zabudowy zagrodowej 	MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej 
6. 0,1051 ha	6MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	R - tereny rolnicze 	MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej 

7. 0,0449 ha	9MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	KDD – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej 	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 
8. 4,3493 ha	1KDD-2KDD - tereny drogi dojazdowej 1KDD-KOP - teren drogi dojazdowej lub parkingu	U – tereny usług MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej 	U-tereny usługowe MN1-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostałe drogi 

9. 3,9453 ha	7MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej	U - tereny usług KDW – tereny dróg wewnętrznych 	U – tereny usługowe MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej 
10. 2,6466 ha	8MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	R - tereny rolnicze 	R – tereny rolnicze 

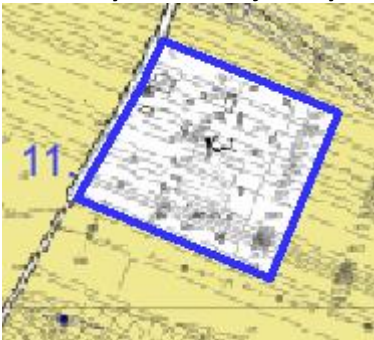
11. 3,1060 ha	1IKO - teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych 1IOP - teren oczyszczalni ścieków	K – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia  ścieków	K – tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia w kanalizację 
--	---	---	---

Tabela nr 1. Zestawienie sposobu przeznaczenia poszczególnych obszarów w projekcie planu, w planie obowiązującym oraz SUIKZP.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Użytkowanie terenów			Zasady zagospodarowania
podstawowe	uzupełniające	wykluczone	ustalenia obowiązujące określające dopuszczalne oddziaływania na środowisko
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN– 9MN	a) teren usług, b) teren zieleni urządzonej;	a) teren handlu hurtowego, b) teren handlu wielkopowierzchniowego, c) teren usług edukacji, d) teren usług kultu religijnego;	1) w ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji: a) dojść i dojazdów, b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: - 60% w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, - 30% w terenach oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN, - 25% w terenie oznaczonym symbolem: 9MN, b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %, c) nadziemna intensywność zabudowy: - minimalna: 0,01, - maksymalna: 0,4, a w terenie oznaczonym symbolem 9MN: 0,6; 3) zasady zagospodarowania terenu: a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, b) w zakresie kształtowania dachów obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9 pkt 3, c) minimalna liczba miejsc do parkowania: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 na 1 mieszkanie (zrealizowane na terenie własnym inwestora, włączając w to miejsce w garażu), - dla zabudowy usługowej: 1 na 50m² powierzchni użytkowej usług (zrealizowane na terenie własnym inwestora, włączając w to miejsce w garażu), - w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych, d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: - dla zabudowy wolnostojącej: 600 m², - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m², - dla zabudowy szeregowej: 300 m², - dla zabudowy usługowej: 1000 m², e) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: - w terenach 1MN, 3MN: 6 m od wschodniej granicy terenu, - w terenie 5MN: 6 m od zachodniej granicy terenu i 4 m od wschodniej granicy terenu, - w terenie 6MN: 4 m od południowej granicy terenu, - w terenie 7MN: 8 m od zachodniej granicy terenu i 8 m od wschodniej granicy terenu,

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

			- w terenie 8MN: 6 m od południowej granicy terenu, - w pozostałych przypadkach zgodnie z wyznaczonym przebiegiem lub z przepisami odrębnymi.
tereny drogi dojazdowej 1KDD-2KDD			1) w ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji: a) dróg dla pieszych, b) dróg dla pieszych i rowerów, c) miejsc postojowych, d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną, którą stanowi rysunek zmiany planu, b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; 3) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
tereny drogi dojazdowej lub parkingu 1KDD-KOP - 2KDD-KOP			1) w ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji: a) dróg dla pieszych, b) dróg dla pieszych i rowerów, c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną, którą stanowi rysunek zmiany planu, c) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; 3) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.”;
teren komunikacji wewnętrznej			1) w ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji:

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

1KR			a) miejsc postojowych, b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną, którą stanowi rysunek zmiany planu, b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; 3) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
teren oczyszczalni ścieków 1IKO	a) teren zieleni urządzonej;		1) w ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji: a) dojeżdż i dojazdów, b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%, b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90 %, c) nadziemna intensywność zabudowy: - minimalna: 0,001, - maksymalna: 0,9; 3) zasady zagospodarowania terenu: a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, b) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 2 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku, c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 5 m od zachodniej granicy terenu, d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1 m², - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 80° a 100°, - szerokość frontów działek nie mniejsza niż 1 m.
teren punktu selektywnego zbierania odpadów	a) teren zieleni urządzonej;		1) w ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji: a) dojeżdż i dojazdów,

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

1IOP			b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%, b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90 %, c) nadziemna intensywność zabudowy: - minimalna: 0,001, - maksymalna: 0,9; 3) zasady zagospodarowania terenu: a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, b) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 2 osoby zatrudnione, c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 5 m od zachodniej granicy terenu, d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: - minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1 m², - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 80° a 100°, - szerokość frontów działek nie mniejsza niż 1 m.
------	--	--	---

Tabela nr 2. Zestawienie warunków zagospodarowania i użytkowania terenów.

2.3. Analiza pozostałych zmian tekstowych

Oprócz wydzielenia nowych terenów i określenia dla nich parametrów zabudowy, w projekcie zmiany planu wprowadzono dodatkowo zmiany:

1. **polegające na rozszerzeniu kolorystyki dopuszczanej dla dachów o dachy białe** - w § 9 pkt 3 lit. b otrzymała brzmienie: „b) kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy, grafitowy, czarny lub biały;”;
2. **polegające na zmianie minimalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami od MN-5 do MN-29 oraz MN-43 w zakresie zgodnym ze studium tj. z 0,05 do 0,02** - w § 17 ust. 2 pkt 5 lit. b otrzymała brzmienie: „b) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,02, maksymalna: 0,4;”;
3. **polegające na zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MWU-2 z 40% do 20%**, w § 21 ust. 2 pkt 5 otrzymał brzmienie: „5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% w terenie MWU-1 i 20% w terenie MWU-2;”;
4. **polegające na zmniejszeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MW-5** - w § 26 ust. 3 pkt 6 otrzymał brzmienie: „6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 10m od KDL-6, KDD-42 oraz terenu MW-5; dopuszcza się przekroczenie usytuowaniem ścian o 6 m od terenu MW-5.”;
5. pozostałych zmian tekstowych mających charakter wyłącznie porządkowy, dotyczących zmian w numeracji całym obszarze planu obowiązującego wskutek zmian omówionych w pkt 2.2.

2.4. Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru określone w obowiązującym mpzp

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, przyjętym uchwałą Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny dnia 12 listopada 2014 r. ze zm. określone zostały „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” oraz „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”, stanowiące najistotniejsze ustalenia z zakresu ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, które będą dotyczyć również procedowanych 11 obszarów zmian.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) *uwzględnia się lokalizację terenów - zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu w granicach Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - utworzonego uchwałą nr XVIII/89/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Chełmie z dnia 28.03.1983 r. zaktualizowanego rozporządzeniem Nr 49 Wojewody Lubelskiego zdn. 28.02.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r. Nr 69, poz. 1289) w granicach którego obowiązują przepisy odrębne,*
- 2) *uwzględnia się lokalizację pomników przyrody - oznaczonych na rysunku zmiany planu:*
 - a) *dwa głązy narzutowe zlokalizowane na dz. nr 56/1 obr. 3 (decyzja Urzędu Wojewódzkiego nr 7140/8/81 z dnia 09.11.1981r. nr RŻL.Op-7140/8/81 (Dz. Urz. WRN Woj. Chełmskiego Nr 2, poz. 14)*
 - b) *dąb szypułkowy zlokalizowany na dz. nr 249/5 obr. 2 (rozporządzenie nr 24 Wojewody Chełmskiego z dn. 31.07.1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów przyrody ożywionej i nieożywionej - Dz. Urz. Woj. Chełmskiego Nr 7, poz. 49),*
- dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **MWU, MU** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **UP** - jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **US** - jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
- 5) działalność realizująca ustalenia zmiany planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie środowiska,
- 6) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w zmianie planu, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczanej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 7) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących zadrzewień,
- 8) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych) oraz od cieków wodnych, należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (po obu stronach), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych,
- 9) w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako zieleń w ramach innego przeznaczenia obowiązuje lokalizacja zieleni o której mowa w§4pkt 19, dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, 'ustalonych na podstawie odrębnych przepisów :

- 1) uwzględnia się strefę ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZC-1** zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) uwzględnia się lokalizację terenu górniczego - „Rejowiec II” oraz obszaru górniczego „Rejowiec II” w granicach udokumentowanego złoża margla, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne: ustala się rekultywację w kierunku sportowo-rekreacyjnym,
- 3) nakazuje się ochronę obszaru (obejmującego całe miasto w granicach administracyjnych)

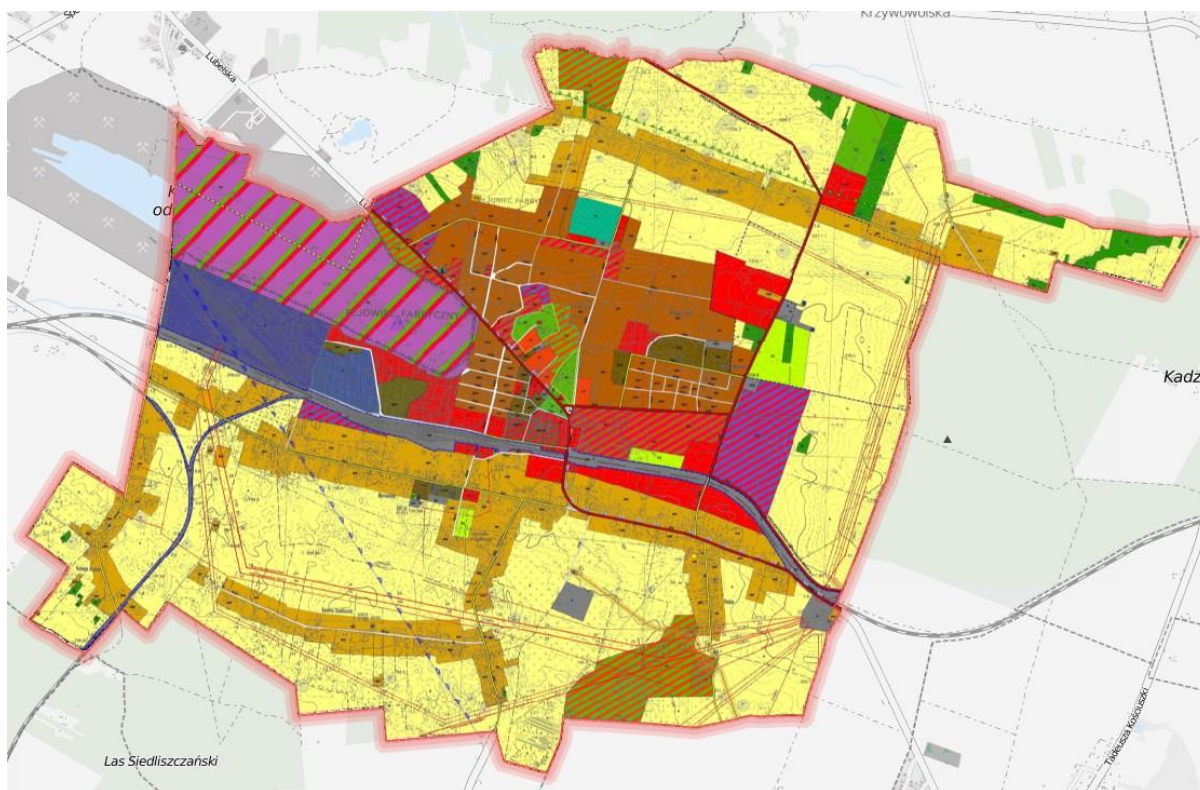
położonego w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 (Chełm - Zamość):

- a) zakazuje się wypełniania wyrobisk pogómiczych odpadami,*
- b) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych oraz prowadzenia robót budowlanych bądź innych działań, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów oraz wód,*
- 4) uwzględnia się dla terenu oznaczonego symbolem W-2 (ujęcia wody przy ul. Polnej): granice terenu ochrony bezpośredniej oraz terenu ochrony pośredniej ustanowione Rozporządzeniem Nr 7/2012 zdn. 28.05.2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochrony ujęcia wody podziemnej „Polna” w miejscowości Rejowiec Fabryczny (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2012 r., poz. 1795), dla których obowiązują przepisy odrębne,*
- 5) w obszarze zmiany planu nie występują tereny:*
 - a) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,*
 - b) narażone na niebezpieczeństwo powodzi.*

2.4. Powiązania z innymi dokumentami

2.4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny, przyjęte zostało Uchwałą Nr XXXV/160/12 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 grudnia 2012 r., zmienione Uchwałą Nr V/32/19 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 28 marca 2019 r.



Ryc.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny.

Główne cele polityki przestrzennej wg SUIKZP

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 współudział 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.

Podział funkcjonalno – przestrzenny w SUIKZP

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.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rejowiec Fabryczny.

Zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium w omówionym poniżej zakresie:

- 1) § 9 pkt 3 lit. b - rozszerzenie kolorystyki dopuszczalnej dla dachów – dokument Studium nie określa powyższego zakresu;
- 2) § 17 ust. 2 pkt 5 lit. b - zmniejszenie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 0,05 na 0,02 – dokument Studium nie określa powyższego zakresu; zaznacza się, iż w projekcie użyto nazewnictwa wg wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszących zawartych w art. 15 ust. 2 pkt 6, a dotyczących nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) § 21 ust. 2 pkt 5 - zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem MWU-2 z 40% na 20% - ustalenia Studium dopuszczają uściślanie, na potrzeby konkretnych inwestycji, ustalonych w Studium wskaźników, wytyczny i postulatów, które zgodnie z zawartą ww. dokumencie uwagą mają charakter ogólny; w ustaleniach projektu zmiany planu wykorzystano powyższe dopuszczenie;
- 4) § 26 ust. 3 pkt 6 - zmniejszenie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MW-5 oraz określeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MN-43 – ustalenia zmiany planu dopuszczają przekroczenie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m - dokument Studium nie określa powyższego zakresu;
- 5) wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN-9MN – wg Studium, teren:
 - a) 1MN – stanowi teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 60%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium;
 - b) 2MN – stanowi poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 60%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium; ponadto zgodnie z dyspozycjami Studium w zakresie zmiany planu wykorzystano ustaloną możliwość uściślenia przebiegu linii rozgraniczających na etapie planu w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i potrzeb lokalnych, a te zostały wyrażone we wnioskach o zmianę planu;

- c) 3MN – stanowi poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 30%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium; ponadto zgodnie z dyspozycjami Studium w zakresie zmiany planu wykorzystano ustaloną możliwość uściślenia przebiegu linii rozgraniczających na etapie planu w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i potrzeb lokalnych, a te zostały wyrażone we wnioskach o zmianę planu;
 - d) 4MN – stanowi poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 30%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium; ponadto zgodnie z dyspozycjami Studium w zakresie zmiany planu wykorzystano ustaloną możliwość uściślenia przebiegu linii rozgraniczających na etapie planu w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i potrzeb lokalnych, a te zostały wyrażone we wnioskach o zmianę planu;
 - e) 5MN – stanowi teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 60%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium;
 - f) 6MN – stanowi teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 60%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium;
 - g) 7MN - stanowi poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 60%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium; ponadto zgodnie z dyspozycjami Studium w zakresie zmiany planu wykorzystano ustaloną możliwość uściślenia przebiegu linii rozgraniczających na etapie planu w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i potrzeb lokalnych, a te zostały wyrażone we wnioskach o zmianę planu;
 - h) 8MN - stanowi poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,4, min. powierzchnia biologicznie czynna 60%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium; ponadto zgodnie z dyspozycjami Studium w zakresie zmiany planu wykorzystano ustaloną możliwość uściślenia przebiegu linii rozgraniczających na etapie planu w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych i potrzeb lokalnych, a te zostały wyrażone we wnioskach o zmianę planu;
 - i) 9MN – stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MU (wysokość zabudowy 12m, max. intensywność zabudowy 0,6, min. powierzchnia biologicznie czynna 25%) – w projekcie ustalono jak w dokumencie Studium;
- 6) wyznaczenie terenu drogi dojazdowej lub parkingu 1KDD-KOP – wg Studium tereny usługowe U gdzie jako funkcje dopuszczalne ustalono, m.in. drogi, parkingi – ustalając przeznaczenie terenu jako drogę dojazdową lub parking przyjęto, iż stanowi ono mniej niż 50% powierzchni teren U, tym samym nie powoduje braku możliwości realizacji funkcji wiodącej ustalonej w studium, tj. usług;
- 7) wyznaczenie terenu oczyszczalni ścieków, oznaczone symbolami: 1IKO – wg Studium tereny infrastruktury technicznej;
- 8) wyznaczenie terenu punktu selektywnego zbierania odpadów, oznaczone symbolami: 1IOP – wg Studium tereny infrastruktury technicznej;
- 9) wyznaczenie terenów dotyczących obsługi komunikacyjnej – drogi dojazdowe, komunikacja wewnętrzna.

2.3.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. Jest to dokument określający kierunki zagospodarowania przestrzennego na szczeblu regionalnym.

Zgodnie z PZPWL, na terenie miasta znajdują się korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań w utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego.

W ramach kształtowania wielkoobszarowych elementów struktury funkcjonalno – przestrzennej województwa, PZPWL lokalizuje miasto Rejowiec Fabryczny w obrębie:

- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym (rozdz. VII.1, rys.19), tj. w strefie zewnętrznej przygranicznego obszaru funkcjonalnego;
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym (rozdz. VII.2, rys. 20) tj.: w obszarze Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz – Krzna oraz w Łęczyńsko – chełmskim okręgu górniczo energetycznym.

Cele i wiodące kierunki zagospodarowania przyjęte w PZPWL dotyczące miasta Rejowiec Fabryczny:

- 1) zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych);
- 2) wzmocnienie funkcjonalne ośrodka;
- 3) rozbudowę infrastruktury logistycznej;
- 4) rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej;
- 5) rozwój bazy przetwórstwa rolno spożywczego;
- 6) rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych;
- 7) zalesianie stref wododziałowych;
- 8) rozwój infrastruktury kopalni węgla kamiennego o raz transportowej dla potrzeb dystrybucji surowca;
- 9) rozwój zaplecza badawczo – wdrożeniowego kopalni.

2.3.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obszary objęte projektem zmiany planu objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, przyjętym uchwałą Nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny dnia 12 listopada 2014 r. ze zm. Przeznaczenie obszarów w planie obowiązującym przedstawione zostało w tabeli nr 1.

Zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego:

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od RM-1 do RM-16, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych,*
- 2) uzupełniające:*
 - a) usługi jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego,*

- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,*
- c) obiekty gospodarcze i garażowe,*
- d) terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingi),*
- e) zieleń,*
- f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,*
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w rozumieniu przepisów odrębnych.*
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
 - 1) w zakresie kształtowania dachów obowiązują ustalenia o których mowa w § 9 pkt 3,*
 - 2) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m,*
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% powierzchni działki;*
 - 4) intensywność zabudowy:*
 - a) minimalna: 0,01,*
 - b) maksymalna: 0,4.*

§ 22. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami od **U-1 do **U-26**, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:*
 - a) usługi,*
 - b) usługi publiczne,*
 - c) produkcja nieuciążliwa – z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **U-14**,*
- 2) uzupełniające:*
 - a) funkcja mieszkalna – na terenie **U-17**,*
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,*
 - c) obiekty garażowe i gospodarcze,*
 - d) terenowe urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingi),*
 - e) zieleń,*
 - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,*
 - g) obiekty małej architektury,*
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*
 - 1) w zakresie kształtowania dachów obowiązują:*
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami od U-1 do U-9, od U-12 do U-15, od U-17 do U-20 oraz U-24, U-25 ustalenia o których mowa w § 9 pkt 3*
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U-10, U-11, U-16, od U-21 do U-23, U-26 dowolna geometria dachów,*
 - 2) maksymalna wysokość budynków (przy czym dla istniejących budynków przekraczających ustaloną wysokość dopuszcza się ich rozbudowę, jednak części dobudowywane nie mogą być wyższe niż istniejące):*
 - a) 12m na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-7, U-8, U-20, U-24;*
 - b) 15m na terenach oznaczonych symbolami: U-6, U-9, U-12, U-13, U-14, U-15, U-17, U-18, U-19, U-21, U-25, U-26,*
 - c) 18m na terenach oznaczonych symbolami: U-10, U-11, U-16, U-22, U-23;*

3) na terenach oznaczonych symbolami od **U-1 do U-13** oraz od **U-15 do U-26** :

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;

b) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,01

- maksymalna: 0,8

5) minimalna liczba miejsc do parkowania przypadających na 50m² powierzchni użytkowej usług (zrealizowane na terenie własnym inwestora i/lub miejsca przyuliczne lub garażowe): 1 przy czym w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m².

§ 46. 1. Ustala się **tereny rolnicze, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od **R-1 do R-42**, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe – tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem lokalizacji zabudowy zagrodowej z wyjątkiem obiektów gospodarczych służących prowadzeniu gospodarki rolnej,

2) na terenie R-30 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkalnej,

3) uzupełniające:

a) zalesienia,

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) parkingi i miejsca parkingowe,

d) działalność związana z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej,

e) stawy hodowlane,

f) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne,

g) ścieżki piesze, rowerowe

2. Lokalizacja obiektów przeznaczenia uzupełniającego nie może naruszać przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných lub transportu rolnego.

2.3.4. Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Rejowiec Fabryczny

„Opracowanie ekofizjograficzne Miasta Rejowiec Fabryczny” obejmuje następujący zakres merytoryczny:

- rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska,
- diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- wskazanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych obszaru oraz ich ochronę prawną,
- źródła szkodliwych oddziaływań i ich skutki dla środowiska,
- zagrożenia środowiska wraz z identyfikacją ich źródeł,
- strukturę przyrodniczą obszaru i jego różnorodność biologiczną, powiązania z otoczeniem,
- prognozę zmian zachodzących w środowisku przyrodniczym,
- ocenę przydatności środowiska, możliwości rozwoju i ograniczenia dla użytkowania i zagospodarowania.

W opracowaniu wskazano następujące obszary na terenie miasta Rejowiec Fabryczny:

- predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych (pełnią najbardziej wartościowe pod względem przyrodniczym tereny, które powinny być chronione przed zabudową. Tereny te w znacznej części posiadają również warunki do rozwoju turystyki),
- predysponowane do pełnienia funkcji rolniczych (obszar miasta posiada średnie warunki do rozwoju rolnictwa, ze względu na jakość gleb oraz przemysłowy charakter znacznej części terenu),
- wskazane do pełnienia funkcji rekreacyjno-sportowych (po rekultywacji) – obszarem do pełnienia ww. funkcji, jest wschodnia część wyrobiska po wydobyciu margla,
- zabytkowego parku śródmiejskiego z urządzeniami sportowymi – zespoły zieleni parku podworskiego „Stajne_Polesie” z lasiem „Dębinka” przedzielone dawnymi polami dworskimi, obecnie stadionem sportowym, stanowią ważny element w systemie przyrodniczym miasta, a także są miejscem wypoczynku i rekreacji mieszkańców,
- predysponowane do zabudowy (zostały wskazane głównie jako tereny o niższych klasach bonitacyjnych, o niewielkich spadkach, a także sąsiadujące z istniejącą zabudową, z dostępem do dróg publicznych i z możliwością uzbrojenia w infrastrukturę techniczną).

Projekt zmiany planu uwzględnia stosowne ustalenia w zakresie ochrony środowiska oraz krajobrazu zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

3. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

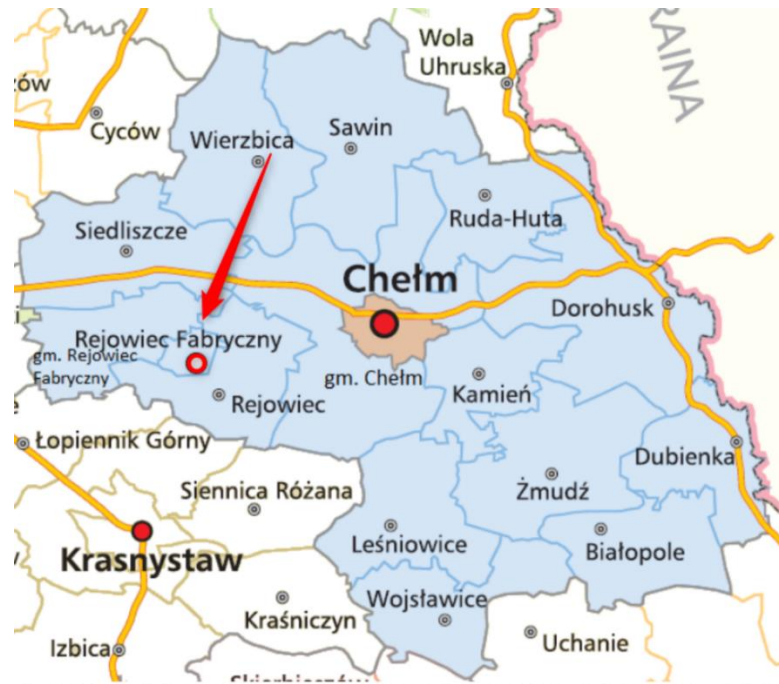
3.1. Informacje ogólne o terenie objętym projektowanym dokumentem

Miasto Rejowiec Fabryczny, o powierzchni 1482 ha, położone jest w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie chełmskim, ok. 20 km na zachód od Chełma, 57 km na wschód od Lublina, ok. 50 km od Portu Lotniczego Lublin S.A. w Świdniku oraz ok. 46 km od granicy polsko-ukraińskiej.

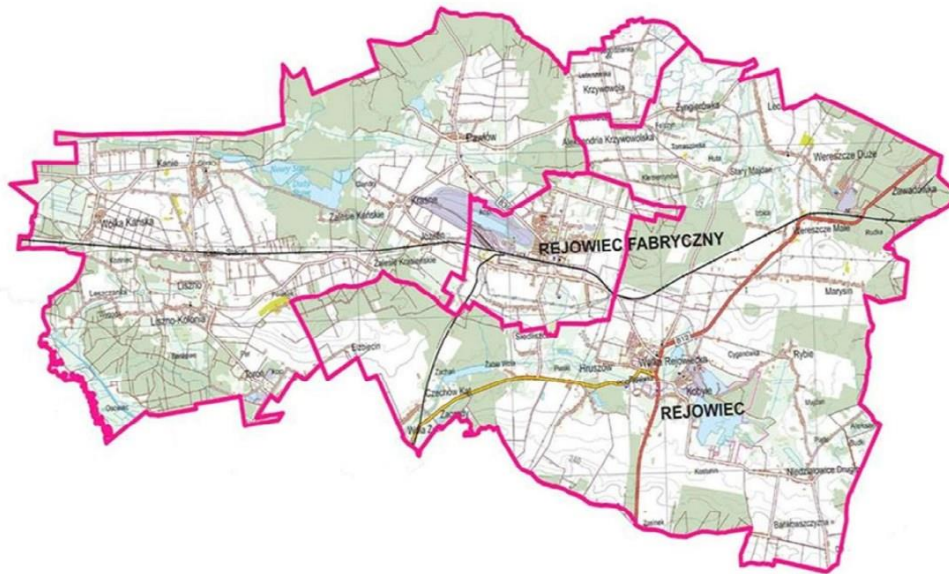
W układzie administracyjnym miasto graniczy z dwiema jednostkami samorządowymi: od strony północnej i zachodniej miasto graniczy z gminą wiejską Rejowiec Fabryczny, natomiast od południa i wschodu sąsiaduje z gminą Rejowiec.

Ważnym elementem potencjału miasta jest jego dogodna infrastruktura transportowa. Rozbudowana sieć połączeń drogowych i kolejowych zapewnia sprawną komunikację z najważniejszymi punktami regionu. Miasto Rejowiec Fabryczny posiada dobre połączenia kolejowe i drogowe ze stolicą województwa – Lublinem, z Portem Lotniczym w Świdniku, jak również z pozostałymi miastami regionu.

Obszar miasta przecinają linie kolejowe: międzynarodowa linia nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa — Dorohusk oraz linia nr 69 Rejowiec — Hrebenne, a także droga wojewódzka nr 839. Rejowiec Fabryczny położony jest w niewielkiej odległości (8 km) od drogi ekspresowej S12 Warszawa – Lublin – Dorohusk.



Ryc.3 Lokalizacja miasta Rejowiec Fabryczny na tle powiatu chełmskiego.



Ryc.4 Miasto Rejowiec Fabryczny z sąsiednimi gminami.

Zmiana planu obejmuje 11 obszarów, w których nastąpią zmiany przestrzenne, wskazanych na rysunku prognozy. Obszary te w większości nie są zainwestowane. Częściowo użytkowane są jako grunty rolne, a częściowo stanowią grunty rolne odłogowane z widoczną postępującą sukcesją naturalną. W obszarze nr 11 zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków, obszar nr 7 obejmuje istniejący dojazd do działek mieszkaniowych, we wschodniej części obszaru nr 5 znajduje się budynek mieszkalny.

3.2. Elementy struktury przyrodniczej

3.2.1. Położenie geograficzne, rzeźba terenu

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski¹ omawiany obszar położony jest w zasięgu regionu fizjograficznego (mezoregionu) Pagóry Chełmskie (845.32), należącego do makroregionu Polesie Wołyńskie (845.3), podprovincji Polesie (845).



Ryc.5 Położenie obszaru na tle mezoregionów fizycznogeograficznych.

Źródło: geoserwis.gdos.gov.pl.

Pagóry Chełmskie są mezoregionem wyróżniającym się wyjątkowością krajobrazową, wynikającą z cech budowy geologicznej obszaru. Elementy nizinne – rozległe zatorfione kotliny, zazębiają się tu z elementami rzeźby typowo wyżynnej – izolowanymi wzgórzami ostańcowymi, co czyni rzeźbę terenu niezwykle urozmaiconą, o deniwelacjach przekraczających 100 m. Z tego powodu w niektórych podziałach regionalnych obszar bywa włączany do Wyżyny Lubelskiej. Sąsiaduje on: od północy z Pojezierzem Łęczyńsko-Włodawskim, od zachodu z Obniżeniem Dorohuckim, od wschodu z Obniżeniem Dubieńskim, zaś od południa z Działami Grabowieckimi.²

Obszar cechuje duża zmienność litologiczna i wiekowa utworów powierzchniowych (od wapieni górnej kredy po holocenyjskie torfy). Powszechnie odsłaniają się tu skały węglanowe górnej kredy. Ich twardsze odmiany (opoki) budują trzon wzgórz wyspowych (ostańców denudacyjnych), zaś bardziej miękkie facje (margle, kreda pizująca) stanowią podłoże zrównań podstokowych oraz den rozległych kotlin. Kulminacje wzniesień (wysokości 230–270 m n.p.m.) nadbudowane są w części południowej osadami neogeńskimi (piaskami, piaskowcami i zlepami muszlowymi miocenu), zaś w części północnej plejstocenijskimi utworami glacialnymi ze stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego (gliny zwałowe, piaski i żwiry lodowcowe). Najdalej wysunięty ku północy jest tzw. Łuk Uhruski (235 m n.p.m.), wyznaczający zarazem przebieg wzgórz moreny czołowej ze stadiału uhruskiego. Na

¹ Physico-geographical mesoregions of Poland: Verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data, J. Solon i inni, „Geographia Polonica” 2018, vol. 91, iss. 2, s.143-170.

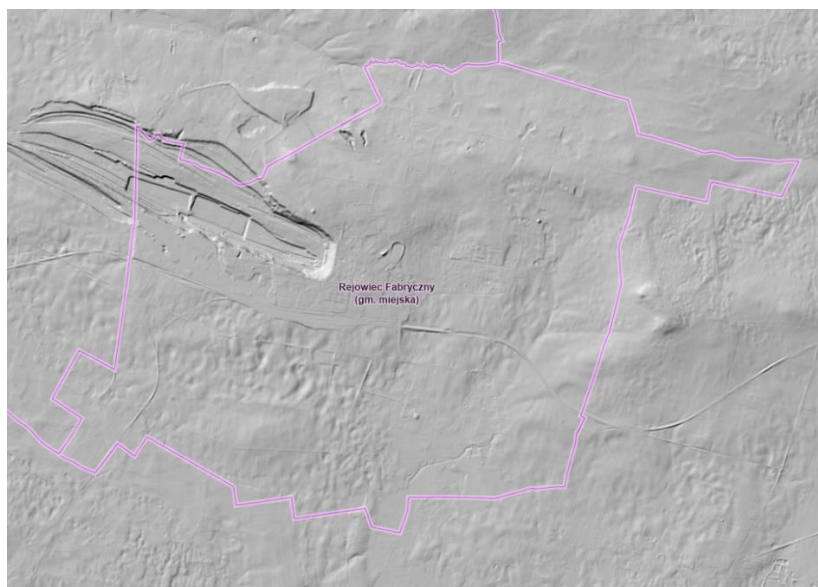
² Regionalna geografia fizyczna Polski. Praca zbiorowa po redakcją: Andrzeja Richlinga, Jerzego Solona, Andrzeja Maciasa, Jarosława Balona, Jana Borzyszkowskiego i Mariusza Kistowskiego, Poznań 2021.

węglanowym podłożu w obrębie zrównań podstokowych rozwinął się zespół krasowych form powierzchniowych (wertebry, uwały, doliny krasowe), reprezentujących tzw. typ krasu kredy piszącej. Doliny rzeczne wypełnione są małami, piaskami i mułkami rzecznyymi, a także namułami i torfami. Pagóry Chełmskie od południa ogranicza szerokie obniżenie dolinne (pierwotnie – strefa odpływu wód marginalnych w czasie zlodowacenia środkowopolskiego), wykorzystywane obecnie przez górne odcinki Uherki (dopływ Bugu) i Rejki (dopływ Wieprza). Podobną funkcję pełniło także obniżenie, wykorzystywane obecnie przez dolną Uherkę i Lepietuchę, oddzielające na północy Łuk Uhruski od pozostałej, wyniesionej części mezoregionu. Przez obszar przebiega wododział między dorzeczami Wieprza i Bugu. Wody podziemne występują w dwóch głównych, powiązanych hydraulicznie, poziomach wodonośnych – górnokredowym (wody szczelinowo-warstwowe) i czwartorzędowym (wody porowe).³

Rzeźba terenu⁴

Dominującą formą geomorfologiczną w rzeźbie terenu miasta jest rozległy garb kredowy, rozciągający się jego północnej i wschodniej części. Jest to ostaniec denudacyjny stanowiący kulminację terenu (maks. wys. 248 m n.p.m.) o dość płaskiej, wyrównanej powierzchni oraz łagodnych zboczach (spadki terenu ok. 5 %, lokalnie do 10 %). Wokół ostańca rozciąga się wyżyna denudacyjna, położona na wys. 195-210 m n.p.m., która w południowo-zachodniej części miasta łagodnie przechodzi w równinę akumulacji jeziorzyskowo-rzecznej. Najniżej położone tereny w mieście to rozległe obniżenie krasowe o charakterze równiny torfowej, obejmujące południową część miasta oraz niewielkie dolinki rzeczne ciągnące się wzdłuż północnej, a częściowo, także południowej granicy miasta.

W rzeźbie terenu bardzo wyraźnie zaznaczają się formy antropogeniczne - wyrobisko kopalni margla o powierzchni 108 ha i głębokości ok. 40-50 m, zlokalizowane w zachodniej części miasta.



Ryc. 6 Rzeźba terenu miasta Rejowiec Fabryczny.

Źródło: www.geologia.pgi.gov.pl

³ Regionalna geografia fizyczna Polski. Praca zbiorowa po redakcją: Andrzeja Richlinga, Jerzego Solona, Andrzeja Maciasa, Jarosława Balona, Jana Borzyszkowskiego i Mariusza Kistowskiego, Poznań 2021.

⁴ Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Rejowiec Fabryczny. Instytut Rozwoju Miasta, Kraków 2004 r.

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

Współcześnie, rzeźba terenu jest modelowana głównie przez procesy denudacyjne, a wśród nich procesy spęływania czy spływania.

3.2.2. Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym obszar miasta leży w północno-wschodniej części Niecki Lubelskiej. Niecka Lubelska to jednostka geologiczna położona w południowo-wschodniej Polsce, należąca do synklinorium brzeźnego. Jest to rozległe obniżenie wypełnione głównie osadami mezozoicznymi, leżące na platformie wschodnioeuropejskiej. Podłoże stanowią skały krystaliczne prekambriu, na których zalegają utwory paleozoiczne, mezozoiczne, kenozoiczne i czwartorzędowe.

Decydującą rolę w budowie omawianego terenu odgrywają utwory górnej kredy wykształcone jako opoki, margle, wapienie i kreda piaszczysta. Utwory kredowe osiągają tu miąższość od 500-700 m i często występują na powierzchni terenu. W północnej, południowej i zachodniej części miasta skały kredowe pokryte są utworami czwartorzędowymi o niewielkiej miąższości (od kilku do kilkunastu metrów). Osady czwartorzędowe reprezentowane są głównie przez piaski i żwiry. Lokalnie w północnej części miasta występują mułki, ropy i gliny zwałowe. Doliny cieków i obniżenia krasowe wypełniają utwory organiczne: namuły i torfy.⁵

3.2.3. Surowce mineralne

Północno-zachodnia część powiatu chełmskiego obejmuje obszar wstępnie udokumentowanych złóż węgla kamiennego Lubelskiego Zagłębia Węglowego. Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny znajduje się złóż węgla kamiennego Chełm II WK 401 związany z karbońską formacją węglonośną. Obecnie złóż to nie jest przedmiotem eksploatacji. W jego zasięgu leżą wszystkie obszary objęte zmianą planu. W północno - zachodniej części miasta znajduje się udokumentowane złóż margli kredowych „Rejowiec”. Złóż leży na pograniczu miasta i gminy Rejowiec Fabryczny. Złóż było eksploatowane od 1924 r. do roku 2019 i stanowiło bazę surowcową dla Cementowni „Rejowiec” S.A. położonej w bezpośrednim sąsiedztwie kopalni. Złóż margli charakteryzuje się prostą budową, niezaburzoną tektonicznie. Warstwy skalne zalegają prawie poziomo z minimalnym upadem w kierunku północno-zachodnim. Średnia miąższość całego złóż wynosi 42,3 m, grubość nadkładu 2,25 m, a wysokość spągu 158 m n.p.m. Obszary zmian leżą poza zasięgiem złóż „Rejowiec” oraz złóż kruszyw „Rejowiec Fabryczny”.

3.2.4. Gleby

Gleby na obszarze miasta wykształcone zostały ze skał kredowych i z utworów plejstocenских oraz holocenских.

W strukturze użytkowania gruntów omawianego obszaru użytki rolne niezabudowane stanowią ok. 72% powierzchni miasta. Dominują gleby urodzajne – III i IV klasy bonitacyjnej, które stanowią one 59% gruntów ornych. Najlepsze gleby tego obszaru zaliczane do III klasy bonitacyjnej występują w środkowej i wschodniej części miasta i zajmują 13,6% powierzchni gruntów ornych. Są to głównie rędziny o korzystnych warunkach dla produkcji rolnej przydatne do szerokiego zakresu upraw (łącznie z sadownictwem i warzywnictwem). Gleby mniej urodzajne zaliczane do IV klasy bonitacyjnej

⁵ Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Rejowiec Fabryczny. Instytut Rozwoju Miasta, Kraków 2004 r.
Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

stanowią 46% areалу gruntów ornych. Zwarte kompleksy tych gleb występują w centralnej i południowej części miasta. Najstabsze gleby (klasy V i VI) wytworzone z utworów piaszczystych dominują w północnej i w północno-wschodniej części miasta i zajmują ok. 39% powierzchni gruntów ornych. Użytki zielone w gminie miejskiej stanowią ok. 18 % powierzchni użytków rolnych i rozciągają się głównie w południowej części miasta. Są to gleby torfowe, murszowo-mineralne i mułowotorfowe zaliczane do IV i V klasy bonitacyjnej. Gleby wytworzone z utworów organicznych podlegają szczególnej ochronie przed zmianą sposobu użytkowania.

3.2.5. Wody powierzchniowe

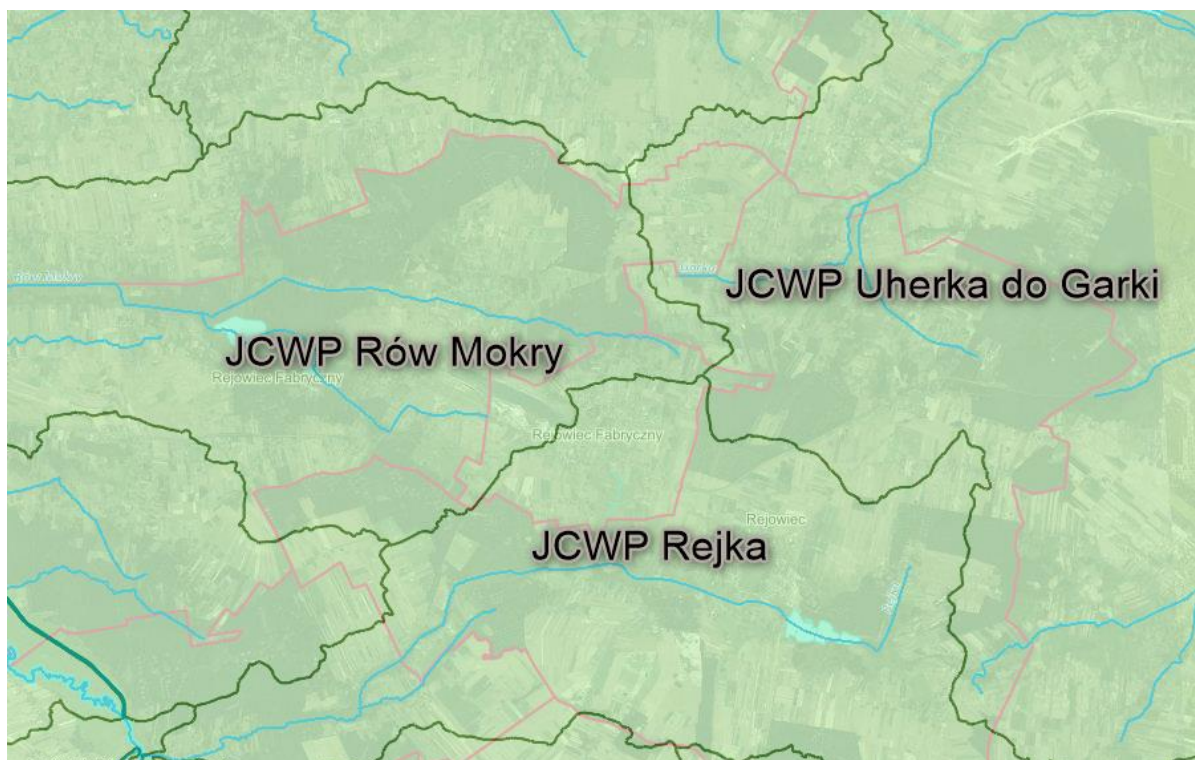
Obszar miasta Rejowiec Fabryczny położony jest w zasięgu dwóch zlewni. Przeważająca część miasta leży w zlewni rzeki Wieprz. Fragment obszaru miasta w jego północno-wschodniej części leży w zlewni rzeki Narew. Wododział II rzędu przebiega w okolicach ul. Piaskowej.

Sieć hydrograficzna miasta nie jest szczególnie urozmaicona. Tworzą ją nieliczne ciekі (Rów Mokry, Dopływ z Rejowca Fabrycznego, inne ciekі bez nazwy), uzupełnione rowami melioracyjnymi oraz drobnymi zagłębieniami bezodpływowymi typu krasowego, częściowo wypełnionymi wodą. Istotnym elementem sieci hydrograficznej jest wypełnione wodą wyrobisko po kopalni margla.

Północna część miasta odwadniana jest poprzez Rów Mokry, płynący równoleżnikowo ze wschodu na zachód tuż przy północnej granicy. Część zachodnią miasta odwadnia Dopływ spod Rejowca mający swe początki przy terenach kolei, w sąsiedztwie zachodniej granicy miasta. Dopływ spod Rejowca, poza granicami miasta uchodzi do Rowu Mokrego, który stanowi dopływ Młynówki prowadzącej wody do Wieprza. Wody opadowe z centralnej i południowej części miasta odprowadzane są do Rejki m.in. Dopływem z Rejowca Fabrycznego. Rzeka Rejka (prawy dopływ Wieprza) przepływa równoleżnikowo na południe od miasta (poza jego granicami). Wody opadowe ze wschodniego fragmentu miasta odprowadzane są do zlewni rzeki Garki, stanowiącej dopływ Uherki (zlewnia Bugu).

Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (ryc. 7):

- JCWP Rejka (RW20001024389),
- JCWP Rów Mokry (RW200010243989),
- JCWP Uherka do Garki (RW200015267143439).



Ryc. 7 Jednostki Części Wód Powierzchniowych na obszarze miasta Rejowiec Fabryczny.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie isok.gov.pl.

JCWP Rejka (RW20001024389)

Charakterystyka JCWP:

1. **Typ** – PNP - Potok lub strumień nizinny piaszczysty.
2. **Status** – NAT - naturalna część wód.
3. **Ocena stanu** – umiarkowany stan ekologiczny (wskaźnikiem determinującym jest fosfor fosforanowy (V); stan chemiczny – brak danych; stan (ogólny) – zły stan wód.

4. Cele środowiskowe:

- dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D;
- dobry stan chemiczny.

5. Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych:

Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej – odroczenie w czasie terminu osiągnięcia celu środowiskowego – do 2027 r.

Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: fosforany.

Dla JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

6. Obszary chronione wymienione w zał. IV RDW oraz ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne:

- JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.
- JCWP przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych.
- Cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w

szczegółności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód.

- Na terenie zlewni JCWP występują obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu jest ważnym czynnikiem w ich ochronie - Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Nie występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym.

JCWP Rów Mokry (RW200010243989)

Charakterystyka JCWP:

1. **Typ** – PNp - Potok lub strumień nizinny piaszczysty.
2. **Status** – SZCW - silnie zmieniona część wód.
3. **Ocena stanu** – słaby potencjał ekologiczny (wskaźnikami determinującymi są: OWO, azot amonowy; ichtiofauna); stan chemiczny – poniżej dobrego (wskaźnikiem determinującym jest benzo(a)piren); stan (ogólny) – zły stan wód.
4. **Cele środowiskowe:**
 - umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [OWO,, EFI+PL/ IBI_PL]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych;
 - stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.
5. **Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych:**

Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej – odroczenie w czasie terminu osiągnięcia celu środowiskowego – do 2027 r.

Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot amonowy.

Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej dla wskaźników OWO, EFI+PL/ IBI_PL; benzo(a)piren (występowanie w wodzie)

6. Obszary chronione wymienione w zał. IV RDW oraz ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne:

- JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.
- JCWP nieprzeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych.
- Cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód.
- Na terenie zlewni JCWP występują obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu jest ważnym czynnikiem w ich ochronie - Nadwieprzański

Park Krajobrazowy, Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszar Natura 2000 Pawłów, użytk ekologiczny.

- Nie występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym.

JCWP Uherka do Garki (RW200015267143439)

Charakterystyka JCWP:

1. **Typ** – P_org - Potok lub struga w dolinie o dużym udziale torfowisk.
2. **Status** – NAT - naturalna część wód.
3. **Ocena stanu** – zły stan ekologiczny (wskaźnikami determinującymi są: makrofity, makrobezkręgowce, ichtiofauna); stan chemiczny – poniżej dobrego (wskaźnikiem determinującym jest benzo(a)piren), DEHP; stan (ogólny) – zły stan wód.
4. **Cele środowiskowe:**
 - umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości);
 - stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w),DEHP(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.

5. Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych:

Dla JCWP nie zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej dla wskaźników MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL; benzo(a)piren (występowanie w wodzie),DEHP (występowanie w wodzie).

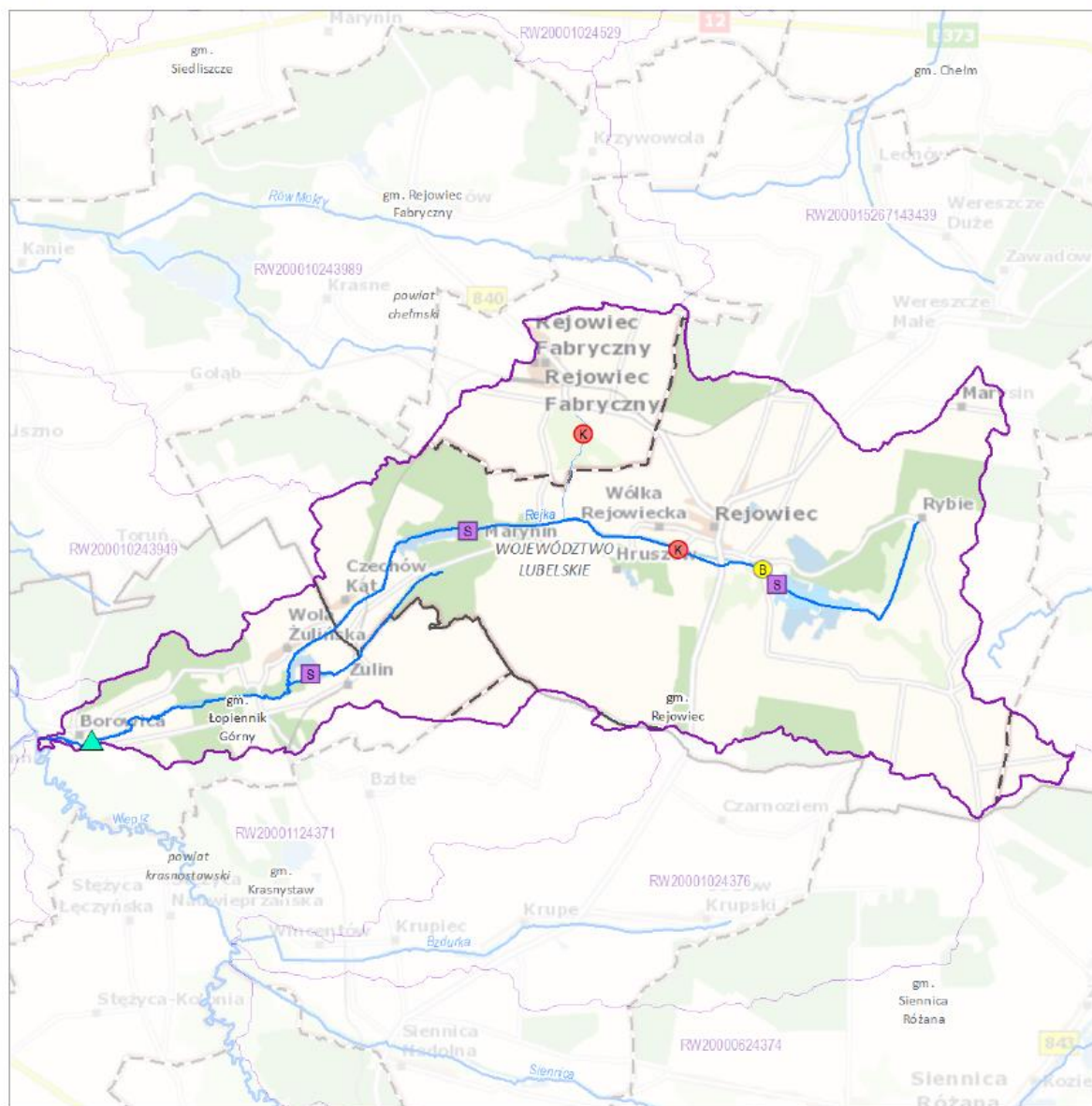
6. Obszary chronione wymienione w zał. IV RDW oraz ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne:

- JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.
- JCWP przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych.
- Cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód.
- Na terenie zlewni JCWP występują obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.
- Nie występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RW20001024389

Rejka



Zlewnia jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych
z lokalizacją presji poboru i zrzutu

Sieć monitoringu JCWP 2022-2027, punkty pomiarowo-kontrolne (ppk):

- ▲ ppk - monitoring badawczy [0]
- ▲ ppk - monitoring operacyjny [1]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny [0]
- ▲ ppk - monitoring operacyjny, badawczy [0]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny, operacyjny [0]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny, operacyjny, badawczy [0]

Granice administracyjne:

- Polski
- województwa
- powiatu
- gm. iny

Lokalizacja punktów poboru i zrzutu (aktualność danych: 2016 r.):

- Punkt zrzutu ścieków bytowych [1]
- Punkt zrzutu ścieków komunalnych [2]
- Punkt zrzutu ścieków przemysłowych [0]
- Punkt poboru wód powierzchniowych [3]
- Miejsce odwodnień zakładów górniczych [0]

→ Kierunek przepływu wody

— JCWP rzecznych (RW)

— Pozostałe ciek

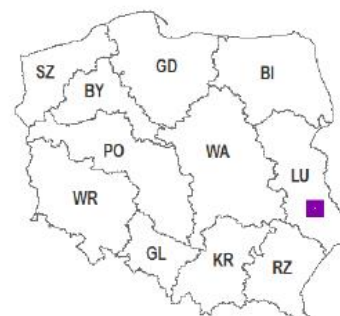
— Jeziora i zbiorniki wodne

— Obszar zlewni wybranej JCWP RW

— Zlewnie JCWP RW

0 3 6 km

Lokalizacja zlewni JCWP na tle podziału na RZGW

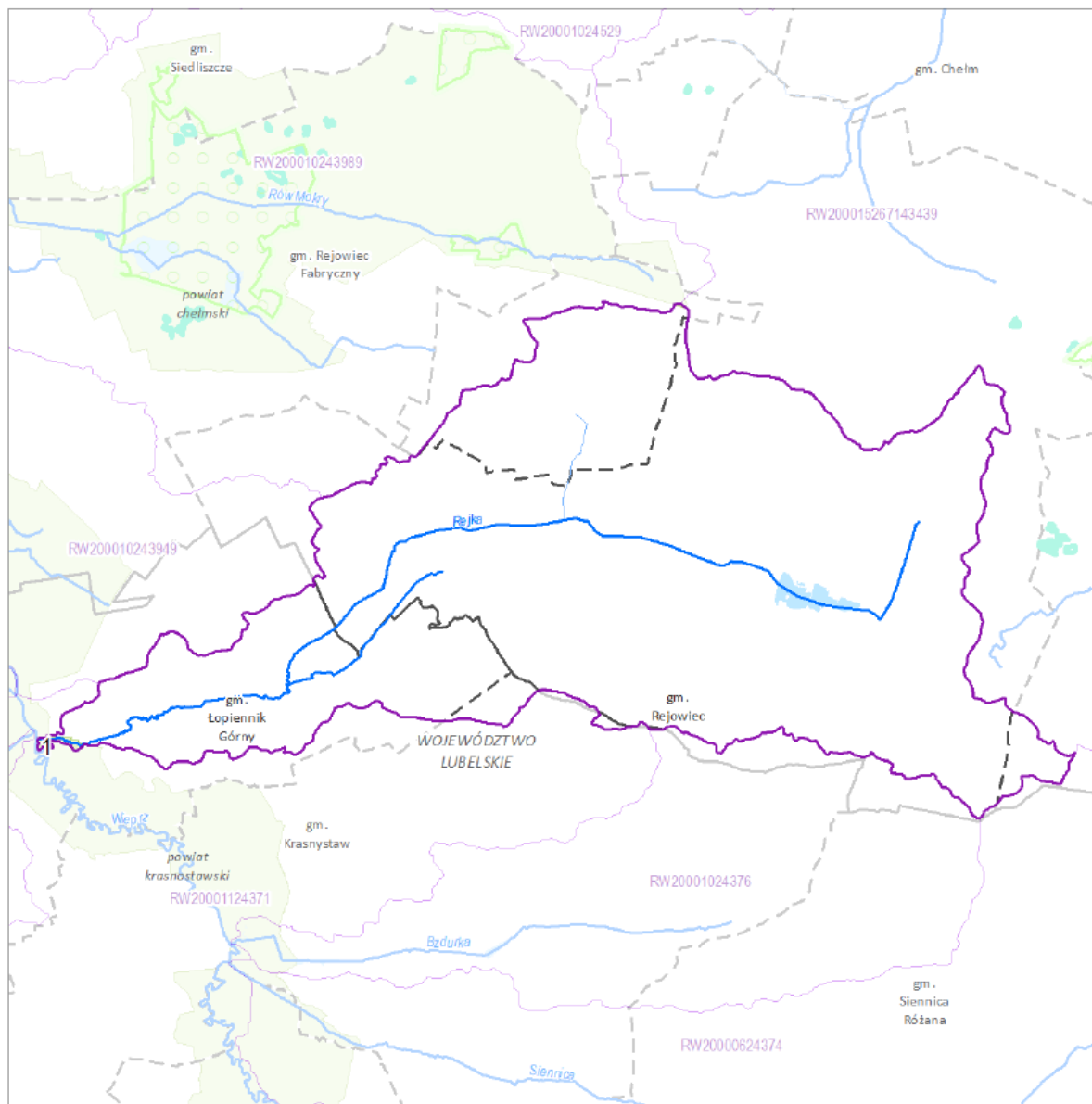


[3] - liczba obiektów w zlewni wybranej JCWP RW (obiekty mogą nakładać się na siebie)
Mapa podkładowa BDOO i BDOT10k,
źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/WMTS/guest/wmts/G2_MOBILE_500

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

RW20001024389

Rejka



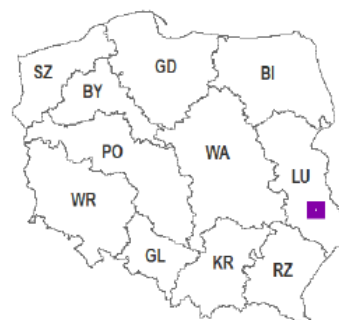
Zlewnia jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych z zaznaczeniem obszarów przeznaczonych do ochrony siedlisk i gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie

- 1 Numer obszaru chronionego według karty
- Stanowisko dokumentacyjne [0]
 - Pomnik przyrody (punkt) [0]
 - Pomnik przyrody (powierzchnia) [0]
 - Park narodowy [0]
 - Park krajobrazowy [0]
 - Rezerwat przyrody [0]
 - Użytek ekologiczny [0]
 - Obszar chronionego krajobrazu [1]
 - Zespół przyrodniczo-krajobrazowy [0]
 - Specjalny obszar ochrony siedlisk (PLH) [0]
 - Obszar specjalnej ochrony ptaków (PLB) [0]

- Kierunek przepływu wody
- JCWP rzecznych (RW)
- Pozostałe ciekł
- Jeziora i zbiorniki wodne
- Obszar zlewni wybranej JCWP RW
- Zlewnie JCWP RW
- Granice administracyjne:
- Polski
- województwa
- powiatu
- gminy

0 3,5 7 km

Lokalizacja zlewni JCWP na tle podziału na RZGW

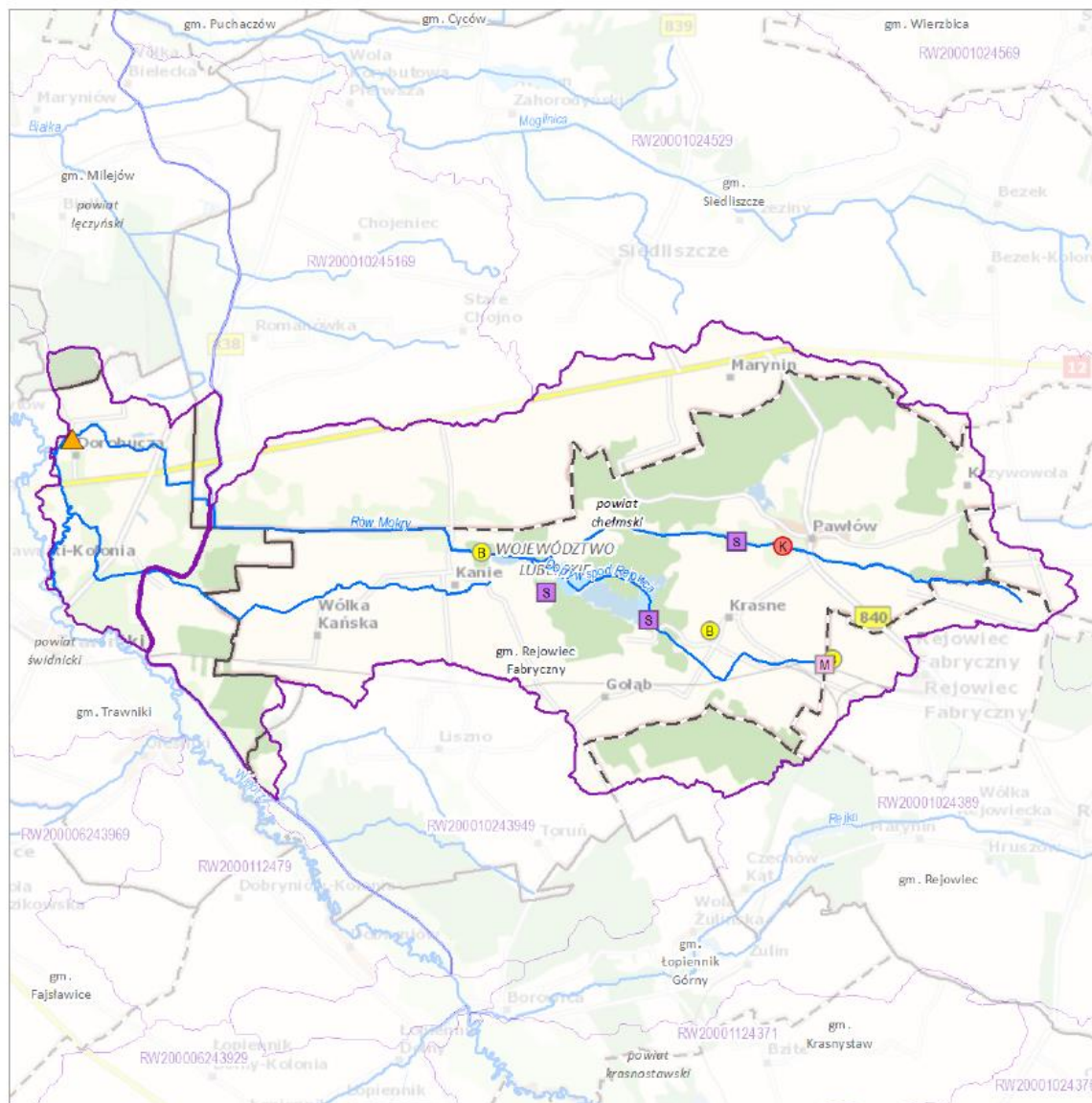


[3] - liczba obiektów w zlewni wybranej JCWP RW (obiekty mogą nakładać się na siebie)

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RW200010243989

Rów Mokry



Zlewnia jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych z lokalizacją presji poboru i zrzutu

Sieć monitoringu JCWP 2022-2027, punkty pomiarowo-kontrolne (ppk):

- ▲ ppk - monitoring badawczy [0]
- ▲ ppk - monitoring operacyjny [0]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny [0]
- ▲ ppk - monitoring operacyjny, badawczy [0]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny, operacyjny [1]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny, operacyjny, badawczy [0]

Granice administracyjne:

- Polski
- województwa
- powiatu
- gminy

Lokalizacja punktów poboru i zrzutu (aktualność danych: 2016 r.):

- Punkt zrzutu ścieków bytowych [3]
- Punkt zrzutu ścieków komunalnych [1]
- Punkt zrzutu ścieków przemysłowych [0]
- Punkt poboru wód powierzchniowych [3]
- Miejsce odwodnień zakładów górniczych [1]

- Kierunek przepływu wody
- JCWP rzecznych (RW)
- Pozostałe cieki
- Jeziora i zbiorniki wodne
- Obszar zlewni wybranej JCWP RW
- Zlewnie JCWP RW

0 3,5 7 km

Lokalizacja zlewni JCWP na tle podziału na RZGW



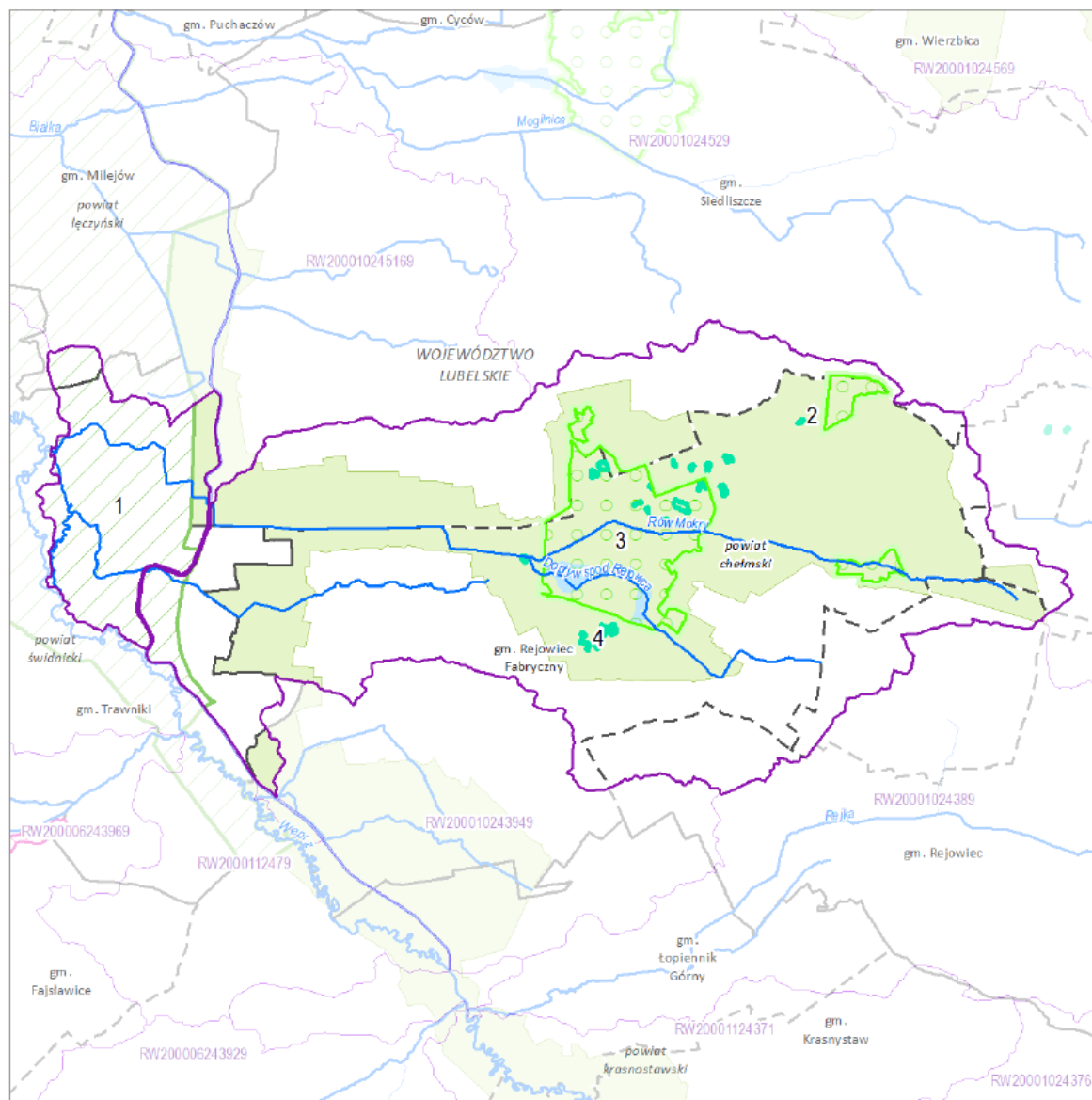
[3] - liczba obiektów w zlewni wybranej JCWP RW (obiekty mogą nakładać się na siebie)
Mapa podkładowa BDOO i BDOT10k,
źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/WMTS/guest/wmts/G2_MOBILE_500

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RW200010243989

Rów Mokry



Zlewnia jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych z zaznaczeniem obszarów przeznaczonych do ochrony siedlisk i gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie

- 1 Numer obszaru chronionego według karty
- Stanowisko dokumentacyjne [0]
 - Pomnik przyrody (punkt) [0]
 - Pomnik przyrody (powierzchnia) [0]
 - Park narodowy [0]
 - Park krajobrazowy [1]
 - Rezerwat przyrody [0]
 - Użytek ekologiczny [1]
 - Obszar chronionego krajobrazu [1]
 - Zespół przyrodniczo-krajobrazowy [0]
 - Specjalny obszar ochrony siedlisk (PLH) [1]
 - Obszar specjalnej ochrony ptaków (PLB) [0]

- Kierunek przepływu wody
- JCWP rzecznych (RW)
- Pozostałe ciekł
- Jeziora i zbiorniki wodne
- Obszar zlewni wybranej JCWP RW
- Zlewnie JCWP RW
- Granice administracyjne:
- Polski
- województwa
- powiatu
- gminy

0 4 8 km

Lokalizacja zlewni JCWP na tle podziału na RZGW



[3] - liczba obiektów w zlewni wybranej JCWP RW (obiekty mogą nakładać się na siebie)

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RW200015267143439

Uherka do Garki



**Zlewnia jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych
z lokalizacją presji poboru i zrzutu**

Sieć monitoringu JCWP 2022-2027, punkty pomiarowo-kontrolne (ppk):

- ▲ ppk - monitoring badawczy [0]
- ▲ ppk - monitoring operacyjny [0]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny [0]
- ▲ ppk - monitoring operacyjny, badawczy [0]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny, operacyjny [1]
- ▲ ppk - monitoring diagnostyczny, operacyjny, badawczy [0]

Granice administracyjne:

- Polski
- województwa
- powiatu
- gminy

Lokalizacja punktów poboru i zrzutu (aktualność danych: 2016 r.):

- B Punkt zrzutu ścieków bytowych [5]
- K Punkt zrzutu ścieków komunalnych [2]
- P Punkt zrzutu ścieków przemysłowych [2]
- S Punkt poboru wód powierzchniowych [12]
- M Miejsce odprowadzeń zakładów górniczych [1]

- Kierunek przepływu wody
- ~ JCWP rzecznych (RW)
- ~ Pozostałe ciekł
- Jeziora i zbiorniki wodne
- Obszar zlewni wybranej JCWP RW
- Zlewnie JCWP RW

0 4 8 km

Lokalizacja zlewni JCWP na tle podziału na RZGW



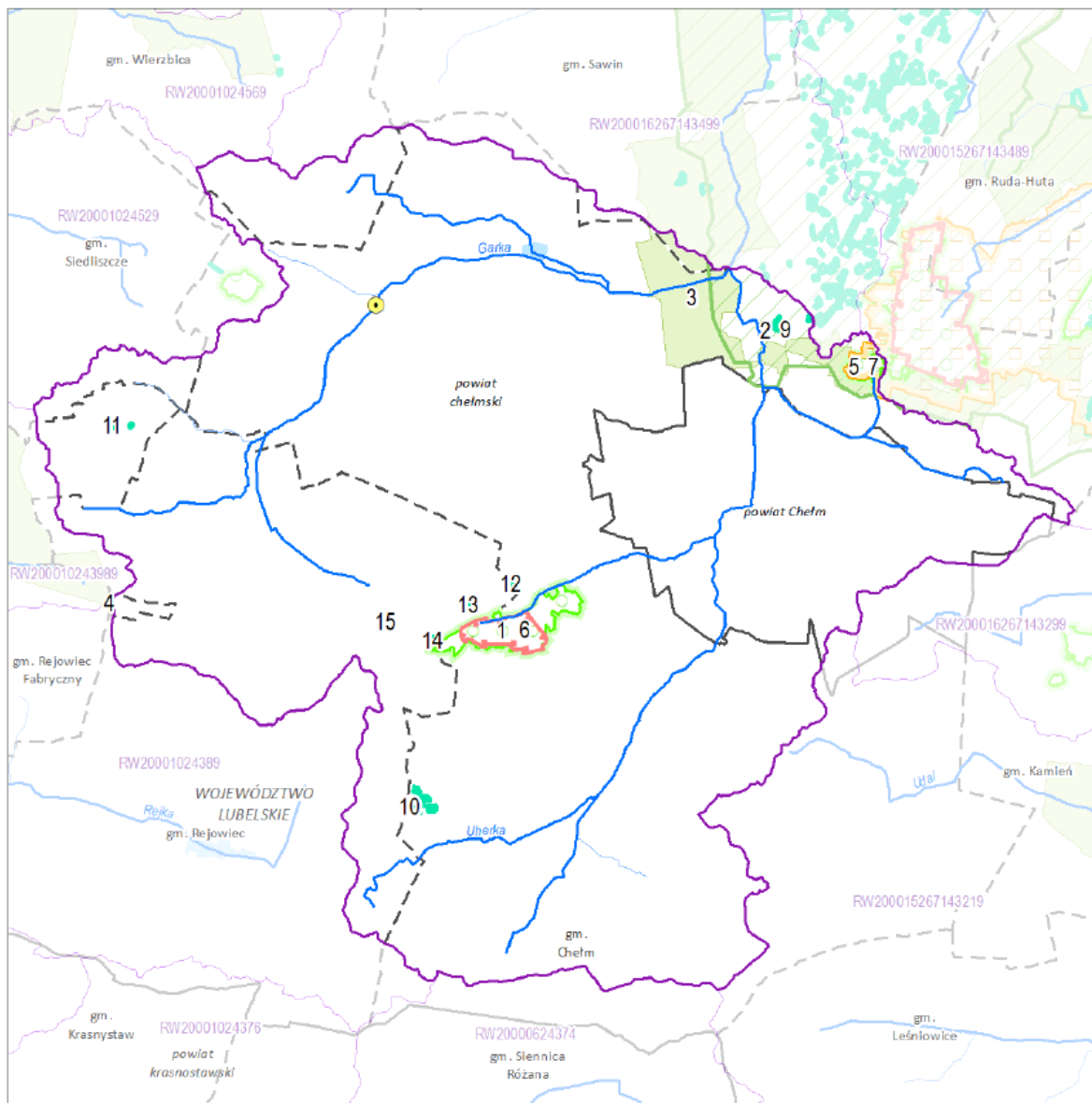
[3] - Liczba obiektów w zlewni wybranej JCWP RW (obiekty mogą nakładać się na siebie)
Mapa podkładowa BD00 i BD010K,
źródło: http://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/WMTS/guest/wmts/G2_MOBILE_500

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RW200015267143439

Uherka do Garki



Zlewnia jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych z zaznaczeniem obszarów przeznaczonych do ochrony siedlisk i gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 Numer obszaru chronionego według karty | → Kierunek przepływu wody |
| ■ Stanowisko dokumentacyjne [0] | ~ JCWP rzecznych (RW) |
| ● Pomnik przyrody (punkt) [1] | ~ Pozostałe ciekł |
| ■ Pomnik przyrody (powierzchnia) [0] | ■ Jeziora i zbiorniki wodne |
| ■ Park narodowy [0] | ■ Obszar zlewni wybranej JCWP RW |
| ■ Park krajobrazowy [1] | ■ Zlewnie JCWP RW |
| ■ Rezerwat przyrody [1] | — Granice administracyjne: |
| ■ Użytek ekologiczny [7] | — Polski |
| ■ Obszar chronionego krajobrazu [2] | — województwa |
| ■ Zespół przyrodniczo-krajobrazowy [0] | — powiatu |
| ■ Specjalny obszar ochrony siedlisk (PLH) [2] | --- gminy |
| ■ Obszar specjalnej ochrony ptaków (PLB) [1] | |

0 4,5 9 km

Lokalizacja zlewni JCWP na tle podziału na RZGW



[3] - liczba obiektów w zlewni wybranej JCWP RW (obiekty mogą nakładać się na siebie)

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

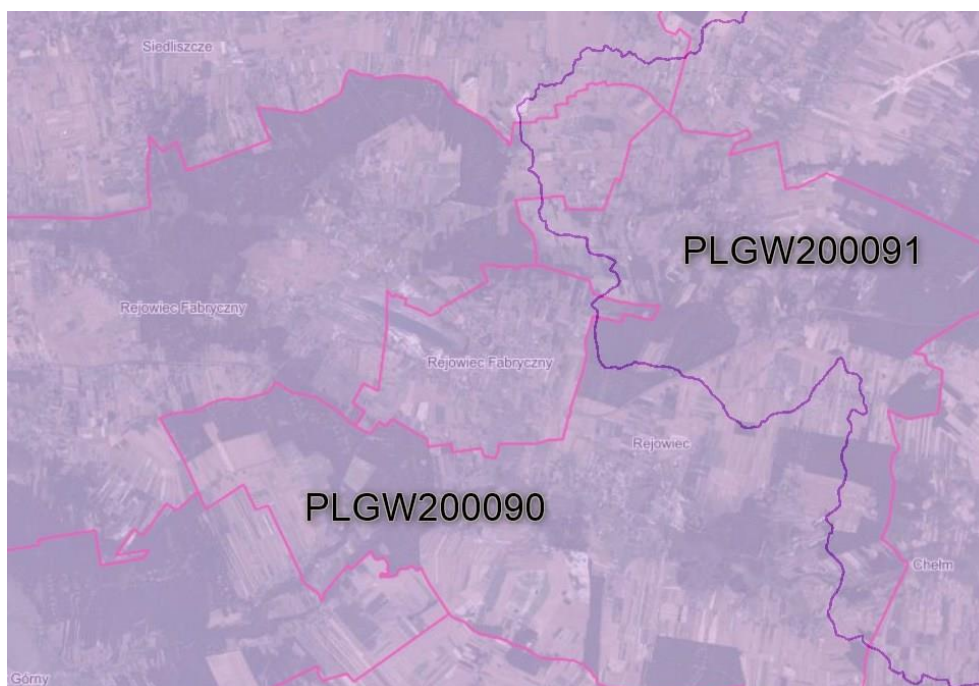
3.2.6. Wody podziemne

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).

Według podziału regionalnego wód podziemnych obszar miasta Rejowiec Fabryczny położony jest w zasięgu dwóch JCWPd:

- PLGW200090 – większość obszaru miasta,
- PLGW200091 – niewielki obszar w północno-wschodniej części miasta.

Celem środowiskowym dla obydwu JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego.



Ryc.8 Jednolite części wód podziemnych na terenie miasta Rejowiec Fabryczny.

Wody podziemne stanowią na terenie Rejowca Fabrycznego podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę przemysłu i ludności. Na terenie miasta wyróżnić można wody podziemne zlokalizowane w osadach czwartorzędowych oraz w szczelinowo – warstwowych utworach górnej kredy (główny użytkowy poziom wodonośny). Głębokość poziomu wód podziemnych jest uzależniona od rzeźby terenu. Płytke zaleganie wód gruntowych (mniej niż 2 m p.p.t.) 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 p.p.t. 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, iły bądź mułki można znaleźć wody typu „wierzchówek” pochodzących ze stagnacji wód opadowych.

Głównym elementem drenażu sztucznego na terenie miasta oraz w jego okolicach była odkrywkowa

kopalnia margla. Kopalnia odwadniana była systemem drenażu powierzchniowego do Stawów Kańskich i Rejki. W rejonie wyrobiska wytworzony został rozległy regionalny lej depresyjny kredowego zwierciadła wody, jednakże zgodnie z dokumentacją wodno-prawną ww. pobór wody, lej 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.

Cały obszar miasta znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Zbiornik Chełm-Zamość.

GZWP nr 407, zlokalizowany w południowo-wschodniej części Polski, wydzielono w granicach województwa lubelskiego i częściowo podkarpackiego. Jego granice stanowią; od zachodu rzeka Wieprz wraz z południowym dopływem, rzeką Świerszcz, od północy rzeka Tyśmienica wraz z prawobrzeżnym dopływem oraz dział wodny zlewni Włodawki i Hanny, od wschodu rzeka Bug, od południowego wschodu – granica państwowa z Ukrainą, od południowego zachodu – krawędź niecki lubelskiej (po granicy wychodni utworów kredowych).

Zbiornik nr 407 ma charakter porowo-szczelinowy i zajmuje powierzchnię 9051 km².

Obszar GZWP nr 407 jest związany z występowaniem poziomu wodonośnego w utworach górnokredowych. Lokalnie występują również poziomy płytsze związane najczęściej hydraulicznie z poziomem kredowym. Są to poziomy wieku paleogeńskiego, neogeńskiego i czwartorzędowego o nieciągłym rozprzestrzenieniu. Poziom górnokredowy jest wykształcony w postaci margli, opok, gez, kredy piszącej oraz innych przejściowych typów litologicznych, przechodzącymi w układzie poziomym facjalnie jedno w drugie, co łącznie z pionową zmiennością wykształcenia litologicznego sprawia, że warunki występowania wód podziemnych i parametry hydrauliczne są przestrzennie zróżnicowane. Na przeważającym obszarze zbiornika skały kredy odsłaniają się bezpośrednio na powierzchni terenu lub są przykryte utworami młodszymi o niewielkiej miąższości. Wyjątek stanowi część północna zbiornika gdzie występuje dużej miąższości pokrywa utworów czwartorzędowych. Głębokość do zwierciadła wody jest zróżnicowana i ogólnie zawiera się w przedziale 15–50 m. Najpłycej do wody jest w dolinach rzecznych (<2m), najgłębiej w strefach wododziałowych.

Zwierciadło wód poziomu górnokredowego w południowej i środkowej części obszaru jest w przewadze swobodne, natomiast na północy znajduje się pod napięciem wywołanym nadkładem osadów kenozoicznych. Najlepsze warunki hydrogeologiczne występują w obrębie stref tektonicznych stanowiących drogi skoncentrowanego, podziemnego przepływu poziomego oraz w pobliżu dolin rzecznych, dolin kopalnych i stref krawędziowych do lin. W obrębie obszaru GZWP nr 407 głębokość strefy intensywnego zawodnienia utworów węglanowych, mających praktyczne znaczenie do budowy i eksploatacji studni sięga do głębokości 100–150 m od powierzchni terenu. Utwory węglanowe poniżej tej głębokości można uznać praktycznie za bezwodne.

Zasilanie poziomu głównego następuje przez bezpośrednią infiltrację wód opadowych w miejscach wychodni skał węglanowych i krzemionkowych. W strefach gdzie zbiornik kredowy jest przykryty utworami młodszymi, infiltracja odbywa się przez pakiet stosunkowo dobrze przepuszczalnego nadkładu. Kredowy zbiornik wód podziemnych jest drenowany w sposób naturalny przez rzeki, oraz ewapotranspirację przebiegającą w dnach dolin rzecznych i na obszarach podmokłych równin oraz

sztucznie przez pobór wody z ujęć wód podziemnych.

Na przeważającym obszarze GZWP nr 407 stwierdzono dobry stan chemiczny wód podziemnych (klasy I–III) jedynie w tensyjnych strefach dyslokacyjnych rozciągających się pomiędzy linią Zamość–Tomaszów Lubelski a granicą państwa wyznaczono obszar występowania wód o słabym stanie chemicznym (klasy IV–V). Składnikami obniżającymi klasy jakości są głównie: potas, cynk, nikiel i kadm. Wody podziemne GZWP nr 407 są ogólnie dobrej jakości i spełniają w większości przypadków kryteria stawiane wodom przeznaczonym do picia.

Miejscami obserwuje się przekroczenia takich substancji jak żelazo, mangan i amoniak, jednak ich podwyższone stężenia mają genezę geogeniczną i nie wskazują na zanieczyszczenia antropogeniczne z powierzchni terenu. Wody podziemne GZWP nr 407 są na jego terenie podstawowym i jedynym źródłem zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.

Całkowita wielkość poboru wód podziemnych z ujęć zlokalizowanych w granicach zbiornika w 2013 r. wyniosła ok. 26 719 tys. m³/rok, co stanowi ok. 6,7% szacunkowych zasobów dyspozycyjnych. Oznacza to, że możliwości eksploatacyjne obszaru są wykorzystywane w bardzo nieznacznej części.

Obszar zbiornika Niecka lubelska (Chełm–Zamość) jest rejonem typowo rolniczym z przewagą indywidualnych gospodarstw rolnych. Potencjalne ogniska zanieczyszczeń na omawianym terenie stanowią głównie: oczyszczalnie ścieków, obszary nieskanalizowane, składowiska odpadów, magazyny paliw płynnych, ферmy hodowlane, linie kolejowe, drogi oraz obszary na których jest prowadzona intensywna produkcja rolnicza.

Ze względu na odkryty charakter zbiornika szczególnie w jego części centralnej i południowej poziom wodonośny jest zagrożony migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu i wymaga ochrony jakościowej. Dla GZWP nr 407 wydzielono obszar ochronny ze względu na występowanie w jego obrębie terenów podatnych i bardzo podatnych na zanieczyszczenie. Proponowany obszar ochronny zajmuje ok. 7458 km², co stanowi 82,4% powierzchni zbiornika. Granica obszaru ochronnego wykracza miejscami poza granice zbiornika, co jest związane bezpośrednio z uszczegółowieniem przebiegu tej granicy i dopasowaniem jej do działek ewidencyjnych. Ze względu na duże rozmiary obszaru ochronnego i związane z tym koszty jego ustanowienia, celem jest zróżnicowanie działań ochronnych w jego granicach w zależności od lokalnych warunków hydrogeologicznych i znaczenia gospodarczego.

W tym celu obszar ochronny GZWP nr 407 podzielono na 4 podobszary:

- podobszar A – tereny bardzo podatne na zanieczyszczenie, na których czas przepływu wody z powierzchni terenu do poziomu wodonośnego wynosi <5 lat. Obejmuje on tereny płytkiego występowania poziomu wód szczelinowych, gdzie zbiornik wód podziemnych jest praktycznie pozbawiony izolacji od powierzchni terenu;
- podobszar B – tereny podatne na zanieczyszczenie, na których czas przepływu wody wynosi od 5 do 25 lat. Poziom zbiornikowy występuje pod słabo przepuszczalnymi osadami czwartorzędu, których miąższość jest stosunkowo niewielka i nie zapewnia wystarczającej izolacji zbiornika;
- podobszar C – obszary miejskie, do tego podobszaru włączono tereny położone w obrębie miast: Włodawa, Łęczna, Chełm, Rejowiec, Krasnostaw, Zamość, Tomaszów Lubelski, Hrubieszów;
- podobszar D – tereny ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych, które aktualnie obowiązują na obszarze GZWP nr 407. Na obszarze zbiornika znajdują się cztery ustanowione tereny ochrony pośredniej wód podziemnych. Strefy ochronne, wraz z terenami ochrony pośredniej, wyznaczono dla następujących ujęć: „Polna” w Rejowcu Fabrycznym, „Trubaków” w Chełmie, „Bariera” w

Chełmie oraz ujęcia Ekologicznego Centrum Przetwórstwa Leśno-Rolno-Spożywczego „Quincepol” w Grabniku Dolnym.

Dla GZWP planowane jest wydanie rozporządzenia ustanawiającego obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych, w drodze aktu prawa miejscowego.

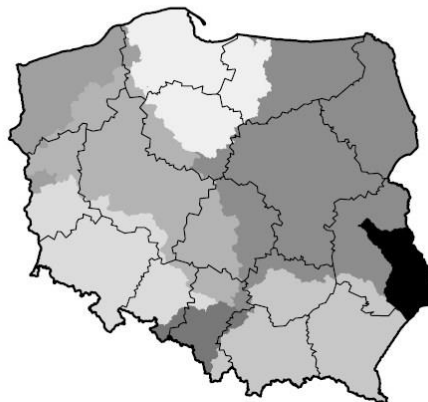
GZWP nr 407

Niecka lubelska (Chełm–Zamość)

„Dodatek do dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm–Zamość) w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm–Zamość)” (Łusiak i zespół, 2016).

Nazwa zbiornika wg Kleczkowskiego (1990a):
GZWP nr 407 Niecka lubelska (Chełm–Zamość).

Nazwa zbiornika wg rozporządzenia RM z 27 czerwca 2006 r.:
GZWP nr 407 Niecka lubelska (Chełm–Zamość).



GZWP nr 407 – powierzchnia zbiornika i obszaru ochronnego

Powierzchnia	Według Kleczkowskiego (1990a)	Dokumentacja hydrogeologiczna GZWP nr 407 (1996)	Dodatek do dokumentacji GZWP nr 407 (2016)
Zbiornik [km ²]	8800	9015	9051
Proponowany obszar ochronny [km ²]	5680	9015	7458

GZWP nr 407 – wybrane informacje

Lokalizacja zbiornika	Stan aktualny
Województwo	lubelskie, podkarpackie
Powiat	biłgorajski, chełmski, m. Chełm, hrubieszowski, krasnostawski, lubartowski, łęczyński, parczewski, radzyński, świdnicki, tomaszowski, włodawski, zamojski, m. Zamość, lubaczowski
RZGW	Warszawa, Kraków
Numer JCWPd (wg podziału na 172 części)	67, 75, 90, 91, 120, 121
Jednostka hydrogeologiczna wg Paczyńskiego, Sadurskiego (2007)	provincia Wisły: ŚWW – region środkowej Wisły – subregion wyżynny, SŚWN – region środkowej Wisły – subregion nizinny, SBN – region Bugu – subregion nizinny, SBW – region Bugu – subregion wyżynny, SZP – region górnej Wisły – subregion zapadliska przedkarpacciego
Jednostka hydrogeologiczna wg Kleczkowskiego (1990a, b), zmieniona	pasmo zbiorników Wyżyn Polskich (GZWP w paśmie wyżyn)
Zlewnia powierzchniowa (II rzędu wg MphP)	Wieprza, Narwi, Sanu
Prowincja i makroregion fizycznogeograficzne wg Kondrackiego (2002)	Niż Środkowoeuropejski (31); Nizina Południowopodlaska (318.9); Wyżyny Polskie (34): Wyżyna Lubelska (343.1), Rostocze (343.2); Karpaty i Podkarpacie (51-52): Kotlina Sandomierska (512.4-5); Niż Wschodniobałtycko-Białoruski (84); Polesie Zachodnie (845.1), Polesie Wołyńskie (845.3); Wyżyny Ukrainie (85): Wyżyna Wołyńska (851.1), Kotlina Pobuża (851.2)
Parametry hydrogeologiczne warstw wodonośnych	Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej GZWP nr 407 (2016)
Typ zbiornika	porowo-szczelinowy
Stratygrafia	kreda górna
Klasa jakości wody*	I–III
Wodoprzewodność [m ² /d]	200–500
Moduł jednostkowy zasobów dyspozycyjnych [m ³ /d × km ²]	127,4
Szacunkowe zasoby dyspozycyjne [m ³ /d]	1 099 600
Podatność zbiornika na antropopresję	na przeważającym obszarze bardzo podatny, podatny, lokalnie średnio i mało podatny, w północnej części zbiornika bardzo mało podatny

Z informacji zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej dla GZWP 407⁶ wynika, że cały obszar zbiornika jest wrażliwy na zagrożenia i powinien być objęty ochroną. Przemawiają za tym takie uwarunkowania jak:

- duża powierzchnia,
- płytkie występowanie zwierciadła o charakterze swobodnym,
- niska naturalna odporność na infiltrację zanieczyszczeń antropogenicznych,
- tworzenie zasobów wód podziemnych poprzez infiltrację wód opadowych na całym obszarze zbiornika,
- skierowany na zewnątrz system drenażu naturalnego do rzek granicznych Bugu i Wieprza oraz ich dopływów,
- szybka wymiana wód w ośrodku skalnym wynikająca z porowatego charakteru,
- wysoka jakość wód podziemnych,
- rolniczy charakter regionu o niewielkim stopniu uprzemysłowienia i urbanizacji.

3.2.8. Szata roślinna

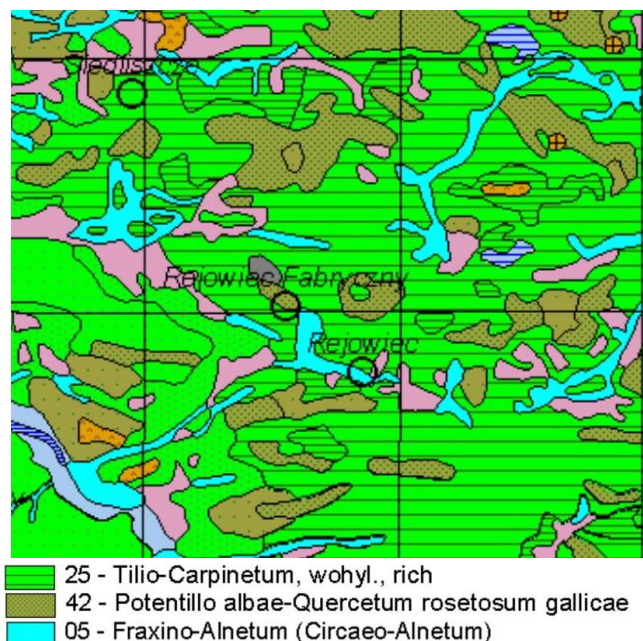
Według regionalizacji geobotanicznej Polski wg Matuszkiewicza⁷ obszar objęty opracowaniem należy do Działu Wołyńskiego, Krainy Zachodniowołyńskiej, okręgu Polesia Wołyńskiego, podokręgu Chełmskiego. Zestaw roślinności strefowej w tym dziale obejmuje: liściaste lasy klasy *Quercio-Fagetea* związków *Carpinion* i *Quercion petraeo-pubescentis*, sosnowe bory i bory mieszane klasy *Vaccinio-Piceetea* związku *Dicrano-Pinion* oraz zbiorowiska stepowe z klasy *Festuco-Brometea*⁸. Na obszarze Polski wyodrębnienie Działu Wołyńskiego przeprowadzone zostało głównie na podstawie zasięgu specyficznej postaci regionalnej grądów, określonej jako *Tilio-Carpinetum* w odmianie wołyńskiej. Dominują tu dwa typy krajobrazu: krajobraz grądowy oraz krajobraz grądów i świetlistych dąbrów. Ten ostatni najczęściej realizuje się w wariantach z dużym udziałem olsów i łęgów. Charakterystyczne dla roślinności naturalnej działu występowanie obok lasów liściastych i mieszanych także roślinności stepowej, na obszarze Polski prawie się jeszcze nie zaznacza, poza paroma niewielkimi stanowiskami.

Gdyby działania człowieka zostały wyeliminowane, a właściwa dla tego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez zróżnicowane siedliska, w obszarze miasta rozwinąłby się głównie *Tilio-Carpinetum* grąd subkontynentalny odmiana wołyńska, seria żyzna, w obszarach niżej położonych *Potentillo albae-Quercetum rosetosum gallicae* świetlista dąbrowa, postać wyżylna, a w sąsiedztwie cieków *Fraxino-Alnetum* niżowy łęg jesionowo-olszowy.

⁶ Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm – Zamość), 1996. (oprac. H. Zezula, W. Pietruszka, M. Kopacz). Przeds. Geol. POLGEOL w Warszawie. Zakład w Lublinie, Lublin.

⁷ Regionalizacja geobotaniczna Polski, J. M. Matuszkiewicz, IGI PAN, Warszawa 2008 r.

⁸ Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polskie, J. M. Matuszkiewicz, Prace Geograficzne IGI PAN, 1993 r.



Ryc. 9. Mapa potencjalnej roślinności.

Opracowanie własne na podstawie źródła www.igipz.pan.pl

W granicach administracyjnych miasta Rejowiec Fabryczny lasy i zadrzewienia zajmują około 24 ha, tj. około 1,7% powierzchni miasta. Dominują niewielkie zespoły leśne o młodych sosnowych drzewostanach, rozrzucone na obrzeżach miasta. Większy fragment lasu z drzewostanem sosnowym w wieku powyżej 40 lat znajduje się w północnej części miasta. W obrębie miasta lasy zostały zaliczone do lasów ochronnych. Wymienione tereny leśne ze względu na duże rozdrobnienie, małe powierzchnie oraz niewielką odporność na antropopresję nie są atrakcyjne dla celów rekreacji.

W sąsiedztwie miasta po południowej, północnej i wschodniej stronie występują duże kompleksy leśne (Lasy Pawłowski, Las Siedlecki i Kadzin), które pełnią funkcje turystyczno-rekreacyjne dla mieszkańców miasta. 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.

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny, struktura użytkowania gruntów zdominowana jest przez użytki rolne. Na tych obszarach charakterystyczne są synantropijne zbiorowiska pól uprawnych i łąk, urozmaicone pojedynczymi okazami drzew (niejednokrotnie zaatakowanymi przez pasożytniczą jemiołę z rodzaju *Viscum*) lub poprzecinane pasami zadrzewień śródpolnych. Uprawiane są głównie zboża, ziemniaki i rośliny pastewne. Wokół pól i na łąkach występują skupiska bylin z rodziny baldaszkowatych (*Apiaceae*) oraz przedstawiciele rodziny astrowatych (*Asteraceae*) – między innymi barszcz zwyczajny (*Heracleum*), dzika marchew (*Daucus*), nawłóć (*Solidago*), krwawnik pospolity (*Achillea*), oset (*Carduus*). Spotkać można także pojedyncze okazy krzewów dzikiej róży (*Rosa canina*).

Dla pełniejszego obrazu szaty roślinnej miasta Rejowiec Fabryczny dodać należy jeszcze występujące w okolicach ogródków działkowych sady owocowe z jabłonią i gruszą oraz rośliny wodne strefy szuwarowej takie jak pałka wodna (*Typha*) porastające brzegi występujących szczególnie w zachodniej części miasta, wypełnionych wodą zagłębień terenu, tworzących śródpolne oczka wodne.

3.2.9. Świat zwierząt

Fauna bezkręgowców i kręgowców na terenie miasta Rejowiec Fabryczny została scharakteryzowana na podstawie rozpoznania dokonanego na etapie opracowywania mpzp.

Na terenie objętym opracowaniem stwierdzono przede wszystkim gatunki zwierząt zaliczane do często spotykanych, kosmopolitycznych, szeroko rozsielonych na obszarze nie tylko miasta ale i kraju. Fauna tego terenu związana jest głównie z uprawami rolniczymi, preferująca tereny otwarte lub zadrzewienia śródpolne. Rozpoznane zasoby fauny wydają się optymalnie wykorzystywać lokalne mikrosiedliska, oraz akceptują dotychczasowe zainwestowanie otoczenia.

Faunę bezkręgowców, ze względu na trudności taksonomiczne, ograniczono do wskazania rzędów z wyjątkiem tych łatwo dostrzegalnych i identyfikowalnych, pozwalających na zaklasyfikowanie do niższych jednostek systematycznych. Na terenie obszaru miasta pod względem ilości osobników i zróżnicowania gatunków na pierwsze miejsce listy wybija się gromada owadów – obserwowano przedstawicieli z rzędu muchówki (*Diptera*) w tym liczne okazy z rodziny komarowatych (*Culicidae*), prostoskrzydłe (*Orthoptera*); chrząszcze (*Coleoptera*), motyle (*Lepidoptera*); skorki (*Dermaptera*), pluskwiaki (*Hemiptera*), i błonkoskrzydłe (*Hymenoptera*). Stwierdzono występowanie m.in.: stonki ziemniaczanej (*Leptinotarsa decemlineata*), biedronki siedmiokropki (*Coccinella septempunctata*), skorka pospolitego (*Forficula auricularia*), gatunków z rodziny szarańczowatych (*Acrididae*), trzmieli (*Bombus sp*), pszczoły miodnej (*Apis mellifera*), przedstawicieli z rodziny osowatych (*Vespidae*), bielinka kapustnika (*Pieris brassicae*) oraz mrówki rudnicy (*Formica rufa*).

Faunę kręgowców reprezentują gatunki ssaków o polno-leśnym środowisku życia. Na terenie miasta występują: zajęce szaraki (*Lepus europaeus*), sarny (*Capreolus capreolus*), lisy (*Vulpes vulpes*), dziki (*Sus scrofa*). Reprezentantami mniejszych ssaków drapieżnych na obszarze gminy jest kuna leśna (*martes martes*). Obecność kretowisk na łąkach sugeruje występowanie kreta europejskiego (*Talpa europaea*), natomiast w parkach miejskich stwierdzono występowanie wiewiórki pospolitej (*Sciurus vulgaris*), która szczególnie licznie spotykana jest w parku Lasek Dębinka i parku podworskim Stajne-Polesie.

Spośród przedstawicieli awifauny występujących na terenie objętym opracowaniem wymienić można sierpówkę (*Streptopelia decaocto*), wróbla zwyczajnego (*Passer domesticus*), sojkę (*Garrulus glandarius*), sikorę bogatkę (*Parus major*), sikorę modrą (*Parus caeruleus*), mysikrólika zwyczajnego (*Regulus regulus*) i dzwońca zwyczajnego (*Carduelis chloris*). W zalesionej, południowej części miasta, na granicy z gminą Rejowiec zaobserwowano żerującego dzięcioła dużego (*Dendrocopos major*), natomiast na polach i łąkach, szczególnie w północno-zachodniej części miasta, licznie występuje bażant (*Phasianus colchicus*). Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny odnotowano obecność miejsc gniazdowania bociana białego (*Ciconia ciconia*).

Żaden z wymienionych gatunków nie jest gatunkiem widniejącym w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej oraz w Załączniku 2 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13. kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. Nr 77, poz. 510). W załączniku 1 Dyrektywy Ptasiej ujęto spośród wymienionych wyżej gatunków ptaków tylko bociana białego – jednakże miejsca gniazdowania tego gatunku, na terenie miasta Rejowiec Fabryczny, od lat zlokalizowane są w pobliżu siedlisk ludzkich i mimo tego sąsiedztwa ptaki wykorzystują gniazda w celach rozrodczych.⁹

⁹ Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec
Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

3.2.10. Warunki klimatyczne

W podziale Polski na regiony klimatyczne E. Romera, miasto Rejowiec Fabryczny leży w krainie Chełmsko-Podlaskiej. Kraina ta charakteryzuje się wzrostem kontynentalizmu z zachodu na wschód. Duży wpływ na kształtowanie się klimatu lokalnego oraz warunków rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń mają wiatry. W przedmiotowej gminie przeważają wiatry z sektora zachodniego, najrzadziej natomiast notowane są wiatry północne.

Według podziału Polski na regiony klimatyczne wg. A. Wosia, miasto położone jest w obrębie regionu XXVIII Zamojsko - Przemyskiego, tuż przy granicy z obszarami XIX i XXI. Region ten obejmuje wschodnią część Wyżyny Lubelskiej, Roztocze, Płaskowyż Tarnogrodzki i wschodni skraj Pogórza Karpackiego. W porównaniu do innych regionów, notuje się tutaj najmniejszą liczbę dni z pogodą umiarkowaną ciepłą z dużym zachmurzeniem (około 38) oraz bardzo małą liczbę dni chłodnych (około 30). Częściej niż w innych regionach pojawiają się dni z pogodą bardzo ciepłą, słoneczną lub z niewielkim zachmurzeniem i opadem. Nieco częściej w tym regionie notuje się dni z pogodą przymrozkową bardzo chłodną, słoneczną, bez opadu.

Miasto Rejowiec Fabryczny znajduje się w strefie lubelskiej (PL0602), dla której zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. 2012, poz. 914) prowadzi się ocenę jakości powietrza.

Klasyfikacji stref dokonano na podstawie pomiarów wykonanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska w 2025 roku i na podstawie metody szacowania opartej na wynikach modelowania oraz na analogii stężeń monitorowanych w danej strefie w 2024 roku.

Na podstawie klasyfikacji stref województwa lubelskiego za rok 2025 stwierdzono potrzebę realizacji działań naprawczych mających na celu poprawę jakości powietrza ze względu na **ochronę zdrowia ludzi** dla strefy lubelskiej z uwagi na przekroczenie poziomu docelowego **benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10**. Strefa lubelska została zaliczona do klasy C.

W aglomeracji lubelskiej i w strefie lubelskiej wykazano obszary przekroczeń **poziomu celu długoterminowego ozonu** i strefy te uzyskały **klasę D2**.

Na obszarze województwa lubelskiego w ostatnich latach występuje niski poziom zanieczyszczenia powietrza (poniżej poziomów dopuszczalnych/docelowych) dla następujących substancji: **dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, benzen, tlenek węgla** oraz oznaczanych w pyłe zawieszonym PM10 metali: **ołów, arsen, kadm i nikiel**.

Szczególne uwagę należy zwrócić na stężenia benzo(a)pirenu, zawartego w pyłe zawieszonym PM10 w województwie lubelskim. Podobnie jak w latach poprzednich, wysokie wartości stężeń tego zanieczyszczenia rejestrowano w okresach grzewczych (styczeń-marzec, październik-grudzień). Przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 zarejestrowano w 2025 roku na pięciu spośród dziewięciu stacji pomiarowych w województwie. Na podstawie wyników matematycznego modelowania jakości powietrza szacuje się, że w 2025 roku problem ten dotyczył 77 gmin w województwie (36% wszystkich gmin), w tym 17 gmin miejskich (85% wszystkich gmin miejskich), 42 wiejskich (27% wszystkich gmin wiejskich) i 18 miejsko-wiejskich (49% wszystkich gmin miejsko-wiejskich). Jako główną przyczynę przekroczeń wskazuje się „niską” emisję pochodzącą z indywidualnego ogrzewania budynków.

Ocena jakości powietrza za 2025 rok wykazała brak przekroczeń poziomu dopuszczalnego dla średniodobowego i średniorocznego poziomu dopuszczalnego **pyłu zawieszonego PM10**. W roku 2025, w porównaniu z rokiem 2024, na terenie całego województwa nastąpiło niewielkie obniżenie średniorocznego stężenia pyłu zawieszonego PM10, podobna sytuacja miała miejsce w odniesieniu do dobowego poziomu dopuszczalnego - liczba dni z przekroczeniami nieznacznie się obniżyła lub utrzymała się na zbliżonym poziomie.

Ocena jakości powietrza wykazała brak przekroczenia w 2025 roku poziomu dopuszczalnego **pyłu zawieszonego PM2,5**. Na wszystkich stanowiskach pomiarowych został dotrzymany poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM2,5 dla fazy II (20 µg/m³). W roku oceny stężenia tego zanieczyszczenia, podobnie jak pyłu zawieszonego PM10 utrzymywały się poniżej poziomu dopuszczalnego, pomimo niewielkiego wzrostu wartości stężeń w roku 2025 w porównaniu do roku poprzedniego na 2 stanowiskach pomiarowych w województwie.¹⁰

3.4. Wstępna prognoza dalszych zmian środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zmiany antropogeniczne

W sytuacji braku realizacji zmiany mpzp, docelowy sposób użytkowania obszarów będzie wynikać z planu obowiązującego. Zawarte w nim dyspozycje przestrzenne zostały omówione w punkcie 3.2 oraz 3.3.3. Zainwestowanie będzie mogło pojawić się w obszarach nr: 1, 5 – zabudowa zagrodowa, 8, 9 – zabudowa usługowa, 11 – infrastruktura. Pozostałe obszary będą nadal wykorzystywane głównie w sposób rolniczy (łąki, grunty orne) lub pozostaną nieużytkowane (zieleń nieurządzona). Odnosząc to do skali całego obszaru objętego zmianą mpzp, w przypadku braku jego procedowania, nastąpi przede wszystkim mniejsze uszczuplenie powierzchni zbiorowisk roślinnych.

Zmiany naturalne

Zmiany naturalne będą związane z dalszym rozwojem zbiorowisk porolnych oraz ze wzrostem drzewostanu i zmianami zasobności w obszarach już porośniętych roślinnością wysoką. Możliwość wystąpienia naturalnych zmian w środowisku będzie związana z dalszym zaprzestaniem rolniczego użytkowania gruntów. W kwestii terenów rolnych, nadal będzie się utrzymywać kierunek widoczny od lat, czyli zaniechanie gospodarki rolnej. Odstąpienie od użytkowania rolniczego obszaru będzie skutkować rozwojem na gruntach dotychczas ornych i łąk, zbiorowisk segetalnych, które powoli staną się terenem ekspansji roślinności wysokiej (przy założeniu braku ingerencji człowieka). Wartość przyrodnicza i użytkowa zbiorowisk przejściowych będzie wzrastać w miarę postępu sukcesji – wzrośnie stopień naturalności krajobrazu, rozszerzone zostaną obszary objęte autonomicznym działaniem procesów przyrodniczych. Powstawanie zadrzewień na nieużytkowanych gruntach ornych będzie pozytywną zmianą dla środowiska przyrodniczego. Wkraczanie roślinności wysokiej na łąki przyczyni się do zmniejszania ich atrakcyjności krajobrazowej.

4. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Największe przewidywane istotne oddziaływanie dotyczy obszarów pełniących obecnie funkcje przyrodnicze, które przeznaczono pod nowe tereny do zainwestowania. Zmiany wprowadzone procedowanym projektem nie będą skutkowały znaczącym oddziaływaniem.

Planowany PSZOK również nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej. Zgodnie

¹⁰ Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim. Raport wojewódzki za rok 2025.
Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych nie stanowią inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

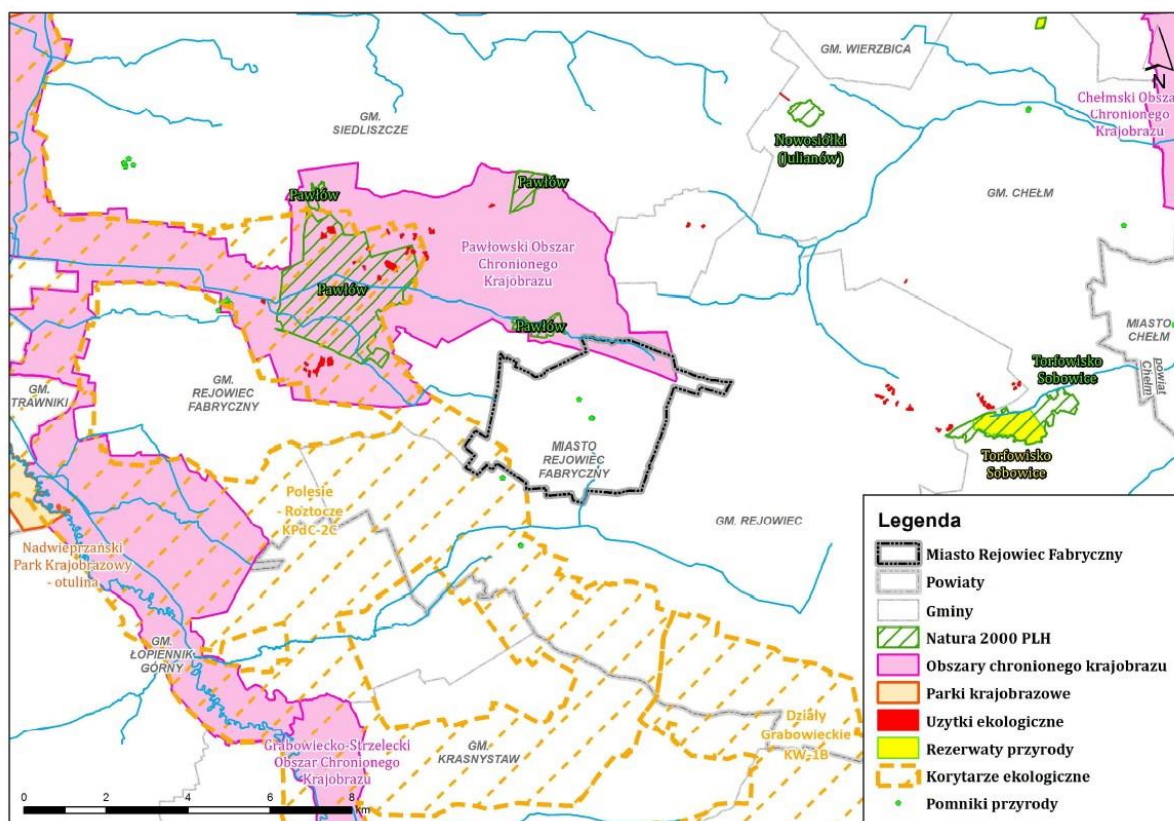
5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Północna część miasta Rejowiec Fabryczny leży w zasięgu Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W południowo-zachodniej części miasta przebiega korytarz ekologiczny KPdC-2C Polesie – Roztocze.

Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony w 1983 r. Uchwałą WRN w Chełmie nr XVIII/89/83 z dnia 28 marca 1983 r. Zajmuje on powierzchnię 8 000 ha.

Obszar ten obejmuje dolinę rzeki Dorohuczy, otoczoną wzniesieniami kredowymi z półkolistym pierścieniem lasów otaczających miejscowość Pawłów oraz zwarty i dość duży kompleks stawów rybnych w rejonie Kaniego oraz fragment doliny i rzeki Wieprz. Lasy Pawłowskiego OChK charakteryzują się wyraźną dominacją drzewostanów na siedliskach lasowych. Tylko miejscami głównie w południowo-zachodniej części kompleksu występują siedliska mniej żyzne, lasów mieszanych i borów mieszanych. Ta część kompleksu cechuje się jednak znaczną mozaiką siedlisk, w tym wilgotnych i bagiennych. Pawłowski Obszar Chronionego Krajobrazu oddziela od siebie dwa zagłębia przemysłowe: cementowe z Rejowcem Fabrycznym na południu od Lubelskiego Zagłębia Węglowego na północy. Główną funkcją tego obszaru jest łagodzenie i zapobieganie nakładania się na siebie niekorzystnych wpływów wywieranych przez przemysł na środowisko przyrodnicze.



Ryc.10 Obszarowe formy ochrony przyrody i korytarze ekologiczne w rejonie miasta Rejowiec Fabryczny i szerszym otoczeniu.

Źródło: Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, 2018 r.

Zasady zagospodarowania przestrzennego, ochronę środowiska przyrodniczego oraz dozwolone formy działalności gospodarczej i turystycznej na tym terenie reguluje **Rozporządzenie nr 51 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**. Zgodnie z ww. aktem prawnym:

§ 5. 1. Na Obszarze zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz.627, z późn.zm.2));
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub

zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 1. pkt 8, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej, legalnej zabudowy

Korytarz ekologiczny KPdC-2C Polesie – Roztocze

System korytarzy ekologicznych zapewnia powiązania ekologiczne pomiędzy obszarami węzłowymi tj. formami ochrony przyrody, lasami czy też dolinami rzecznyymi. Kompletną mapę korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej opracował Zakład Badania Ssaków Państwowej Akademii Nauk w Białowieży.¹¹

Przez południowo-zachodnią część miasta przebiega jeden z wyznaczonych korytarzy uzupełniających tj. KPdC-2C Polesie – Roztocze. Korytarze uzupełniające łączą obszary siedliskowe położone wewnątrz kraju z korytarzami głównymi oraz zapewniają wariantowość dróg przemieszczania się gatunków o znaczeniu krajowym.

Ocenia się, że procedowany projekt zmiany planu nie stoi w sprzeczności z celem ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem nr 51 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Jej ustalenia nie wpłyną w żaden sposób na przebiegający przez miasto korytarz ekologiczny.

Obszary nr 1-11, objęte zmianami przestrzennymi, leżą poza granicami OCHK oraz poza korytarzem ekologicznym KPdC-2C Polesie – Roztocze, natomiast zmiany tekstowe wprowadzane zmianą planu (rozszerzenie kolorystyki dachów o dachy białe, zmiana minimalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami od MN-5 do MN-29 oraz MN-43 w zakresie zgodnym ze studium tj. z 0,05 do 0,02, zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MWU-2 z 40% do 20%, zmniejszeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MW-5 oraz porządkowe zmiany numeracji w całym obszarze planu), z uwagi na ich przedmiot i zasięg przestrzenny również nie będą miały wpływu na przedmiot ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jak i ww. korytarz.

¹¹ Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011

Przewidywane oddziaływanie związane z wprowadzaniem terenów MN nie spowoduje niekorzystnego wpływu na walory przyrodniczo-krajobrazowe miasta. Nowa zabudowa będzie wprowadzana jako uzupełnienie obszaru zurbanizowanego, głównie w obszary rolne i łąkowe oraz zadrzewione, które w skali miasta nie prezentują najcenniejszych wartości przyrodniczych. Wprowadzane tereny nie spowodują przerwania lokalnych powiązań przyrodniczych, wpłyną na zasoby przyrodnicze i krajobrazowe w sposób, który nie spowoduje utraty ich walorów. Omawiane zmiany nie będą oddziaływać na utworzone na obszarze miasta pomniki przyrody.

6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu

Podstawą dla formułowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była zasada zrównoważonego rozwoju, która zakłada *taki 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 pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.*

W planie obowiązującym określono podstawowe zasady zagospodarowania obszaru w których uwzględniono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska i przyrody. Zostały w nim uwzględnione priorytetowe cele ochrony środowiska istotne w obszarze opracowania, posiadające swoje uwarunkowania w dokumentach powstałych na różnych szczeblach (prawo unijne, programy i strategie krajowe, dokumenty szczebla wojewódzkiego. Ustalenia te, z uwagi na kształt procedowanej zmiany, mają także zastosowanie do obszarów nią objętych (obszary nr 1-11):

Priorytetowe cele ochrony środowiska:

- 1. Ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych:** zintegrowana ochrona zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem oraz nadmiernym lub nieuzasadnionym zużyciem
- 2. Ochrona gleb:** ochrona gleb przed degradacją.
- 3. Ochrona przyrody i bioróżnorodności:** ochrona przyrody i różnorodności biologicznej poprzez zachowanie, wzbogacanie i odtwarzanie zasobów przyrody.
- 4. Ochrona przed zagrożeniami osuwiskowymi:** minimalizacja skutków występowania niekorzystnych zjawisk geodynamicznych poprzez m.in. właściwe zagospodarowanie terenów osuwiskowych, prowadzenie prac zabezpieczających na obszarach stwierdzonych osuwisk, zapobieganie powstawaniu osuwisk poprzez właściwe zabezpieczenie terenów ze skłonnością do ich powstawania.
- 5. Ochrona przed powodzią:** zwiększenie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego poprzez m.in. tworzenie warunków dla właściwego zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, zwiększenie retencyjności zlewni oraz poprawę stanu technicznego urządzeń zabezpieczenia przeciwpowodziowego.
- 6. Ochrona zasobów leśnych:** zapewnienie trwałości ekosystemów leśnych. Należy dążyć do równowagi między turystycznym wykorzystaniem obszarów cennych przyrodniczo a koniecznością ich ochrony.

7. Gospodarka odpadami: uporządkowanie gospodarki odpadami. Niezbędne jest poprawienie racjonalizacji gospodarki odpadami, przede wszystkim stworzenia skutecznego mechanizmu dla segregacji i odzysku odpadów oraz dla zbierania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

8. Ochrona powietrza atmosferycznego: spełnienie norm jakości powietrza atmosferycznego poprzez sukcesywną redukcję emisji do powietrza (emisji komunikacyjnej oraz niskiej emisji).

9. Ochrona przed hałasem: likwidacja zagrożeń środowiska z tytułu hałasu.

10. Dziedzictwo kulturowe: dziedzictwo kulturowe trwałym elementem krajobrazu.

Sposób, w jaki cele ochrony środowiska i inne problemy środowiskowe zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu:

Ochrona zasobów wód

Ochrona ta będzie realizowana poprzez:

- wyposażenie terenu w kanalizację, jej rozbudowę,
- pozostałe ustalenia planu obowiązującego służące kompleksowej ochronie jakości i ilości wód podziemnych i powierzchniowych m.in. zachowanie pasów wolnych od zabudowy o szerokości min. 4 m od cieków wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.

Ujęcia wód podziemnych

Miasto Rejowiec Fabryczny posiada trzy ujęcia komunalne wód podziemnych:

- ujęcie przy ul. Polnej „Polna”,
- ujęcie przy ul. Chełmskiej „Morawinek”
- ujęcie przy ul. Lubelskiej zlokalizowane przy szkole podstawowej „Szkola”.

1. Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny ustanowiona została strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Polna”. Ujęcie wody przy ul. Polnej składa się z trzech studni o głębokości 80 m każda. Strefa ochronna składa się z:

- 1) terenu ochrony bezpośredniej,
- 2) terenu ochrony pośredniej.

Strefy zostały ustanowione **Rozporządzeniem Nr 7/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Polna” w miejscowości Rejowiec Fabryczny (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2012r., poz. 1795)**. Teren ochrony bezpośredniej o łącznej powierzchni 1,0250 ha obejmuje grunty wokół studni nr 1 i nr 2 oraz w granicach stacji wodociągowej dla studni nr 3. Teren ochrony pośredniej ujęcia obejmuje obszar o powierzchni 95,2189 ha.

2. Ujęcie wody „Morawinek” przy ul. Chełmskiej składa się z jednej studni głębinowej, eksploatowanej w warunkach awarii bądź zwiększonego zapotrzebowania na wodę. Wokół ujęcia „Morawinek” wyznaczony został teren ochrony bezpośredniej.

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

Obszary zmiany planu położone są poza strefami ochronnymi od ujęć wód podziemnych. Przewidywane oddziaływanie nie będzie miało żadnego wpływu na ujęcia wód podziemnych.

GZWP Nr 407 Zbiornik Chełm-Zamość

Położenie całego obszaru miasta Rejowiec Fabryczny w zasięgu GZWP Nr 407 Zbiornik Chełm-Zamość stanowi istotne uwarunkowanie, które bezwzględnie winno być uwzględnione przy lokalizacji różnych funkcji. Mimo iż dla omawianego GZWP nie ustanowiono do tej pory strefy ochronnej, ustalenia planu obowiązującego prawidłowo chronią zasoby wód podziemnych. Są to ustalenia zakazujące wznoszenia obiektów budowlanych oraz prowadzenia robót budowlanych bądź innych działań, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów oraz wód. Biorąc pod uwagę charakter zmian nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody GZWP. Nowe zainwestowania mieszkaniowe będzie objęte zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków. Projektowany PSZOK przy prawidłowo prowadzonej gospodarce wodno-ściekowej, uwzględniającej również ustalenia planu obowiązującego, dotyczące odprowadzania ścieków i wód opadowych, nie będzie stanowił zagrożenia dla wód GZWP.

Ochrona gleb

Dla obszaru miasta Rejowiec Fabryczny nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą „O ochronie gruntów rolnych i leśnych”.

Ochrona gleb w terenach przeznaczonych do zabudowy będzie możliwa poprzez wyznaczenie wskaźników terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej oraz poprzez ustalenia planu obowiązującego obligujące przed podjęciem działalności do zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

Ochrona przyrody i bioróżnorodności

Przeznaczenie omawianych obszarów w procedowanej zmianie mpzp, ogranicza istotnie możliwości zachowania istniejących zasobów przyrodniczych występujących w tych terenach. Ustaleniami służącymi ochronie przyrody i bioróżnorodności są wyznaczone wskaźniki terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej oraz ustalenia planu obowiązującego dotyczące obowiązku zachowania i ochrony istniejących zadrzewień.

Ochrona przed zagrożeniami osuwiskowymi

W obszarze miasta Rejowiec Fabryczny nie występują obszary osuwiskowe oraz tereny zagrożone ruchami masowymi, zarejestrowane w ramach Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej (SOPO) realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy.

Ochrona przed powodzią

Przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią w myśl art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* rozumie się:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia

powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, przedstawione zostały na **mapach zagrożenia powodziowego**, zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*.

Zgodnie z aktualnymi Mapami zagrożenia powodziowego, sporządzonymi przez Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie i zatwierdzonymi przez ministra właściwego ds. gospodarki wodnej w dniu 31 sierpnia 2022 r., **obszar miasta Rejowiec Fabryczny położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.**

Na terenie miasta Rejowiec Fabryczny nie występują również:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 16 pkt 34 lit. c-d ustawy *Prawo wodne*,
- wały przeciwpowodziowe,
- pasy szerokości 50 m od stopy wału,
- obszary zagrożone powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

Na terenie miasta nie zostały wskazane żadne działania z zakresu ochrony przed powodzią, zawarte w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r.).

Ochrona zasobów leśnych

W omawianych obszarach nie występują użytki leśne.

Gospodarka odpadami

Zasady zbiórki i wywozu odpadów komunalnych w obszarze planu będą prowadzone w sposób uporządkowany, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście Rejowiec Fabryczny. Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie PSZOKU jest jednym z elementów systemu gospodarki odpadami komunalnymi w mieście Rejowiec Fabryczny. Ideą utworzenia punktu jest stworzenie mieszkańcom możliwości całorocznego przekazywania do unieszkodliwienia odpadów problematycznych. Wpłynie to również na poprawę jakości i stanu środowiska przyrodniczego na terenie miasta poprzez likwidację „dzikich” wysypisk śmieci oraz ograniczenie powstawania nowych nielegalnych składowisk odpadów na terenach przyrodniczych.

Ochrona powietrza atmosferycznego

Emisja zanieczyszczeń powietrza z układów grzewczych powinna zostać zminimalizowana poprzez coraz częstsze wykorzystywanie takich źródeł jak energia elektryczna, gaz butlowy, gaz ziemny, lekki olej opałowy lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna) oraz inne paliwa ekologiczne. Przepisami prawa, które regulują te kwestię jest przede wszystkim uchwała antysmogowa Sejmiku Województwa Lubelskiego.

Ochrona przed hałasem

Ochrona przed hałasem regulowana jest na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Oceny, jaki dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje w danym terenie dokonuje się na podstawie przeznaczenia w mpzp. Zgodnie z art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony

środowiska, poziomy hałasu określone są dla terenów faktycznie zagospodarowanych takich jak tereny przeznaczone:

- pod zabudowę mieszkaniową,
- pod szpitale i domy pomocy społecznej,
- pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- na cele uzdrowiskowe,
- na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Na podstawie ww. przepisów odrębnych w planie obowiązującym wskazano tereny należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu m.in. *dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

Dziedzictwo kulturowe

W obszarze zmiany nie występują obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

7. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko

7.1. NATURA 2000

Na obszarze opracowania nie występują obszary Natura 2000 lub obszary proponowane do objęcia ochroną w ramach systemu Natura 2000. Najbliższymi obszarami objętymi ochroną są Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Pawłów PLH060065 – najbliższa enklawa położona ponad 400 m od północno-zachodniej granicy miasta. Odległość obszarów chronionych od obszarów objętych projektem planu oraz charakter zmian sprawia, że wprowadzenie nowego zagospodarowania na omawianych terenach, nie wpłynie w żaden sposób na ww. obszary Natura 2000.

7.2. Różnorodność biologiczna, flora i fauna

Bioróżnorodność, rośliny

Każde działanie inwestycyjne, nawet prowadzone na małą skalę będzie niosło za sobą zmiany w lokalnych uwarunkowaniach, które będą miały znaczenie dla funkcjonowania ekosystemów. Przeznaczenie dotychczasowych terenów rolnych na mieszkaniowe czy usługowe będzie negatywnie oddziaływać na różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta poprzez:

- ograniczenie powierzchni siedlisk przyrodniczych, ich przekształcenia, zubożenie występującej tam szaty roślinnej (w terenach rolnych straty w różnorodności biologicznej są mniejsze niż np. w terenach łąk, nieużytków i zadrzewień, które przedstawiają wyższe wartości ekologiczne - wskutek sukcesji wtórnej),
- zmianę warunków dla bytujących zwierząt, można spodziewać się przenoszenia gatunków zamieszkujących omawiane obszary na tereny jeszcze niezabudowane; gatunki mniej wymagające, po zakończeniu prac budowlanych mogą ponownie zasiedlić tereny wokół zabudowy.

Analizując projekt planu można stwierdzić, że przyrosty nowych terenów inwestycyjnych nie

są znaczące. Nowe tereny inwestycyjne wprowadzane są w obszary rolne, sąsiadujące z terenami przeznaczonymi do zainwestowania. Wyznaczenie terenów mieszkaniowych na terenach użytkowanych dotąd rolniczo jest zamianą jednej formy antropogennej na inną formę antropogenną, a największą stratą jest zniszczenie powierzchni biologicznie czynnej. W terenach łąk, terenów rolnych z sukcesją naturalną, gdzie zróżnicowanie biologiczne jest większe i cenniejsze, straty będą większe. W projekcie planu wprowadzono nakaz uwzględnienia przy realizacji zagospodarowania terenów, siedlisk chronionych gatunków zwierząt i roślin, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy tu podkreślić, że projekt planu nie przeznaczca całej powierzchni działki pod zabudowę, a jedynie jej część, wyznaczając procent terenu, który ma pozostać zachowany jako powierzchnia biologicznie czynna.

Zmiany wprowadzone w projekcie planu nie spowodują zawężenia istniejących powiązań przyrodniczych, nie wpłynie na ich efektywność i nie wpłynie na zachowanie ich stabilności.

Nowe tereny do zainwestowania były wskazane głównie w obszarach rolnych lub porolnych sąsiadujących z istniejącą zabudową. Nie występują tam obszary podmokłe i o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz inne siedliska mogące stanowić potencjalne miejsce występowania rzadkich gatunków roślin i zwierząt, w tym gatunków chronionych. Brak jest cieków wodnych. W sąsiedztwie obszaru nr 6 występuje kompleks leśny.

Zwierzęta

W analizowanym projekcie planu powiększeniu ulega powierzchnia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe. Wprowadzenie zabudowy w takie obszary spowoduje przekształcenie terenów pod względem ekologicznym. Dotyczy to zarówno terenów rolnych oraz obecnie odłogowanych. Proces ten (jak już wspomniano wyżej) będzie zmieniał warunki dla bytujących dotychczas w tych obszarach zwierząt (w tym ptaków), które znajdowały tam dogodne warunki np. ze względu na schronienie, pożywienie czy siedliska lęgowe. Należy spodziewać się przenoszenia i zanikania gatunków źle znoszących sąsiedztwo człowieka, ale też pojawienia nowych gatunków.

Na podstawie materiału źródłowego¹²: Ptaki występujące na terenach otwartych z dużym udziałem nieużytków, pól i łąk, wskutek wprowadzenia zainwestowania na te obszary, przeniosą się na siedliska odpowiednie do życia (np. pola i łąki zlokalizowane w sąsiedztwie). Przykładowo dotyczyć to będzie takich gatunków jak przepiórka, skowronek czy pokląskwa. Na terenach, które ulegną istotnemu przekształceniu różnorodność gatunkowa ptaków będzie o wiele mniejsza niż w chwili obecnej.

Tereny łąkowe, jakie obecnie zajmują obszary planowanej zmiany zagospodarowania są potencjalnym siedliskiem szeregu bezkręgowców w tym prawdopodobnie chronionych gatunków owadów. Planowana zmiana zagospodarowania pociągnie za sobą ograniczenie powierzchni trwałych użytków zielonych, stanowiących potencjalne żerowisko ww. gatunków.

Samo zajęcie terenu przez zabudowę, można uznać za niewielkie i nieistotne dla stanu zachowania lokalnych populacji.

7.3. Ludzie

7.3.1. Warunki życia mieszkańców

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkować powstaniem warunków, w których wystąpiłoby bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców.

Rozwiązaniem planu, które może być kwestionowane przez część mieszkańców jest możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej z działalnością usługową na wszystkich terenach mieszkaniowych, co może być w niektórych przypadkach powodem konfliktów społecznych na tle uciążliwości stwarzanych przez lokowane funkcje. Jednakże ustalenia obowiązującego planu regulują tę kwestię poprzez wprowadzenie ograniczeń, które istotnie ograniczają możliwość pojawienia się uciążliwych usług.

W zakresie rozwoju infrastruktury ustalenia planu obowiązującego ustalają możliwość jej przebudowy, rozbudowy, zmiany przebiegu istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem. Projekt planu ustala:

W zakresie **zaopatrzenia w wodę**: poprzez wodociąg miejski.

W zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych**:

- ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni,
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem zagospodarowania ich w obrębie działki,
- dopuszcza się możliwość lokalnego retencjonowania wód opadowych.

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: system indywidualny – poprzez źródła zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- zaopatrzenie w gaz wymagające budowy sieci gazowej.

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń,
- rozbudowę i budowę nowych sieci i urządzeń dla zaspokojenia aktualnych potrzeb na energię.

Realizacja ustaleń planu stworzy mieszkańcom warunki do przekazywania w celu unieszkodliwiania odpadów problematycznych, co wpłynie z kolei na poprawę jakości życia jak i stanu środowiska przyrodniczego w mieście.

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zlokalizowane na ogrodzonym terenie, który stanowi część terenu oczyszczalni ścieków. Zważywszy na cel powstania punktu zbiórki odpadów oraz sposób jego zagospodarowania- realizacja tego zamierzenia nie powinna powodować powstawania konfliktów społecznych.

7.3.2. Emitowanie hałasu

W obszarze planu hałas jest związany z ciągami komunikacyjnymi. Projekt planu przewiduje niewielkie poszerzenie terenów przeznaczonych do zabudowy, jak również bezpośrednio z tym związaną rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego. Powstawanie nowej zabudowy (głównie mieszkaniowej oraz usługowej) będzie skutkowało powstawaniem nowych źródeł hałasu.

Źródłem emisji hałasu do środowiska na etapie budowy obiektów, będą wykonywane wówczas prace, a zwłaszcza stosowanie ciężkiego sprzętu, a także samochody dostarczające materiały budowlane oraz odbierające z placu budowy niewykorzystane materiały budowlane czy ziemię. Uciążliwość ta będzie miała charakter lokalny i będzie ograniczona do sezonu budowlanego.

Źródłem hałasu w terenach mieszkaniowych będą prace związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów mieszkalnych, z rekreacją dzieci i dorosłych oraz z ruchem kołowym wewnątrz terenów zabudowanych. Dopuszczenie działalności usługowej dla terenów zabudowy mieszkaniowej, może wpływać niekorzystnie na jakość środowiska obszarów mieszkaniowych (przeważnie bezpośredniego sąsiedztwa części obiektów usługowych). Natomiast wydaje się to koniecznością wobec faktu, że lokalne działalności gospodarcze są źródłem utrzymania części społeczności lokalnej. Niemniej w związku z wprowadzaniem nowej zabudowy nie przewiduje się możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu w terenach sąsiednich.

W terenach komunikacyjnych uciążliwość akustyczna będzie związana z pojazdami poruszającymi się drogami i ulicami obszaru opracowania i jego sąsiedztwa. Niemniej nie należy spodziewać się ze strony nowego czy już istniejącego układu komunikacyjnego ponadnormatywnego oddziaływania.

7.3.3. Emitowanie pól elektromagnetycznych

W środowisku naturalnym promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące pochodzi zarówno ze źródeł naturalnych, jak i związanych bezpośrednio z działalnością człowieka. Źródłem promieniowania elektromagnetycznego związanego z działalnością człowieka są np. linie elektroenergetyczne, szczególnie wysokiego napięcia 110kV, 220kV i 400 kV oraz związane z nimi stacje elektroenergetyczne a także telekomunikacyjne linie radiowe i radiolinie, stacje radiofoniczne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej, urządzenia emitujące pole elektromagnetyczne pracujące w zakładach przemysłowych, ośrodkach medycznych oraz będące w dyspozycji policji i straży pożarnej. W gospodarstwach domowych źródłem promieniowania są urządzenia typu kuchenki mikrofalowe, telefony komórkowe, anteny radiowe i telewizyjne, komputery, telewizory, lodówki, instalacje domowe, suszarki.

Przez obszar opracowania przebiegają linie wysokich napięć. Znajdują się tu również sieci średniego napięcia i niskiego napięcia. Projektowane zagospodarowanie terenów wymaga rozbudowy tych sieci, co spowoduje wzrost oddziaływania pól selektroenergetycznych. Przy lokalizacji obiektów budowlanych należy zachować od nich, zgodnie z przepisami odrębnymi, strefy ochronne, które zapewniają brak przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego określonego właściwymi przepisami.

Na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się instalacji urządzeń wytwarzających pole elektromagnetyczne o natężeniu przekraczającym wartości dopuszczalne. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania obiektów infrastruktury technicznej na zdrowie ludzi.

7.3.4. Gospodarka odpadami

Nowe tereny przeznaczone do zainwestowania, które wyznaczono w projekcie planu będą związane z rozwojem nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej. To z kolei znajdzie przełożenie w zwiększeniu ilości odpadów wytwarzanych przez mieszkańców i użytkowników tych obiektów.

Wytwarzanie odpadów będzie miało miejsce zarówno podczas realizacji inwestycji w przedmiotowym obszarze, jak i podczas ich eksploatacji. W fazie realizacji obiektów powstaną przede wszystkim odpady z budowy. W początkowej fazie będą to masy ziemne, częściowo wykorzystywane na miejscu. Przed przystąpieniem do prac ziemnych konieczne zazwyczaj jest usunięcie istniejącej zieleni w wyniku, czego powstanie odpadowa masa roślinna. W toku prac budowlanych będą powstawać odpady pochodzące z terenu budowy jak i komunalne. Oddziaływanie odpadów z pierwszej grupy będzie czasowe.

Odpady wytworzone w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, podczas eksploatacji obiektów, będą miały głównie charakter odpadów komunalnych. W strumieniu odpadów będą mogły także znajdować się niewielkie ilości odpadów niebezpiecznych (np. zużyte baterie, lekarstwa), a także innych odpadów, zależnych od rodzaju zrealizowanych tam usług. Gromadzenie i odbiór odpadów będzie się odbywał zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w mieście Przeworsk, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, co eliminuje w znaczący wpływ ich negatywne oddziaływanie na środowisko.

Z uwagi na regulację obowiązującą w gospodarce odpadami, nie przewiduje się znaczącego wpływu na środowisko spowodowane wzrostem ilości wytwarzanych odpadów.

Urządzenie PSZOK-u jest ustawowym obowiązkiem gmin, wynikającym z przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W punkcie gromadzone będą i czasowo przetrzymywane selektywnie zebrane odpady komunalne. Odpady dostarczane będą przez mieszkańców miasta. W takich punktach umieszczenie odpadów w odpowiednich pojemnikach, w oznakowanych miejscach odbywa się pod nadzorem pracownika PSZOK. Przekazanie ich do utylizacji następuje uprawnionej firmie posiadającej stosowne zezwolenia. Wywóz odpadów dokonywany jest pojazdami specjalistycznymi. W czasie transportu odpady będą zabezpieczone przed rozsypywaniem i przedostawaniem się do środowiska.

W ramach działalności PSZOK magazynowane są przykładowo następujące rodzaje odpadów:

- a) odpady magazynowane w szczelnym, zadaszonym i zamykanym kontenerze stalowym: baterie alkaliczne, urządzenia zawierające freony, baterie i akumulatory, detergenty, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, również zawierające niebezpieczne składniki,
- b) odpady magazynowane w kontenerach lub pojemnikach stalowych lub plastikowych: papier i tektura, tworzywa sztuczne, drewno, metal, wielomateriałowe, zmieszane odpady opakowaniowe, opakowania ze szkła, tworzywa sztuczne, niezanieczyszczone odpady betonu oraz gruz budowlany z rozbiórek i remontów, gruz ceglany, drewno, szkło, tworzywa sztuczne, odpady metalowe, szkło, odpady ulegające biodegradacji, gleba i ziemia w tym kamienie, odpady z targowisk, odpady z czyszczenia ulic i placów, szlamy ze zbiorników bezodpływowych służących do gromadzenia nieczystości, odpady ze studzienek kanalizacyjnych, odpady wielkogabarytowe,
- c) odpady magazynowane w specjalnych pojemnikach firmy odbierającej: opakowania z tekstyliów, odzież, tekstylia,
- d) odpady składowane na pryzmie: zużyte opony.

Odpady obojętne gromadzone są w kontenerach, pojemnikach stalowych lub plastikowych na

placu magazynowym. Każde stanowisko, na którym ustawione będą kontenery lub pojemniki opisane będzie rodzajem gromadzonego odpadu.

Odpady niebezpieczne umieszczane są w oznakowanych, szczelnych pojemnikach znajdujących się w zadaszonym, szczelnym i zamykanym stalowym kontenerze na placu magazynowym. Wszystkie pojemniki ustawiane są w zadaszonym i zamykanym kontenerze poprzez co eliminuje się oddziaływanie na nie czynników atmosferycznych. Kontenery o konstrukcji stalowej ustawiane są na podłożu asfaltowym, co dodatkowo uniemożliwia dostanie się substancji szkodliwych do gleby i wód gruntowych.

7.4. Woda

Analizując zmiany w przeznaczeniu terenu, możliwe oddziaływanie na wody, w obszarach objętych projektem planu, dotyczy głównie wód podziemnych. Niemniej wprowadzanie nowego zainwestowania w skali wyznaczonej planem nie spowoduje negatywnego oddziaływanie na ich stan i jakość.

Na etapie budowy przyczynami negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne mogą być prace ziemne i odwadnianie wykopów, spływy deszczowe z terenu budowy oraz zanieczyszczenia wypłukiwane z nieodpowiednio składowanych materiałów budowlanych. Podstawowymi zabezpieczeniami jest odpowiednie przygotowanie zaplecza budowy, drenaże czy sposób prowadzenia robót ziemnych zapobiegający erozji odsłoniętej powierzchni gruntu. Zagadnienia te regulują przepisy odrębne i nie muszą być zawarte w ustaleniach planu.

Wskutek wprowadzania nowej zabudowy zwiększeniu ulegnie ilość wytwarzanych ścieków sanitarnych pochodzących z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Przewidziana ustaleniami planu rozbudowa kanalizacji sanitarnej w sposób najpełniejszy zabezpieczy wody powierzchniowe i podziemne przed wzrostem poziomu zanieczyszczeń.

W omawianym obszarze będą powstawać także pewne ilości wód opadowych, które będą odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszczono możliwość retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych na terenie użytkowanej posesji. Sposób postępowania z wodami opadowymi wpisuje się w działania służące retencji naturalnej.

W wyniku prowadzonej działalności PSZOK pobór wody (z wodociągu) będzie następował do celów socjalno-bytowych i porządkowych.

Ścieki opadowe i roztopowe nie będą miały styczności z substancjami zanieczyszczającymi (ze względu na ich magazynowanie w szczelnych kontenerach lub pojemnikach) i będą odprowadzane najprawdopodobniej do pobliskiej oczyszczalni ścieków. Ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

Odpady przekazywane do PSZOK gromadzone będą w szczelnych pojemnikach i kontenerach. Odpady niebezpieczne gromadzone będą w szczelnych pojemnikach znajdujących się w zadaszonym, szczelnym i zamykanym kontenerze. Wyeliminowane zostanie w ten sposób oddziaływanie na nie czynników atmosferycznych, a ustawienie kontenera o stalowej konstrukcji dodatkowo uniemożliwi dostanie się substancji szkodliwych do gleby i gruntu.

Ścieki technologiczne (z prac porządkowych wynikających z ewentualnych wycieków) będą zbierane do szczelnych kontenerów i przekazywane firmie posiadającej stosowne zezwolenia. Taki sposób postępowania eliminuje zagrożenie, jakie mogą stanowić niebezpieczne substancje dla czystości wód podziemnych i powierzchniowych. Ocenia się, że ustalenia planu prawidłowo chronią

środowisko gruntowo- wodne w analizowanym obszarze.

Ocenia się, że ustalenia wprowadzone w projekcie planu nie będą miały negatywnego wpływu na osiągnięcie celów środowiskowych, określonych dla JCWP Rejka (RW20001024389), JCWP Rów Mokry (RW200010243989), JCWP Uherka do Garki (RW200015267143439) opisanych w pkt 3.2.5.

Ocenia się, że ustalenia wprowadzone w projekcie planu nie będą miały również negatywnego wpływu na osiągnięcie celów środowiskowych, określonych dla **JCWPd o kodzie** PLGW200090 – większość obszaru miasta oraz PLGW200091 opisanych w pkt 3.2.6.

Ustalenia dotyczące uporządkowanej gospodarki ściekowej, ustalenia zwiększające retencję, a także rodzaj dopuszczonych działalności mogących powstać w omawianych obszarach, wpisują się w zakres działań niezbędnych dla osiągnięcia tych celów.

7.5. Powietrze

Przeznaczenie terenów biologicznie czynnych pod zainwestowanie kubaturowe spowoduje powstanie znacznej ilości nowych źródeł zanieczyszczeń powietrza, zarówno gazowych jak i pyłowych.

Występowanie emisji substancji zanieczyszczających do powietrza będzie miało miejsce już na etapie procesu budowlanego. Źródłami zanieczyszczeń będą m.in.:

- emisja spalin z silników spalinowych sprzętu budowlanego oraz z samochodów ciężarowych,
- emisje pyłu związane z robotami ziemnymi przeprowadzanymi na terenie inwestycji,
- emisja pyłu z nawierzchni nieutwardzonych, zanieczyszczonych dróg, składowisk piasku, wapna, cementu itp.

Emisje te spowodują lokalne pogorszenie stanu powietrza atmosferycznego. Nie będą przyczyną znaczących oddziaływań na stan powietrza atmosferycznego i będą miały marginalny wpływ na jego jakość, mogą jednak wywoływać lokalne, krótkotrwałe uciążliwości. Dlatego też należy zwrócić uwagę na czasowe zabezpieczenie takich miejsc, systematyczne sprzątanie oraz stosowanie technologii ograniczających ewentualną uciążliwość.

Niewielki wzrost ilości domów oraz obiektów usługowych, które powstaną w wyniku realizacji planu spowoduje niewielki wzrost emisji z systemów grzewczych. Wielkość emisji będzie uzależniona od zastosowanych rozwiązań. Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, docelowe zaopatrzenie w ciepło powinno się odbywać na bazie paliw ekologicznych takich jak energia elektryczna, gaz butlowy, gaz ziemny, lekki olej opałowy lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna) oraz inne paliwa ekologiczne. Ustalenia takie są regulowane w dokumentach innych niż plan miejscowy. Nie należy jednak wykluczać faktu, że ze względów ekonomicznych często mogą być nadal wykorzystywane paliwa stałe niskiej jakości, których spalanie będzie powodować niską emisję, uciążliwą zwłaszcza przy bezwietrznej pogodzie.

Jeżeli chodzi o technologiczne emisje zanieczyszczeń powietrza rodzaj i ilość emitowanych zanieczyszczeń powietrza będą zależne od typu wprowadzanych usług, stosowanych technologii. Nie można wykluczyć powstawania zanieczyszczeń należących do grupy tzw. zanieczyszczeń specyficznych, często o dużej toksyczności lub uciążliwych zapachach. Zgodnie z obowiązującym prawem, *eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza..., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.*

W zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza z pojazdów samochodowych oddziaływanie wystąpi w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, jednakże nie należy spodziewać się większych poziomów zanieczyszczeń komunikacyjnych takich jak tlenki azotu, tlenki węgla i węglowodory.

Na terenie PSZOKu nowe źródła energetycznego spalania paliw będą związane ewentualnie z budynkiem administracyjnym. Działalność związana z eksploatacją punktu zbiórki odpadów będzie źródłem emisji substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza pochodzących ze spalania paliw w silnikach pojazdów poruszających się po tym terenie i w jego sąsiedztwie. Obsługa komunikacyjna Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych odbywać się będzie poprzez drogę publiczną. Przewidywane natężenie ruchu pojazdów nie będzie wywierać istotnego wpływu na stan czystości powietrza, a ilość zanieczyszczeń emitowanych z tego źródła będzie niewielka.

7.6. Powierzchnia ziemi

Realizacja ustaleń planu będzie związana z przeobrażeniami antropogenicznymi powierzchni ziemi dokonanymi w wyniku działań techniczno-inżynierskich, a ich zasięg będzie uzależniony od skali inwestycji m.in. od rodzaju wprowadzanego zainwestowania, kubatury zabudowy czy głębokości prowadzonych prac ziemnych.

Na etapie realizacji inwestycji powierzchnia ziemi i strefa przypowierzchniowa zostaną przekształcone w związku z wykonywanymi wykopami, ruchem pojazdów i przemieszczaniem mas ziemnych. Przekształcenia będą polegać na zebraniu warstwy humusu, niwelacji terenu poprzez przemieszczenie powierzchniowych warstw gruntu, wykonaniu wykopów, wykonaniu podbudowy dróg i placów, podsypek pod fundamenty. Będą one miały charakter stały i nieodwracalny. Część usuniętych mas ziemnych będzie zapewne wykorzystana na miejscu, podczas realizacji inwestycji (zasypywanie wykopów, zagospodarowanie terenu w końcowej fazie inwestycji). Pozostała, niewykorzystana masa ziemna powinna być usunięta zgodnie z obowiązującymi regulacjami.

Niewielkie gabaryty wznoszonych obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, niewymagające wykonywania głębokich wykopów fundamentowych nie będą powodować znacznych przekształceń. Większe przekształcenia, przede wszystkim wskutek konieczności formowania skarp mogą wystąpić w przypadku lokowania zabudowy w terenach o większych spadkach.

Przeobrażenia powierzchni ziemi wiążą się również ze znacznymi zmianami gleby, która w wyniku mechanicznych oddziaływań może ulec całkowitemu lub częściowemu zniszczeniu, a także przykryciu nawierzchniami nieprzepuszczalnymi.

Na obszarze objęty PSZOKu nie powstaną przekształcenia powierzchni ziemi.

7.7. Klimat

Biorąc pod uwagę istniejący i projektowany sposób zagospodarowania obszaru, zmiany w klimacie jeśli już wystąpią będą miały charakter marginalny i lokalny. Wzrost powierzchni pokrytej utwardzonymi nawierzchniami będzie skutkował wzrostem temperatury powietrza w przyziemnej warstwie atmosfery. Pojawienie się nowego zainwestowania, ciągów komunikacyjnych spowoduje wzrost zanieczyszczeń powietrza, które z kolei przyczynią się do niewielkiego zmniejszenia wilgotności. Zwłaszcza chodzi tutaj o zanieczyszczenia o właściwościach higroskopijnych (np. pyły, sadze). Usunięcie znacznej części zieleni, zmniejszą powierzchnię, która pochłania CO₂, podwyższą wilgotność i zmniejszą amplitudy temperatur.

7.8. Zasoby naturalne

Złoże węgla kamiennego zostało uwzględnione poprzez wskazanie na rysunku projektu zmiany planu. To złoże nie determinuje sposobu zagospodarowania na powierzchni tzn. nie wuklucza proponowanej w projekcie zabudowy.

GZWP został uwzględniony i jest chroniony w sposób omówiony w rozdziale 6. Ochronę wód zbiornika uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej, szczególnie rozbudowę kanalizacji sanitarnej.

7.9. Krajobraz

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu, krajobraz w omawianych obszarach zostanie istotnie zmieniony z terenów rolnych i zieleni nieurządzonej na tereny zainwestowane głównie zabudową mieszkaniową. Zmiany w krajobrazie obszaru nr 11, w stosunku do planu obowiązującego, będą związane ze wskazaniem w nim PSZOKU. Zmiany w krajobrazie będą związane z pojawieniem się na utwardzonym placu kontenerów i pojemników przeznaczonych do magazynowania odpadów.

Rozpatrując zmiany w krajobrazie w szerszej skali, obejmującej obszary objęte projektem planu ale również ich sąsiedztwo, nowa zabudowa zmieni charakter przestrzeni w najbliższym jej otoczeniu. Otwarty dotychczas krajobraz stanie się zurbanizowany. Ograniczeniu dla zabudowy sąsiedniej mogą ulec widoki. Natomiast użyte materiały, kolory oraz forma architektoniczna określone w ustaleniach planu, będą uzupełniać już istniejące kompozycje.

Obszar miasta Rejowiec Fabryczny znajduje się poza krajobrazami priorytetowymi, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanymi w Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego, który wejdzie w życie 1 października 2026 r. (Uchwała Nr XXIII/30/2026 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 czerwca 2026 r)

7.10. Zabytki

W obszarze zmiany planu objętej przekształceniami funkcjonalno-przestrzennymi (obszary 1-11):

- brak jest zasobów kulturowych, w tym krajobrazu kulturowego, o szczególnych walorach wymagającego ochrony,
- nie występują dobra kultury współczesnej,
- obszary leżą poza obszarami ekspozycji obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej,
- w obszarach brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania. Ustalenia projektu planu nie będą miały wpływu na stan podlegających ochronie zabytków zlokalizowanych poza jego granicami.

7.11. Dobra materialne

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu bez wątpienia wpłynie pozytywnie na zagadnienie wartości i jakości dóbr materialnych poprzez wzrost wartości nieruchomości gruntowych wskutek zmiany ich przeznaczenia na tereny budowlane.

8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie ingerowała w środowisko przyrodnicze, powodując jego przekształcenia. Głównie dotyczy to wprowadzenia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe w obszary, które obecnie pozostają biologicznie czynne (pkt 1). Projekt zmiany mpzp przewiduje:

- 1. Łącznie pod nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 11,83 ha (0,8 % powierzchni miasta Rejowiec Fabryczny) – obszary 2, 3, 4, 6, 10 – istotne zwiększenie oddziaływania na środowisko.**
- 2. Pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny zabudowy zagrodowej – 0,69 ha – obszary nr 1, 5 – bez zmian w oddziaływaniu na środowisko.**
- 3. Pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny usług – 3,24 ha – obszary nr 9 – niewielkie zmniejszenie oddziaływania na środowisko.**
- 4. Pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny dróg – 0,04 ha – obszary nr 7 – niewielkie zmniejszenie oddziaływania na środowisko.**
- 5. Pod teren parkingu lub dróg przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny usług – 3,24 ha – obszar nr 8 – niewielkie zmniejszenie oddziaływania na środowisko.**
- 6. Pod teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych przeznaczony w obowiązującym mpzp pod teren oczyszczalni ścieków – 1,59 ha – obszar nr 11 – niewielkie zwiększenie oddziaływania na środowisko.**

Skutki dla środowiska z tym związane zostały przedstawione w rozdziale 7. Zmiany będą istotne w zakresie „uruchomienie” nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, aczkolwiek w skali całego miasta ocenia się je jako umiarkowane. Dotyczyć będą punktowo zasobów przyrodniczych, krajobrazu. Wprowadzenie nowego zagospodarowania terenu wpłynie w sposób nieznaczny na podniesienie poziomu zanieczyszczeń wód gruntowych, środowiska glebowego oraz powietrza. Pozostałe zmiany przestrzenne będą powodowały niewielkie zmniejszenie oddziaływania przewidywanego wskutek ustaleń planu obowiązującego (obszary 7, 8, 9), niewielkie zwiększenie oddziaływania (obszary 11) lub nie będą generować zmian w oddziaływaniu (obszary 1, 5).

Analiza projektu zmiany planu oraz ustaleń planu obowiązującego, które będą odnosić się również do obszarów zmian prowadzi do następujących wniosków z zakresu rozwiązań mających na celu łagodzenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko (dotyczy zasad w ujęciu kompleksowym dla całego obszaru objętego mpzp):

Klimat i bioklimat, w tym adaptacja do zmian klimatu

- ograniczenie emisji gazów powodujących tzw. niską emisję,
- ustalone minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej,

- ustalenia dotyczące możliwości retencjonowania i zagospodarowania wody opadowej na własnych działkach.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami

- ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego w zakresie zaopatrzenia w ciepło plan obowiązujący zakłada zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia, o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczenia do atmosfery,
- dopuszcza się kolektory (panele) słoneczne – OZE.

W zakresie właściwości retencyjnych obszaru

- ograniczenie powierzchni trwałego zainwestowania działek (poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
- ustalenia dotyczące możliwości retencjonowania wody na własnych działkach.

W zakresie ochrony przyrody

- korzystnym rozwiązaniem zastosowanym w projekcie planu jest ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ale przede wszystkim poszerzenie terenów pod zabudowę jako kontynuacja funkcji. Omawiane obszary zmian nie wkraczają w tereny najcenniejsze w skali miasta,
- ustalenia obligujące do zachowania i ochrony istniejących zadrzewień.

W zakresie ochrony przed hałasem

- zakwalifikowanie terenów do poszczególnych kategorii terenu z obowiązującymi normami hałasu,
- ustalenia dotyczące działalności realizującej ustalenia planu, która nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych (GZWP nr 407 Zbiornik Chełm-Zamość)

- plan w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zagrożeniami związanymi z rozwojem inwestycyjnym ustala rozbudowę sieci kanalizacyjnej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi ,
- obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz prowadzenia robót budowlanych bądź innych działań, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów oraz wód.

9. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Jako proponowaną metodę analizy skutków realizacji postanowień planu wskazuje się przede wszystkim ustawowy wymóg sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Opracowanie takich analiz daje możliwość obserwacji i podsumowania zmian zachodzących w sferze przestrzennej oraz w sferze społeczno-gospodarczej. Konieczność sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wynika nie tylko z przepisów prawa, ale również z podejścia do problemu zarządzania przestrzenią. Podstawą świadomego działania w tym zakresie jest posiadanie dostatecznej wiedzy na temat stanu zagospodarowania przestrzeni gminy oraz

sposobu wykorzystania podstawowych instrumentów planistycznych, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Kontrola i ocena jakości poszczególnych elementów środowiska jest zapewniona natomiast w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Państwowy Monitoring Środowiska jest systemem pomiarów ocen i prognoz stanu środowiska oraz gromadzenia, przetwarzania i rozpowszechniania informacji o środowisku (m.in.: jakości powietrza, promieniowania elektroenergetycznego). Gromadzone informacje służą wspomaganie działań na rzecz ochrony środowiska poprzez systematyczne informowanie organów administracji i społeczeństwa o:

- jakości elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska lub innych wymagań określonych przepisami oraz obszarach występowania przekroczeń tych standardów lub innych wymagań,
- występujących zmian jakości elementów przyrodniczych, przyczynach tych zmian, w tym powiązaniach przyczynowo- skutkowych występujących pomiędzy emisjami i stanem elementów przyrodniczych.

Dodatkowo, biorąc pod uwagę podstawowe cele sporządzanego planu i przedmiot regulacji planistycznych, działania zapisane w ustaleniach projektu planu, a także odporność i stan środowiska przyrodniczego oraz możliwy wpływ ustaleń planu na środowisko, **proponuje się objąć analizą skutków realizacji postanowień planu, a – później „monitoringiem”** określonym w art. 55 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, następujące komponenty środowiska:

lp.	przedmiot analiz / komponent środowiska	metoda / źródła informacji	częstotliwość	uwagi
1.	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	- klasyfikacja obiektowa (mapa pokrycia terenu – na podstawie zdjęć lotniczych lub zobrazowań satelitarnych) - ewidencja – budynki, krawędzie ulic i placów	co 5 lat	-

Tabela 3. Propozycja analizy skutków realizacji postanowień planu.

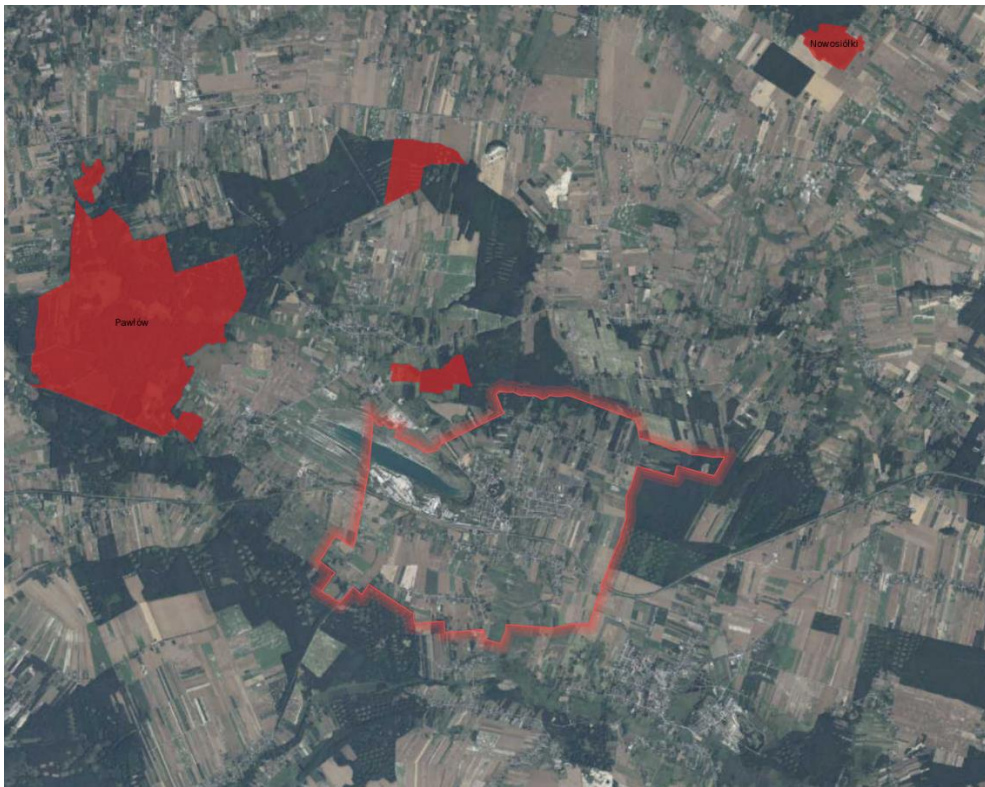
10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Transgraniczne oddziaływanie na środowisko można zdefiniować jako oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, którego skutki mogą wystąpić poza terytorium państwa, na którym to przedsięwzięcie jest realizowane.

Zważywszy na odległość miasta Rejowiec Fabryczny od granic państwa (około 39,5 km od wschodniej granicy Polski z Ukrainą), charakter, zakres działań oraz zasięg przestrzenny przewidywanych oddziaływań wynikających ze zmiany planu nie prognozuje się możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

11. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie w odniesieniu do obszarów Natura 2000

Zważywszy na cele i geograficzny zasięg dokumentu, cele i przedmiot ochrony najbliższych zlokalizowanych obszarów Natura 2000 (Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Pawłów PLH060065 – najbliższa enklawa położona ponad 400 m od północno-zachodniej granicy miasta) oraz integralność tych obszarów – nie określa się rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie w odniesieniu do obszarów Natura 2000.



Ryc.11 Położenia Miasta Rejowiec Fabryczny na tle obszarów Natura 2000.

Wszystkie zaproponowane w trakcie sporządzania projektu planu zapisy i rozwiązania z zakresu ochrony środowiska zostały uwzględnione. Tym samym nie ustala się również rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie w zakresie ochrony środowiska.

12. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsze opracowanie powstało dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny, zwanego dalej „zmianą planu”. Do sporządzenia ww. zmiany planu przystąpiono na podstawie Uchwały nr XV/74/25 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny.

Wymagania dotyczące zakresu merytorycznego prognozy zostały uzgodnione w piśmie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 kwietnia 2026 r. znak: WSTII.411.12.2026.DB oraz w piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmie z dnia 18 marca 2026 r. znak: NS-NZ.9027.2.116.2026. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie jest zgodny z art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

(Dz. U. 2024 poz. 1112 z późn.zm.). Prognoza ta stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Podstawowym celem prognozy opracowywanej równocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest identyfikacja, charakterystyka i ocena możliwych wpływów na środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe oraz na jakość życia mieszkańców, jakie potencjalnie mogą nastąpić na skutek realizacji ustaleń planu oraz współpraca z autorem ustaleń projektu planu w celu wyeliminowania niekorzystnych ustaleń, które mogą spowodować negatywne skutki dla środowiska.

Podstawą projektu zmiany planu jest uchwała Nr XV/74/25 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rejowiec Fabryczny przyjętego uchwałą nr LXVI/268/14 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 12 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r. poz. 361), zmienionego uchwałą nr VII/52/19 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 25 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2019 r. poz. 4577) oraz uchwałą nr VIII/63/19 Rady Miasta Rejowiec Fabryczny z dnia 26 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2019 r. poz. 5104).

Celem zmiany planu są zmiany przestrzenne w obszarze miasta Rejowiec Fabryczny w obszarach wskazanych na załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały polegające na:

- 1) zmianie przeznaczenia terenów z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zmianie przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) zmianie terenów usług i dróg na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zmianie terenów usług na tereny dróg,
- 5) zmianie terenów dróg na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) zmianie części terenów infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków) na tereny PSZOKu (Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych).

Celem zmiany planu są także zmiany ustaleń tekstowych planu obowiązującego w:

- a) § 9 pkt 3 lit. b polegające na rozszerzeniu kolorystyki dopuszczonej dla dachów,
- b) § 17 ust. 2 pkt 4 lit. b, § 17 ust. 2 pkt 5 lit. b, § 17 ust. 2 pkt 6 lit. b polegające na zmianie intensywności zabudowy w zakresie zgodnym ze studium,
- c) § 21 ust. 2 pkt 5 polegające na zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej,
- d) § 26 ust. 3 pkt 6 polegające na zmniejszeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MW-5 oraz określeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MN-43.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie ingerowała w środowisko przyrodnicze, powodując jego przekształcenia. Głównie dotyczy to wprowadzenia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe w obszary, które obecnie pozostają biologicznie czynne (pkt 1). Projekt zmiany mpzp przewiduje:

1. łącznie pod nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 11,83 ha (0,8 % powierzchni miasta Rejowiec Fabryczny) – obszary 2, 3, 4, 6, 10 – istotne zwiększenie oddziaływania na środowisko.

2. Pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny zabudowy zagrodowej – 0,69 ha – obszary nr 1, 5 – bez zmian w oddziaływaniu na środowisko.
3. Pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny usług – 3,24 ha – obszary nr 9 – niewielkie zmniejszenie oddziaływania na środowisko.
4. Pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny dróg – 0,04 ha – obszary nr 7 – niewielkie zmniejszenie oddziaływania na środowisko.
5. Pod teren parkingu lub dróg przeznaczone w obowiązującym mpzp pod tereny usług – 3,24 ha – obszar nr 8 – niewielkie zmniejszenie oddziaływania na środowisko.
6. Pod teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych przeznaczony w obowiązującym mpzp pod teren oczyszczalni ścieków – 1,59 ha – obszar nr 11 – niewielkie zwiększenie oddziaływania na środowisko.

Północna część miasta Rejowiec Fabryczny leży w zasięgu Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W południowo-zachodniej części miasta przebiega korytarz ekologiczny KPdC-2C Polesie – Rostocze.

Ocenia się, że procedowany projekt zmiany planu nie stoi w sprzeczności z celem ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem nr 51 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Jej ustalenia nie wpłyną w żaden sposób na przebiegający przez miasto korytarz ekologiczny.

Obszary nr 1-11, objęte zmianami przestrzennymi, leżą poza granicami OCHK oraz poza korytarzem ekologicznym KPdC-2C Polesie – Rostocze, natomiast zmiany tekstowe wprowadzane zmianą planu (rozszerzenie kolorystyki dachów o dachy białe, zmiana minimalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami od MN-5 do MN-29 oraz MN-43 w zakresie zgodnym ze studium tj. z 0,05 do 0,02, zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MWU-2 z 40% do 20%, zmniejszeniu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu MW-5 oraz porządkowe zmiany numeracji w całym obszarze planu), z uwagi na ich przedmiot i zasięg przestrzenny również nie będą miały wpływu na przedmiot ochrony Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jak i ww. korytarz.

Przewidywane oddziaływanie związane z wprowadzaniem terenów MN nie spowoduje niekorzystnego wpływu na walory przyrodniczo-krajobrazowe miasta. Nowa zabudowa będzie wprowadzana jako uzupełnienie obszaru zurbanizowanego, głównie w obszary rolne i łąkowe oraz zadrzewione, które w skali miasta nie prezentują najcenniejszych wartości przyrodniczych. Wprowadzane tereny nie spowodują przerwania lokalnych powiązań przyrodniczych, wpłyną na zasoby przyrodnicze i krajobrazowe w sposób, który nie spowoduje utraty ich walorów. Omawiane zmiany nie będą oddziaływać na utworzone na obszarze miasta pomniki przyrody.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje obszar przedstawiony na rysunku prognozy. Odpowiada granicom przedstawionym w załączniku graficznym do cytowanej umowy. W zakresie

Opracowanie: Pracownia Urbanistyczna 2026 r.

powiązań i oddziaływań zewnętrznych zakres poszerzono poza opisywany teren.

Ocenia się, że projekt planu jest zgodny z aktualnymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska oraz z wnioskami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego. Przy pełnej realizacji ustaleń planu, która będzie jednocześnie uwzględniać warunki i zasady zagospodarowania terenu nie powinny wystąpić takie zagrożenia środowiska mające swoje źródła w obszarze opracowania, które prowadziłyby do zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

Kraków, dn. 04.08.2026 r.

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisana spełniam wymagania, o których mowa w art. 74 a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 z późn. zm.).

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Anna Grzejdziak