

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda,
Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XX/215/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze.

Obszar opracowania planu obejmuje nieruchomości położone w granicach pięciu obrębów ewidencyjnych, które zostały wymienione w uchwale.

W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu przyjęte uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 163 poz. 2306 z dnia 10 września 2004 r.).

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm przyjętym uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r., z późniejszymi zmianami podjętymi uchwałami: Nr XXXVII/362/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 16 maja 2018 roku, Nr XLI/396/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 19 października 2018 roku, Nr XIX/172/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 27 maja 2020 roku oraz Nr XXV/214/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 29 października 2020 roku.

Projekt planu obejmuje obszary, których przeznaczeniem w obowiązującym planie są tereny rolne, łąki i pastwiska, tereny dla potrzeb przemysłu, lasy i zalesienia w realizacji oraz tereny zabudowy zagrodowej. Aktualnym użytkowaniem terenów objętych planem są głównie pola uprawne oraz łąki. Wyjątkiem są tereny położone w granicach istniejącego zakładu produkcyjnego „Cemex”, a także tereny kopalni wapieni i margli oraz kruszyw naturalnych

położone w obrębie ewidencyjnym Srebrzyszcze. Na istniejącą zabudowę zakładu produkcyjnego składają się obiekty produkcyjne w postaci budynków i budowli.

Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem stanowią istniejące drogi publiczne powiatowe i gminne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne, przy czym dostępność komunikacyjna terenu części zakładu produkcyjnego „Cemex” realizowana jest z dróg położonych w granicach miasta Chełma. Obszar objęty planem w niewielkim fragmencie położony jest w granicach otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego.

Głównym celem sporządzenia projektu planu jest przeznaczenie nowych terenów pod rozwój funkcji przemysłowych, w tym głównie w zakresie energetyki odnawialnej w postaci elektrowni fotowoltaicznych, których lokalizacja na terenie gminy na podstawie obowiązujących miejscowych planów dotychczas nie była możliwa.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym w szczególności interes publiczny wynikający z udostępnienia nowych terenów pod rozwój zabudowy, jak i przyjęcia nowych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Przyjęte ustalenia projektu planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Lokalizacja zabudowy i zasady jej kształtowania na terenie objętym planem uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie projektu planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Ustalenia projektu planu służyć będą rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy, w tym w skutek zwiększonych wpływów z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczych.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.).

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

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W szczególności plan miejscowy nie wskazuje nowych terenów zabudowy chronionej akustycznie w sąsiedztwie projektowanej drogi ekspresowej oraz istniejącego terenu zamkniętego – poligonu wojskowego (obiektów położonych poza granicami planu). W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczono również stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg oraz położonej w sąsiedztwie obszaru opracowania planu linii kolejowej.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III, a w stosunku do istniejących gruntów leśnych utrzymuje się ich dotychczasowe leśne użytkowanie.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz do ewidencji gminnej. Zlokalizowane są natomiast stanowiska archeologiczne, zgodnie ze wskazaniem AZP, dla których plan wyznacza strefy ochrony archeologicznej. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez powołanie się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym również nakazującymi podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie, nie obejmuje on ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych innych niż wynikających z przepisów odrębnych. W obszarze objętym planem miejscowym występuje teren górniczy, który został uwzględniony w planie poprzez wprowadzenie szczególnych zasad zagospodarowania terenu oraz w sposób mający na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez określenie w planie funkcji i zasad zagospodarowania terenów biorąc pod uwagę ich położenie względem dróg i podstawowej sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest wprowadzenie zabudowy o funkcji produkcyjnej na terenach predysponowanych do jej rozwoju funkcji z dostępem do odpowiedniej sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu nie wywołują generalnie bezpośrednich potrzeb w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Dlatego też nie przewiduje się istotnego wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury. Plan opracowany został z uwzględnieniem predyspozycji terenu do pełnienia funkcji budowlanych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na aspekty ekonomiczne.

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

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W bezpośrednim sąsiedztwie opracowania planu występują obszary kolejowe w granicach których znajdują się linie kolejowe o znaczeniu państwowym., oraz tereny zamknięte wojskowe, dla których nie ustanowiono dotychczas strefy ochronnej. Tereny te zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią tereny zamknięte o znaczeniu istotnym dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W planie za strefę ochronną od linii kolejowej oraz terenów wojskowych przyjmuje się obszary wyznaczone przez nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów kolejowych stanowiące o ograniczeniach lokalizacji zabudowy.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Przyjęcie planu tworząc warunki do rozwoju funkcji przemysłowych służyć będzie rozwojowi gminy.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający niezbędne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. W granicach opracowania planu poza przebudową istniejącej linii elektroenergetycznej 200 kV na linię o napięciu 400 kV nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt miejscowego planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko wykładano do publicznego wglądu, przeprowadzając w trakcie jego trwania dyskusję publiczną. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

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

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji produkcyjnej, w tym przede wszystkim pod lokalizację instalacji służących produkcji energii elektrycznej – elektrowni fotowoltaicznych. Dodatkowo nieznacznemu zwiększeniu ulegnie powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający

obsługę komunikacyjnej obszaru opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne powiatowe, drogi publiczne gminne oraz drogi wewnętrzne. Wyznaczana funkcja terenów, która utrzymuje istniejący sposób obsługi komunikacyjnej nieruchomości nie powoduje, że skutkiem planu będzie bezpośrednio zwiększenie transportochłonności projektowanych w jego obrębie układów przestrzennych. Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego, tym samym w sposób ograniczony wpływać będą na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego. Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod zabudowę wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązania uwzględniające optymalne lokalizacje funkcji produkcyjnych biorąc pod uwagę położenie względem terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

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

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm i ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXVIII/275/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm.

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz ww. uchwały, w których uznano (biorąc pod uwagę zgodność z przepisami prawa, wnoszone wnioski o jego zmianę oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy) nieaktualność dotychczas obowiązującego na tym obszarze planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, przyjętego Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r.

Sporządzony miejscowy plan realizuje również ustalenia analizy uznające za istotne dla działań planistycznych budowę atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań gospodarczych gminy, którymi są działania polityki krajowej i unijnej sprzyjającej rozwojowi energetyki odnawialnej.

Nieaktualność obowiązującego planu w granicach obszarów sporządzenia niniejszego planu wynika także z niezgodności jego ustaleń z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyznaczenia terenów rozwoju przemysłu, w tym lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych. Sporządzenie planu stanowi dostosowanie przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium, które zostały przyjęte w 2020 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej

materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Opracowując plan przyjęto rozwiązania projektowe skutkujące nakładami finansowymi gminy na realizację nowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w dostosowaniu do możliwości budżetu gminy. Do inwestycji gminnych przewidzianych w planie należą przede wszystkim: przebudowa i poszerzenie istniejącej drogi gminnej w celu dostosowania jej do odpowiednich standardów oraz budowa nowej drogi gminnej w miejscowościach Srebrzyszcze i Koza-Gotówka. Realizacja ustaleń projektu planu, przy założeniu sukcesywnego zagospodarowywania terenów, nie powinna generować nadmiernych kosztów dla budżetu gminy, związanych z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej. W związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie potrzeb rozbudowy pozostałej infrastruktury technicznej, wyjątkiem może być realizacja obiektów produkcyjnych, w tym składów i magazynów w miejscowości Srebrzyszcza, z lokalizacją których konieczna może być budowa nowych odcinków sieci wodociągowej. Zabudowa zagrodowa lokalizowana w obszarze planu obsługiwana będzie z istniejącej sieci wodociągowej występującej w granicach planu, która będzie w stanie zaspokoić potrzeby nowo realizowanej zabudowy. Bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu nie będzie z kolei budowa gminnej infrastruktury kanalizacji sanitarnej. Nie mniej możliwe jest zwiększenie nakładów związanych z jej realizacją w przypadku jej budowy na terenie miejscowości Srebrzyszcze i Koza-Gotówka oraz wystąpieniem potrzeb nowych zakładów produkcyjnych. Obciążenie finansowe dla gminy mogą również stanowić inne koszty trudne do oszacowania m.in. związane z nakładami finansowymi na zwiększenie bezpieczeństwa, czy też wzrost nakładów na ochronę środowiska.

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

WÓJT GMINY CHEŁM