

**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 obrębie ewidencyjnym Parypse**

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 obrębie ewidencyjnym Parypse opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXV/216/2020 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 obrębie ewidencyjnym Parypse.

Obszar opracowania planu obejmuje tereny nieruchomości położone w granicach obrębu Parypse. W granicach planu znajduje się znaczna część skoncentrowanej zwartej zabudowy miejscowości Parypse, położonej wzdłuż głównej osi komunikacyjnej tj. drogi wojewódzkiej nr 841.

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 2021 r. poz. 741, 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 2021 r. poz. 247, 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.

Projekt planu obejmuje obszar, którego przeznaczeniem w obowiązującym planie są tereny zabudowy zagrodowej tereny rolne oraz łąki i pastwiska. Na istniejącą zabudowę terenów położonych w granicach planu składa się zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obsługę komunikacyjną dla powyższej istniejącej zabudowy stanowi droga wojewódzka, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne. Znaczną część terenów stanowią grunty rolne, a także trwałe użytki zielone w postaci łąk i pastwisk. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary objęte prawną ochroną przyrodniczą. Głównym celem sporządzenia projektu planu jest przeznaczenie nowych terenów pod realizację zabudowy o funkcji zagrodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzenie na istniejących terenach przeznaczonych pod zabudowę

spójnych i jednolitych z terenami projektowanymi zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

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 interes publiczny oraz prywatny 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 służą rozwojowi nowej zabudowy zarówno zagrodowej, jak i mieszkaniowej jednorodzinnej. Wpłynąć to może pozytywnie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

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 w zakresie ochrony przed hałasem dopuszczono stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg, uwzględniając także istnienie w granicach planu drogi o stosunkowo dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego wprowadzając do ustaleń planu minimalną odległość usytuowania budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni. W celu ochrony wartości

przyrodniczych w stosunku do istniejącego w granicach planu terenu zadrzewień plan wyznacza funkcję zieleni publicznej.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III, znajdują się jedynie w niewielkiej północnej części planu, na północ od drogi wojewódzkiej. Ustalenia planu respektują wymóg ochrony gruntów rolnych przed nierolniczym użytkowaniem, nie dopuszczając w ramach przeznaczenia pod zabudowę lokalizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach planu wyznacza się również rolnicze tereny otwarte bez prawa zabudowy celem pełnienia przez nie funkcji ekologicznej. Szczególnym ustaleniem planu jest wskazanie rowów melioracyjnych występujących w obszarze planu, nakazując ich utrzymanie z możliwością przebudowy. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, występuje natomiast obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – kapliczka murowana, w stosunku do której plan nakazuje ochronę oraz prowadzenie prac budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków. W granicach planu zlokalizowane są również 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, za wyjątkiem uwzględnienia lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych przy o lokalizacji obiektów usług handlu. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie planem terenów głównie już zabudowanych, położonych wzdłuż istniejących dróg, na przebiegu których istnieją również podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest dążenie do wypełnienia wolnych luk w istniejących pasach zabudowy, jak i wprowadzenie nowej wyłącznie na terenach posiadających łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejącej jednostki osadniczej i nie wywołują bezpośrednich potrzeb w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Dlatego też nie przewiduje się istotnego wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury. Powyższe wskazuje, że 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 granicach opracowania oraz w bezpośrednich jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Przyjęcie planu służyć będzie rozwojowi gminy, a w szczególności stwarzać będzie korzystne warunki dla osiedlania się ludności oraz dla rozwoju działalności rolniczej.

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 tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający niemal pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę.

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 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 poprzez wskazywanie nowych terenów zabudowy w obrębie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejscowości Parypse, przeciwdziałając nadmiernym jej rozproszением.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem rozwoju w jej granicach

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjnej obszaru opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne gminne oraz drogi wewnętrzne, nieznacznie uzupełniając go o nowe wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne. Plan nie dokonuje istotnych zmian w istniejącej podstawowej strukturze przestrzennej terenów zabudowy oraz w zakresie istniejącego sposobu obsługi komunikacyjnej nieruchomości, co powoduje, że skutkiem planu nie będzie bezpośrednie 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 rozwiązanie polegające na koncentracji i wypełnianiu wolnych luk nową zabudową w granicach istniejącej jednostki osadniczej, na obszarach, w których występuje sieć infrastruktury technicznej wystarczająca dla obsługi nowej zabudowy.

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 zagospodarowaniu 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, zaliczającej miejscowość Parypse do obszarów koncentracji rozwoju nowej zabudowy w gminie, które to stanowią o priorytetach w zakresie działań planistycznych tj. aktualizacji i sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nieaktualność obowiązującego planu w granicach niniejszej zmiany wynika także z niepełnej zgodności jego ustaleń z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę. Sporządzenie planu stanowi dostosowanie przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium przyjętym w 2012 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: przebudowy i poszerzenia istniejących dróg gminnych w celu dostosowania ich do odpowiednich standardów oraz budowa publicznego ciągu pieszo-jezdnego. 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 infrastruktury technicznej. Zabudowa na obszarze sporządzenia planu obsługiwana będzie z sieci wodociągowej obsługującej istniejącą zabudowę, która będzie w stanie w zdecydowanej większości przypadków zaspokoić potrzeby nowo realizowanej zabudowy. Sieć ta w nieznacznym zakresie może wymagać rozbudowy, głównie wzdłuż planowanych oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych obsługujących nowe tereny zabudowy. W przypadku budowy sieci kanalizacji sanitarnej, której aktualnie brak jest na obszarze objętym planem, jak i w jego sąsiedztwie, przyjęcie niniejszego planu w stosunku do obowiązującego nie będzie skutkować istotnie zwiększonymi kosztami jej realizacji w przyszłości. 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, budynków, 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