

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów eksploatacji kopalni w obrębie Henrysin, gmina Chełm**

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów eksploatacji kopalni w obrębie Henrysin, gmina Chełm opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXV/217/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów eksploatacji kopalni w obrębie Henrysin, gmina Chełm.

Obszar opracowania planu obejmuje nieruchomości położone w granicach obrębu ewidencyjnego Henrysin, w sąsiedztwie gruntów obrębu Podgórze i granicy gminy Rejowiec.

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 2021 r. poz. 247) 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 miejscowym planie są tereny rolnicze. W granicach sporządzenia planu brak jest jakiegokolwiek zabudowy. Nieruchomości objęte planem stanowią głównie zadrzewienia i zakrzaczenia, a jedynie kilka nieruchomości jest użytkowane rolniczo. Ponadto w granicach planu znajduje się fragment lasu nie stanowiącego własności skarbu państwa oraz droga wewnętrzna pełniąca funkcję obsługi komunikacyjnej nieruchomości objętych planem. Droga ta, wraz z drogą przyległą do północnej granicy obszaru opracowania planu, nie znajdującą się w jego granicach, zapewnia powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

W granicach obszaru sporządzenia planu nie występują obszary objęte prawną ochroną przyrodniczą.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienia eksploatacji złoża kruszywa naturalnego, w tym złoża częściowo już udokumentowanego zlokalizowanego w granicach obszaru planu.

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 terenów umożliwiającą prowadzenie działalności gospodarczych w zakresie eksploatacji złóż surowców mineralnych. Przyjęte ustalenia projektu planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Zaproponowane ustalenia planu 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 wynikających z eksploatacji złóż kopalin.

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.).

W projekcie planu uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego oraz walory krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, 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.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. Plan miejscowy zawiera zapisy uwzględniające ochronę udokumentowanych złóż kopalin: złoża kruszyw naturalnych oraz złoża węgla kamiennego, w tym w szczególności wprowadza zakaz zagospodarowania terenu, w sposób naruszający złoża kopaliny, z wyjątkiem prac związanych z jego eksploatacją.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W szczególności ochronę gruntów leśnych uwzględniono poprzez wskazanie w planie leśnego kierunku użytkowania istniejących w granicach planu gruntów leśnych, a także poprzez ustalenie funkcji rolniczej terenów położonych w bezpośrednim ich sąsiedztwie. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz do ewidencji wojewódzkiej/gminnej. 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, nakazujące 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, które odnoszą się do konieczności zachowania odpowiednich poziomów emisji hałasu, drgań, zanieczyszczeń do powietrza, promieniowania elektromagnetycznego, zgodnie z wymogami określonymi przez przepisy powszechnie obowiązujące. Z uwagi na wyznaczone funkcje terenów w planie, plan nie obejmuje ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych. Plan miejscowy na terenach przeznaczonych do powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin wprowadza ustalenia umożliwiające prowadzenie działalności, która nie powinna powodować zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Związane z eksploatacją kopaliny tereny górnicze z uwagi na brak w sąsiedztwie jakiegokolwiek zabudowy, nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występują 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.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez wskazanie terenów eksploatacji kopalin biorąc pod uwagę predyspozycje obszaru do takiego zagospodarowania, a także z uwzględnieniem istnienia stosownych ograniczeń związanych z lokalizacją powyższej funkcji na tereny sąsiednie. Ograniczenia te w minimalnym stopniu będą wpływały na sposób użytkowania gruntów sąsiednich, co wskazuje na brak potencjalnych konfliktów związanych z powierzchniową eksploatacją surowców. Ustalenia planu nie wiążą się z koniecznością budowy nowej infrastruktury gminnej, zarówno technicznej jak i społecznej. Skutkiem planu nie będzie wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie ich zasad zagospodarowywania zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, w tym wyrażanymi w poszczególnych etapach sporządzania planu. Plan realizuje prawo do użytkowania 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 nie występują tereny istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim poprzez przyjęcie ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego występującego w obszarze planu tj. istniejącej funkcji ogólnodostępnej drogi wewnętrznej zapewniającej obsługę komunikacyjną nieruchomości położonych w granicach planu, jak i również poza jego granicami. Ponadto interes publiczny realizowany jest poprzez stworzenie poprzez sporządzenie planu warunków do rozwoju działalności gospodarczych.

Z uwagi na przedmiot planu i wyznaczone w jego obszarze funkcje, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie były brane pod uwagę. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu lokalnym, jak i 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, w tym stronie BIP, 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 zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, w zgodzie z wymaganiami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie prowadzenie w jego granicach działalności zakładu górniczego eksploatującego powierzchniowo złoża kruszyw naturalnych. Ustalenia planu utrzymują istniejące w granicach planu rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej nieruchomości objętych planem, na który składa się przede wszystkim istniejąca ogólnodostępna droga wewnętrzna stanowiąca własność gminy. Uruchomieniu zakładu górniczego spowoduje zwiększenie ruchu komunikacyjnego w obrębie obszaru opracowania planu, nie będzie jednak skutkowało pojawieniem się potrzeb inwestycyjnych w zakresie rozwoju istniejącego układu komunikacyjnego. Plan wyznaczając funkcje terenów utrzymuje istniejącą podstawową strukturę przestrzenną obszaru oraz istniejący sposób obsługi komunikacyjnej nieruchomości co powoduje, że skutkiem planu nie będzie bezpośrednio zwiększenie ich transportochłonności. Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego. Przyjęcie planu nie będzie w żaden sposób wpływać na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego. Wyznaczone w planie funkcje terenów, w tym przede wszystkim tereny przeznaczone pod eksploatację złóż kopalin, wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy, które w granicach planu nie przewiduje lokalizacji terenów zabudowy. Niniejszy plan nie dokonuje zatem lokalizacji terenów zabudowy, co stanowiłoby o wymogu uwzględnienia w planie zasad planowania ograniczających rozpraszanie zabudowy, skutkujące nadmiernym i nieuzasadnionym rozwojem infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej.

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 uzasadnienia działań planistycznych budowę atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań gospodarczych gminy. Do takich uwarunkowań należą zwiększające się potrzeby eksploatacji kruszyw dla celów budownictwa, w tym przede wszystkim budowy dróg.

Nieaktualność obowiązującego planu z 2004 r. w granicach sporządzenia niniejszego planu wynika także z ustaleń zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie dotyczącym wyznaczenia terenów przewidzianych do eksploatacji powierzchniowej złóż kruszyw naturalnych. 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. Wskazywane w planie funkcje terenów nie będą skutkować realizacją nowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, Tym samym też ustalenia planu nie będą wywoływać kosztów dla budżetu gminy, związanych z realizacją zadań własnych. Nie przewiduje się również aby skutkiem przyjęcia planu były zwiększone nakłady finansowe gminy na cele związane ze zwiększeniem bezpieczeństwa oraz ochroną środowiska.

Uchwalenie planu będzie generowało natomiast dochody do budżetu gminy, pochodzące przede wszystkim z opłaty eksploatacyjnej od wydobycia kopaliny, a także w określonych przypadkach z udziałów w podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, wynikającej z funkcjonowania zakładu górniczego. Ponadto dochody do budżetu gminy mogą stanowić podatki od nieruchomości gruntowych, opłaty planistyczne oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych, zaistniałe w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY CHEŁM