

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY W CHEŁMIE

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Janów opracowany został w związku z uchwałą Nr XXVII/268/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów oraz uchwałą Nr XXXIV/342/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 23 lutego 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów.

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego Planu traci moc Uchwała 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, w tym 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 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, 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. i zmienionym uchwałą Nr Rady Gminy Chełm z dnia 2018 r.

Projekt planu obejmuje obszary przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę usługową, mieszkaniową oraz zagrodową. Projekt planu obejmuje także tereny oznaczone w obowiązującym planie jako rolne, lasy oraz tereny komunikacyjne.

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 terenu pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. 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 uwzględnia 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.

Wprowadzane zmiany w zakresie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dokonywane w projekcie planu służą dostosowaniu obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów do ustaleń polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia projektu planu w głównej mierze służyć będą rozwojowi funkcji mieszkaniowej, w tym również wyznaczają tereny dla potencjalnych nowych mieszkańców. Wpłynąć to może pozytywnie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy (większe wpływy z podatków, zwiększony popyt na usługi społeczne itd.).

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 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.). Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenia 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 oraz form i gabarytów obiektów oraz geometrii dachów.
- 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 i zanieczyszczeniami powietrza, dopuszczono stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu.
- Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wyznaczone w projekcie planu nowe tereny budowlane (dla zabudowy mieszkaniowej) pokrywają się z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm. Projekt obejmuje tereny gruntów rolnych podlegającej ochronie i ograniczeniu przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Po uzyskaniu niezbędnych zgód zostaną one wyłączone z produkcji rolnej. Należy nadmienić, że obszar objęty opracowaniem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Chełma w strefie podlegającej intensywnym procesom urbanizacyjnym. Położone w graniach planu tereny leśne nie ulegną żadnym przekształceniom

- W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Dla zlokalizowanych w obszarze stanowisk archeologicznych wyznaczono 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 nakazujących 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. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wskazanie w projekcie planu na konieczność wyposażenia terenów zabudowy w miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, 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 zmianą przeznaczenia obszarów położonych w sąsiedztwie terenów już zabudowanych (lub częściowo zabudowanych), przy drogach publicznych lub w ich pobliżu, na terenach gdzie istnieją podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu dążą do możliwie racjonalnej koncentracji zabudowy, a przez to nie generują nadmiernych potrzeb w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Przy sporządzaniu projektu planu starano się zatem zoptymalizować nakłady finansowe gminy przeznaczane na realizację infrastruktury. Oznacza to, że plan opracowany został z uwzględnieniem predyspozycji terenu do pełnienia funkcji budowlanych oraz 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.
- Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają ich rozwoju w przyszłości. Ponadto wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów wspierają rozwój społeczno-gospodarczy gminy (np. poprzez tworzenie warunków dla osiedlania się nowych mieszkańców i prowadzenia działalności gospodarczej).
- 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 pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji 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. W dniu 16 listopada 2017 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków przez społeczeństwo w terminie do 15 grudnia 2017 r.
Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

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* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) 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 w/w 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. Ponadto w uchwale dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych stwierdzono potrzebę kontynuowania prac nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwojowych Gminy Chełm.

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 starano się zoptymalizować nakłady finansowe gminy przeznaczane na realizację nowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie zatem generowała nadmiernych kosztów dla budżetu gminy związanych z budową infrastruktury.

Obszar sporządzenia planu położony jest na terenach podmiejskich, podlegających procesom intensywnej urbanizacji uzbrojonych w magistralne sieci infrastruktury technicznej

tj. sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć elektroenergetyczna i sieć gazowa, które będą w stanie zaspokoić potrzeby planowanej zabudowy.

Dochody do budżetu gminy stanowią będą podatki od nieruchomości (gruntowych, od budynków i od budowli), a także udział w podatkach od prowadzonej działalności gospodarczej. Dodatkowymi do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych, w wyniku od transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

Obciążenie finansowe dla gminy mogą stanowić inne koszty m.in. związane z nakładami finansowymi na zwiększenie bezpieczeństwa, czy też wzrost nakładów na ochronę środowiska.

WÓJT GMINY CHEŁM