

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY CHEŁM

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług w obrębie Żółtańce Kolonia i Żółtańce

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Żółtańce Kolonia i Żółtańce opracowany został w związku z uchwałą Nr XXVII/269/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług w obrębie Żółtańce Kolonia i Żółtańce.

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.) oraz Uchwała Nr XXXVIII/257/2009 z dnia 12 sierpnia 2009 r. Rady Gminy Chełm w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Żółtańce Kolonia i Żółtańce (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 113, poz. 2531 z dnia 28 września 2009 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 zagrodową, zabudowę i urządzenia służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku z usługami gastronomiczno-hotelarskimi oraz układ komunikacyjny. Projekt planu obejmuje także tereny oznaczone w obowiązującym planie jako rolne oraz zbiorniki wód otwartych i ciek wodne.

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 mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, jak również układ komunikacyjny. 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, zagrodowej, usługowej 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, zagrodowej) pokrywają się z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm. Projekt obejmuje tereny gruntów rolnych podlegających ochronie i ograniczeniu przeznaczania 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 granicach 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 planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, stąd też wprowadzono stosowne ustalenia mające na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast nie występują tu: tereny górnicze, 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 bezpośrednim 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 wodociągową, sieć kanalizacyjną, sieć elektroenergetyczną i sieć gazową, które będą w stanie zaspokoić potrzeby planowanej zabudowy.

Dochody do budżetu gminy stanowiąc będą podatki od nieruchomości (gruntowych, od budynków i od budowli), a także udział w podatkach od prowadzonej działalności gospodarczej. Dodatkowymi dochodami do budżetu gminy mogą być opłaty planistyczne oraz od czynności cywilnoprawnych, pochodzące od transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

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

WÓJT GMINY CHEŁM