

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w miejscowości Uher**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher opracowany został w oparciu o uchwałę Nr VIII/59/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher.

W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu przyjęte uchwałą Nr VI/42/2015 Rady Gminy Chełm z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1433 z dnia 22 kwietnia 2015 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), 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 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.

Projekt planu obejmuje obszar przeznaczony w obowiązującym planie pod zabudowę zagrodową oraz tereny rolnicze. Ponadto w granicach projektu planu znajduje się istniejąca droga publiczna gminna. Zasadniczym celem sporządzenia projektu planu jest przyjęcie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową głównie w zakresie zmiany usytuowania wyznaczonej w obowiązującym planie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W wyniku zmiany nastąpi odblokowanie inwestycyjne nieruchomości, które zostały przeznaczone pod zabudowę jednak z uwagi na usytuowanie linii zabudowy nie było możliwe ich zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem.

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 zagrodowej. 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.

Ustalenia projektu planu służą rozwojowi nowych siedlisk zabudowy zagrodowej. Wpłynąć to może pozytywnie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy (większe wpływy z podatków, zwiększony popyt na usługi społeczne).

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).

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 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 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. W granicach planu znajdują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III, które zachowują funkcje rolnicze. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz do ewidencji gminnej. Nie występują również stanowiska archeologiczne. 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 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 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 częściowo zabudowanych, na których istnieją podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest dążenie do wypełnienia wolnych luk w istniejącym pasie zabudowy. 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 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 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 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 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 pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczonych 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 15 października 2019 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków przez społeczeństwo w terminie do dnia 8 listopada 2019 r. W dniach od 11 marca do 1 kwietnia 2020 r., projekt miejscowego planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko wykładano do publicznego wglądu, informując jednocześnie o możliwości składania uwag oraz 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 poprzez planowanie nowej zabudowy w obrębie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej rozproszonej zabudowy miejscowości Uher, dążąc do jej uzupełniania.

Skutkiem przyjęcia planu nie będzie wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W stosunku do obowiązującego planu linie rozgraniczające teren zabudowy zagrodowej ulegają jedynie niewielkiej korekcie w celu dostosowania ich do przebiegu granic ewidencyjnych istniejących nieruchomości. Zmianie ulegną ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym przede wszystkim lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie wyznaczonego terenu zabudowy zagrodowej. Plan będzie umożliwiać bardziej racjonalne zagospodarowanie istniejących nieruchomości przeznaczonych dotychczas pod zabudowę. Ustalenia planu utrzymują istniejące rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru z wykorzystaniem istniejącej drogi publicznej gminnej. Utrzymanie istniejących terenów zabudowy oraz istniejącego sposobu obsługi komunikacyjnej nieruchomości powoduje że przyjęcie nowego planu nie będzie bezpośrednio wpływać na 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 obszarze w których występuje sieć infrastruktury technicznej wystarczająca dla obsługi nowych siedlisk zabudowy zagrodowej.

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 zaliczającej miejscowość Uher 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.

Dokonywane niniejszym planem zmiany w obowiązującym miejscowym planie wypełniają wniosek analizy o konieczności prowadzenia polityki rozwoju przestrzennego ukierunkowanej na zwiększenie stopnia wykorzystywania istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej. W szczególności zmiana w zakresie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, która jest zasadniczym celem sporządzenia planu, stanowi o wskazanym w dokumencie „analizy” dążeniu do tworzenia najlepszych warunków dla planowanego i uporządkowanego rozwoju terenów urbanizujących się.

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.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, realizacja ustaleń projektu planu nie będzie generowała kosztów dla budżetu gminy związanych z budową infrastruktury drogowej i technicznej. Zabudowa na obszarze sporządzenia planu obsługiwana będzie z podstawowej sieci infrastruktury technicznej obsługującej istniejącą zabudowę położoną w jego granicach tj. sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej i sieci gazowej, które będą w stanie zaspokoić potrzeby nowo realizowanej zabudowy. W przypadku budowy sieci kanalizacji sanitarnej, której aktualnie brak jest na obszarze objętym planem, jak i w jego sąsiedztwie, zmiana zasad zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie dokonywanym przez Plan nie spowoduje zwiększonych kosztów jej realizacji w przyszłości.

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

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.

WÓJT GMINY CHEŁM