

**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 obrębach ewidencyjnych Rudka i Zawadówka**

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 obrębach ewidencyjnych Rudka i Zawadówka opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XI/94/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Rudka i Zawadówka, zmienioną uchwałą Nr XV/123/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 30 stycznia 2020 roku w zakresie korekty granic obszaru sporządzenia miejscowego planu polegającej na wyłączeniu części obszaru z opracowania.

Obszar opracowania planu obejmuje tereny nieruchomości położone po południowej stronie linii kolejowej Chełm – Lublin w granicach obrębów ewidencyjnych Rudka i Zawadówka.

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), 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, którego przeznaczeniem w obowiązującym planie są łąki i pastwiska. Na istniejące zagospodarowanie terenów położonych w granicach planu składają pojedyncze siedliska zabudowy zagrodowej, a także stanowiąca obsługę komunikacyjną istniejącej zabudowy droga publiczna gminna. Znaczną część terenów stanowią także użytki zielone w postaci łąk. W sąsiedztwie obszaru opracowania planu znajduje się rezerwat przyrody „Torfowisko Sobowice” oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Torowisko Sobowice”, który w niewielkim fragmencie również położony

jest w granicach planu. Głównym celem sporządzenia projektu planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową, na których dotychczas nie istniała możliwość realizacji nowych inwestycji w tym również w odniesieniu istniejących siedlisk zabudowy. W wyniku przyjęcia planu powstanie możliwość rozbudowy i budowy nowych obiektów zarówno na terenach istniejącej zabudowy jak i również na terenach dotychczas niezabudowanych, co służyć będzie wypełnieniu wolnych luk w jednostce osadniczej wyposażonej w podstawową infrastrukturę techniczną.

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, 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 oraz położonej w sąsiedztwie obszaru opracowania planu linii kolejowej. W odniesieniu do linii kolejowej w planie uwzględniono również skutki występowania drgań od ruchu kolejowego. Szczególnym rozwiązaniem w planie, w tym zakresie, jest ustalenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę nieprzekraczalnych linii zabudowy, w sposób uwzględniający zasięg uciążliwości linii kolejowych.

W planie miejscowym przyjęto rozwiązania planistyczne odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów uwzględniające częściowe położenie obszaru jego opracowania w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Torfowisko Sobowice”, a także w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody wód podziemnych „Trubaków”

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-III, a istniejące użytki zielone o cennych wartościach przyrodniczych położone w sąsiedztwie rzeki Janówka pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, celem pełnienia funkcji ekologicznej. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz do ewidencji gminnej. Zlokalizowane są natomiast stanowiska archeologiczne zgodnie ze wskazaniami 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. 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 wprowadzenie 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 bezpośrednim sąsiedztwie opracowania planu występuje linia kolejowa której teren zgodnie z przepisami odrębnymi stanowi teren zamknięty o znaczeniu istotnym dla obronności i bezpieczeństwu państwa. W planie za strefę ochronną od linii kolejowej przyjmuje się obszar wyznaczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy stanowiące o ograniczeniach lokalizacji zabudowy.

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 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 12 listopada 2019 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków przez społeczeństwo w terminie do dnia 6 grudnia 2019 r. W dniach ..... 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 Rudka i Zawadówka, dążąc do jej uzupełniania.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem na jej części również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowe tereny zabudowy wyznaczone są w obrębie występowania terenów istniejącej zabudowy rozproszonej. Ustalenia planu utrzymują istniejące zasadnicze rozwiązanie w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru z wykorzystaniem istniejącej drogi publicznej gminnej. Utrzymanie istniejących terenów zabudowy oraz istniejącego sposobu obsługi komunikacyjnej nieruchomości 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 obszarze 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 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 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.

Sporządzony miejscowy plan realizuje również ustalenia analizy zaliczającej miejscowość Rudka 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 planu w granicach niniejszej zmiany wynika także z braku uwzględnienia w nim ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wskazują przeznaczenie niniejszego obszaru głównie pod zabudowę zagrodowej, podczas gdy obowiązujący plan nie przewiduje żadnej zabudowy. Sporządzenie planu stanowi zatem dostosowanie przeznaczenia terenów gminy Chełm do obowiązującej kierunków polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

## **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. Plan zakłada poszerzenie istniejącej drogi gminnej (w celu dostosowania jej do odpowiednich standardów), a także poszerzenia drogi dla realizacji pieszo-jezdnego ciągu komunikacyjnego. 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 natomiast potrzeb w zakresie realizacji pozostałej infrastruktury. Zabudowa na obszarze sporządzenia planu obsługiwana będzie z podstawowej sieci infrastruktury technicznej obsługującej istniejącą zabudowę położoną w jego granicach tj. z sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej, 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 będzie skutkować istotnie zwiększonymi kosztami 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 wzrośnie 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