

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy  
i Strupin Duży, gmina Chełm**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży, gmina Chełm, sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXV/215/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży, gmina Chełm.

Obszar opracowania planu obejmuje tereny nieruchomości położone w granicach obrębów Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży. Teren objęty planem, położony w obrębie Pokrówka, obejmuje obszar bezpośrednio graniczący z miastem Chełm, częściowo zainwestowany. Tereny objęte planem, położone w obrębach Strupin Łanowy i Strupin Duży obejmują nieruchomości położone przy drogach gminnych ul. Leśnej i relacji Strupin Duży – Strupin Mały oraz drodze gminnej stanowiącej przedłużenie ul. Wojsławickiej.

W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowych planów przyjętych uchwałami: Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r., Nr X/69/2011 Rady Gminy Chełm z dnia 30 sierpnia 2011 r., Nr XV/87/2007 Rady Gminy Chełm z dnia 17 grudnia 2007 r., Nr XXXV/181/98 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 1998 r. oraz Nr XXXV/179/98 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 1998 r. Celem opracowania miejscowego planu było ujednoczenie zapisów dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w ramach jednostki osadniczej miejscowości Pokrówka, jak również umożliwienie rozwoju nowej zabudowy, w sąsiedztwie istniejących struktur przestrzennych miejscowości Pokrówka oraz w ciągach zabudowy wzdłuż dróg publicznych gminnych w obrębach Strupin Łanowy i Strupin Duży.

Projekt planu wraz z wymaganymi 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 2021 r. poz. 741, 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, 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 obszary, których przeznaczeniem w obowiązujących planach są tereny: zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej – w tym o funkcjach mieszanych, upraw ogrodnich z prawem zabudowy, zieleni urządzonej, cmentarza oraz tereny rolne. Obsługę komunikacyjną dla powyższych terenów zapewniają: droga wojewódzka nr 843, droga powiatowa, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne. W istniejącym stanie użytkowania tereny te są częściowo zainwestowane – zabudową usługową (głównie przy drodze wojewódzkiej) oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną. Znaczną część terenów w obrębie Pokrówka stanowią grunty orne, łąki, nieużytki (zadrzewione i zakrzewione), a w obrębie Strupin Łanowy i Strupin Duży – grunty orne. W projekcie planu utrzymane zostały funkcje inwestycyjne wyznaczone w obowiązujących planach, jak również uwzględniono zmienione w czasie uwarunkowania przestrzenne.

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, jak i przyjęcia nowych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. 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 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 wpłyną na ujednoczenie zapisów dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w ramach zwartej jednostki osadniczej miejscowości Pokrówka, która obecnie objęta jest ustaleniami czterech planów miejscowych. Ujednoczone zapisy ułatwią kreowanie miejscowości spójnej przestrzennie. Dodatkowo ustalenia projektu planu służą rozwojowi nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej, jak i usługowej. Wpłynąć to może pozytywnie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

### **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 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenie terenów, wskaźników zagospodarowania terenów 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, zgodnie

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, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej), nakazu utrzymania naturalnych zbiorników i oczek wodnych i zakazu prowadzenia robót ziemnych skutkujących ich osuszaniem, nakazu utrzymania skupisk roślinności naturalnej w obniżeniach terenów, 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, uwzględniając także istnienie w granicach planu drogi wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego, wprowadzając do ustaleń planu minimalną odległość usytuowania budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni. W celu ochrony wartości przyrodniczych plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, a także utrzymuje zlokalizowany w granicach obszaru planu las.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie zostały wyznaczone nowe tereny o funkcjach nierolniczych na gruntach wysokich klas bonitacyjnych (klasy I-III). Funkcje nierolnicze zlokalizowane na gruntach klasy III uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze na etapie sporządzenia obecnie obowiązujących na tym terenie planów miejscowych. Występujące na terenie planu grunty ewidencyjnie oznaczone jako lasy (Ls) w projekcie planu utrzymują funkcję lasu. W granicach planu wyznaczone zostały również tereny o dominującej funkcji ekologicznej – tereny zieleni urządzonej (ZP), bez prawa zabudowy.

W granicach planu znajduje się cmentarz z I i II wojny światowej wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego (nr rej. A/59). W stosunku od obiektów zabytkowych obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W ustaleniach planu wprowadzone zostały zapisy nakazujące ochronę zabytku oraz prowadzenie prac budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach planu zlokalizowane są również stanowiska archeologiczne, dla których plan wyznacza strefy ochrony archeologicznej, w granicach których obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków. Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w szczególności poprzez ustalenia planu w zakresie: lokalizacji obiektów od drogi wojewódzkiej w odległości minimalizującej uciążliwości hałasowe i drganiami, stosowania rozwiązań techniczno-

inżynierskich i techniczno-przestrzennych ograniczających wpływ uciążliwości związanych z ruchem pojazdów drogami lokalnymi, ograniczeń w zagospodarowaniu terenów z uwagi na lokalizację linii elektroenergetycznych emitujących pole elektromagnetyczne. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie, nie obejmuje on ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych innych niż wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem uwzględnienia lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych przy lokalizacji obiektów usług. 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. Część nieruchomości objętych ustaleniami planu położona jest w granicach stref sanitarnych od czynnego cmentarza (położonego na terenie miasta Chełm), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez uwzględnienie i adaptację istniejącego zagospodarowania oraz wskazania do rozwoju nowych terenów inwestycyjnych położonych przy istniejących drogach i w zasięgu istniejących sieci infrastruktury, czy też łatwości jej rozbudowy. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych. Dlatego też wydatki z budżetu gminy na rozwój infrastruktury technicznej, w przeliczeniu na jednego mieszkańca miejscowości są relatywnie niewielkie, a korzyści z zagospodarowywania terenów objętych planem pod względem ekonomicznym będą wymierne.

Prawo własności respektowane jest poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania nieruchomości, analizy aktualnych podziałów nieruchomości oraz uwzględnienie woli właścicieli nieruchomości, wyrażanej 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, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia 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 będzie 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.

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*. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe w miejscowości Pokrówka zapewnią możliwość rozwoju przestrzennego terenów w sposób spójny i jednoznaczny, dzięki zastąpieniu czterech obowiązujących na tym terenie planów miejscowych (w tym sporządzonych również na podstawie nieaktualnych przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego) jednym planem, co ułatwi prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej. Na podstawie planu możliwe będzie sukcesywne zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni poprzez wskazywanie nowych terenów zabudowy w obrębie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejscowości Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży, przeciwdziałając nadmiernym ich rozproszeniem.

Skutkiem przyjęcia planu będzie rozwój przestrzenny atrakcyjnej miejscowości gminnej Pokrówka, uwzględniający zmienione w czasie uwarunkowania – przestrzenne i prawne. Ponadto skutkiem uchwalenia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod nowe funkcje inwestycyjne. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjnej obszaru opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, dokonując nieznacznych jego korekt, usprawniających komunikację wewnątrz obszaru (dotyczy to miejscowości Pokrówka). Plan nie dokonuje natomiast istotnych zmian w istniejącej podstawowej strukturze przestrzennej terenów zabudowy oraz w zakresie istniejącego sposobu obsługi komunikacyjnej nieruchomości, co powoduje, że skutkiem planu nie będzie bezpośrednio zwiększenie transportochłonności projektowanych w jego obrębie układów przestrzennych. Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego. Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod zabudowę wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, które kompleksowo traktuje cały obszar gminy, równoważąc tereny inwestycyjne z terenami o priorytetowej funkcji ekologicznej.

### **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 obowiązujących na terenie w obrębie Pokrówka miejscowych planów przyjętych w 1998 r. oraz obowiązującego na terenie obrębów Strupin Łanowy i Strupin Duży planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, przyjętego Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. Zgodnie z wnioskami zawartymi w ww. dokumencie, opracowanie nowego, zaktualizowanego planu dla miejscowości Pokrówka uznane zostało za działanie priorytetowe. W stosunku do planu z 2004 r. wskazano na potrzebę sukcesywnych jego zmian, wynikających z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### **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. Do inwestycji gminnych przewidzianych w planie należą: budowy i przebudowy istniejących i planowanych dróg gminnych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných. 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 konieczny będzie również rozwój infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, oświetlenia ulicznego. Przy czym kosztami gminy nie będą sieci elektroenergetyczne i gazowe. 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.

Uchwalenie planu będzie generowało dochody do budżetu gminy, pochodzące z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków, 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.

WÓJT GMINY CHEŁM