

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY W CHEŁMIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Deputytce Królewskie gm. Chełm

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Deputytce Królewskie gm. Chełm opracowany został dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 96 położonej w/w obrębie geodezyjnym Deputytce Królewskie na podstawie uchwały Nr XXV/227/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 10 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Deputytce Królewskie gm. Chełm.

Projekt planu nadaje nowe przeznaczenie terenom objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/195/2005 Rady Gminy Chełm z dnia 14 października 2005 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 XXXVI/362/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 16 maja 2018 r. Projekt planu obejmuje nieruchomość przeznaczoną w obowiązującym planie pod zabudowę usługową, która w części dotychczas niezabudowanej przeznaczona zostaje pod realizację również obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Projekt planu obejmuje teren gruntów rolnych (pola uprawne) oraz teren częściowo zainwestowany (teren obsługi komunikacyjnej), które położone są w sąsiedztwie terenów zabudowy usługowej oraz komunikacji lotniczej, należących do Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Chełmie.

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 nowego terenu pod rozwój przemysłu. 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 służyć będą rozwojowi przemysłu, a więc działalności gospodarczej przynoszącej szczególne korzyści ekonomiczne dla gminy, jak i jej mieszkańców.

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. Projekt obejmuje tereny gruntów rolnych IIIb klasy bonitacyjnej 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). Grunty te przeznaczone zostały pod realizację głównie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Przeznaczenie ich na cele nierolnicze nie spowoduje jednak żadnych nowych szkód dla rolnictwa, gdyż w dotychczas obowiązującym planie również były

przeznaczone na cele nierolnicze. W granicach opracowania planu nie występują grunty leśne. Projekt planu wskazuje na obowiązek utrzymania i kształtowania powierzchni biologicznie czynnej oraz urządzania jej w postaci zieleni niskiej i wysokiej ograniczającej dysharmonię w otaczającym krajobrazie.

- 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. Na terenie zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków wojewódzkiej i gminnej.
- 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. Uwarunkowaniem wymagającym wprowadzenia szczególnego ograniczenia w użytkowaniu terenów ze względów bezpieczeństwa jest sąsiedztwo terenu lotniska Deputycze Królewskie, w otoczeniu którego obowiązują powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie zmianą przeznaczenia nieruchomości położnych w sąsiedztwie terenów już zabudowanych, przy drogach publicznych, na obszarze, na którym istnieją podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy o funkcji społeczno-gospodarczej i nie wywołują 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 właściciela nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu. Plan realizuje prawo do zabudowy własności 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. Ponadto wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów służą stwarzaniu korzystnych warunków dla rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej, która może przynieść korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy.
- 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 października 2017 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków przez społeczeństwo w terminie do 15 listopada 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 XXXIII/195/2005 Rady Gminy Chełm z dnia 14 października 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Deputycze Królewskie Wieś. W uchwale dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych stwierdzono ponadto 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.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, realizacja ustaleń projektu planu nie będzie generowała kosztów dla budżetu gminy związanych z budową infrastruktury drogowej i technicznej. W sąsiedztwie obszaru sporządzenia planu znajdują się 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 stanowiąc będą podatki od nieruchomości (gruntowych, od budynków i od budowli), a także udział w podatkach od prowadzonej działalności gospodarczej. Z uwagi na zmianę przeznaczenia części nieruchomości z funkcji usługowej na funkcję, w której będzie mogła być realizowana zabudowa przemysłowa – wysokość tych dochodów może być wyższa niż byłaby po zrealizowaniu ustaleń obowiązującego planu. Dodatkowymi dochodami do budżetu gminy mogą być opłaty od czynności cywilnoprawnych, pochodzące od transakcji nieruchomościami powstałe 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