

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LXI/575/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce.

Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu stanowią tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo i w większości stanowiące własność gminy. Tereny te w poprzednich procedurach planistycznych zostały już przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową ustaleniami miejscowego planu przyjętego 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.) oraz ustaleniami miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1676 z dnia 22 kwietnia 2016 r.).

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktualizacja dotychczasowych rozwiązań komunikacyjnych, w tym poprzez ustalenie terenów lokalizacji nowych dróg publicznych dla stworzenia bardziej optymalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zwiększenia efektywności obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów pod zabudowę. Konsekwencją powyższego będzie większa atrakcyjność terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo również projekt planu wyznacza tereny lokalizacji usług, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej służącej obsłudze wyznaczonych obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obsługę komunikacyjną dla terenów zabudowy objętych planem stanowią drogi publiczne gminne oraz drogi wewnętrzne wyznaczone w planie, a także inne drogi istniejące i wskazane w obowiązującym miejscowym planie (z 2016 r.), przyległe do granic obszaru objętego projektem miejscowego planu.

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 atrakcyjnych nowych terenów pod rozwój zabudowy o funkcji mieszkaniowej, stanowiących aktualnie głównie własność samorządu gminy Chełm.

Przyjęte ustalenia projektu planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, odnoszące się głównie do wprowadzania nowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów, a także wskazania funkcji uzupełniających podstawową funkcję mieszkaniową obszaru (zgodnie z doczasowymi

rozstrzygnięciami obowiązujących planów) 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.

Sporządzany plan dotyczy obszaru związanego z rozwojem infrastruktury rekreacyjnej przy zbiorniku wodnym „Żółtańce”, w obrębie którego koncentruje się również rozwój funkcji mieszkaniowych. Ustalenia projektu planu służą dalszemu rozwojowi w przedmiotowej lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, przyczyniając się do rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

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.), a także zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I, uchwalonego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1676 z dnia 22 kwietnia 2016 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 2023 r. poz. 977, 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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.

### **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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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, 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, 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.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W stosunku do obowiązujących miejscowych planów, będących przedmiotem zmiany, projekt planu nie przeznaczają nowych terenów gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyjątkiem są tereny przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę zagrodową, które w projekcie planu wskazywane są pod funkcję mieszkaniową jednorodziną. Nie dotyczą one jednak gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej. W granicach planu występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zostały już przeznaczone pod zabudowę nierolniczą, w tym zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą komunikacyjną. Skutkiem uchwalenia planu nie będzie więc zmiana dotychczasowego rolniczego przeznaczenia gruntów rolnych, wysokich klas bonitacyjnych I-III. W granicach planu nie występują grunty leśne.

Obszar sporządzenia projektu planu nie jest położony w granicach obszarów objętych ochroną przyrodniczą, na podstawie przepisów odrębnych. Z uwagi na rolnicze dotychczasowe użytkowanie w postaci wyłącznie upraw polowych obszar ten nie jest również predysponowany do objęcia planistyczną ochroną przyrodniczą. Wymagania w zakresie dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględnione zostały w planie poprzez ustanowienie planistycznych stref ochrony archeologicznej związanych z istnieniem w granicach opracowania planu stanowisk archeologicznych oraz poprzez przywołanie przepisów nakazujących podjęcie stosownych działań w obrębie wyznaczonych stref, a także zawsze 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, za wyjątkiem uwzględnienia lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych na terenach lokalizacji usług. 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 wskazanych już do zabudowy, które stanowią własność gminy Chełm. Tereny te z uwagi na sąsiedztwo innych funkcji sprzyjających rozwojowi funkcji

mieszkaniowej jednorodzinnej wiąże się z istotnymi korzyściami dla gminy wynikającymi z budowy atrakcyjnej oferty gminnych terenów inwestycyjnych przeznaczonych do sprzedaży. Bliskość innych terenów przeznaczonych już pod zabudowę, na których rozwijana jest już gminna infrastruktura komunikacyjna i techniczna ograniczy w przyszłości koszty jej realizacji na terenach objętych planem. Docelowo obszar objęty planem uzyska pełne uzbrojenie, w tym w infrastrukturę kanalizacji sanitarnej. Ustalenia projektu planu służą koncentracji zabudowy w obszarach predysponowanych do jej rozwoju, nie wywołują niekorzystnych skutków np. nieuzasadnionej ekonomicznie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nie przewiduje się wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury, od tych które byłyby realizowane na podstawie obowiązujących miejscowych planów.

W odniesieniu do nieruchomości niebędących własnością gminy, prawo własności zostało uwzględnione przede wszystkim poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie z dotychczasowymi rozstrzygnięciami dokonanymi w obowiązujących miejscowych planach. Sporządzony miejscowy 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 planu 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 zakresie dotyczącym realizacji głównego celu sporządzenia planu jakim jest budowa atrakcyjnej oferty gminnych terenów inwestycyjnych. Ponadto interes publiczny w planie został uwzględniony poprzez przyjęcie 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 – stwarzając korzystne warunki dla osiedlania się nowych mieszkańców na terenie 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 niemal pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

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 z prognozą oddziaływania na środowisko wykładano do publicznego wglądu w dniach od 23 do 16 maja 2024 r. 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 zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni w sąsiedztwie istniejącej już struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy lokalizowanej przy zbiorniku Żółtańce, przeciwdziałając tym samym nadmiernym jej rozproszeniem w obszarze gminy.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie stworzenie podstaw dla realizacji drogowej infrastruktury komunikacyjnej zapewniającej optymalną i efektywną obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę. W wyniku uchwalenia planu nie ulegną powiększeniu dotychczasowe tereny przeznaczone w obowiązujących planach pod zabudowę. Plan dokonując zmian w rozwiązaniach komunikacyjnych, w tym poprzez sprecyzowanie przebiegu planowanych dróg w obrębie wyznaczanych terenów pod zabudowę nie będzie skutkować zwiększeniem 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 lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Sporządzony miejscowy plan dotyczy obszaru przeznaczonego już w poprzednich procedurach planistycznych pod zabudowę.

### **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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, przyjętego Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 r. W szczególności nieaktualność obowiązującego planu z 2004 r. w granicach obszaru, dla którego sporządza się nowy plan, wynika przede wszystkim z niewystarczających

zwartych w nim rozwiązań dotyczących obsługi komunikacyjnej, co utrudnia przeprowadzenie procesu tworzenia na tym obszarze oferty gminnych terenów inwestycyjnych przeznaczonych do zabudowy.

Sporządzony projekt planu w zakresie dotyczącym zmiany miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r. dokonuje jego aktualizacji biorąc pod uwagę również konieczność dokonania zmian w zakresie dotyczącym zaktualizowania rozwiązań komunikacyjnych obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiana powyższego planu dokonywana przez niniejszy plan służy zwiększeniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości przeznaczonych już do zabudowy, ale także stanowi dostosowanie go do obowiązujących przepisów prawa, co również powoduje, iż niniejszy plan pozostaje w zgodzie z wynikami przeprowadzonej Analizy.

Z uwagi na zakres i przedmiot ustaleń projekt planu nie obejmuje szczególnych rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

### **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 określonymi nakładami finansowymi gminy na realizację infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, przy czym część nakładów nie będzie stanowić bezpośredniego skutku przyjęcia niniejszego planu, z uwagi iż jej realizacja była zakładana w obowiązującym miejscowym planie. Do inwestycji gminnych przewidzianej ustaleniami planu należy budowa dróg gminnych, a także sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Oprócz nakładów na infrastrukturę obciążenie finansowe dla gminy mogą 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 generować istotne dochody do budżetu gminy pochodzące ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy (obszar objęty planem obejmuje niemal wyłącznie takie nieruchomości), a także po zrealizowaniu inwestycji przewidzianych przez plan z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków, oraz opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY CHEŁM