

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne**

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 obrębie ewidencyjnym Jagodne opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LXVIII/641/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne.

Obszar opracowania planu obejmuje w całości obszar obrębu ewidencyjnego Jagodne. Obręb ten z dniem 1 stycznia 2022 r. na skutek dokonanych zmian granic administracyjnych pomiędzy gminą Sawin i gminą Chełm włączony został w granice administracyjne gminy Chełm.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym z dniem 31 grudnia 2024 r. w granicach obrębu ewidencyjnego Jagodne dotychczas obowiązujące na tym obszarze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte przez Radę Gminy Sawin w latach 2004-2020 tracą moc. W związku z powyższym celem utrzymania dotychczasowej polityki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uzasadnione stało się sporządzenie przez samorząd Gminy Chełm nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu w jego granicach administracyjnych. Opracowanie planu miejscowego jest konsekwencją prac związanych z przeprowadzoną aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętą przez Radę Gminy Chełm 5 grudnia 2022 r. które ostatecznie włączyło w politykę przestrzenną gminy obszar obrębu ustalając na jego obszarze kierunki zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów oraz podstawowe zasady zabudowy i zagospodarowania, które stały się wytycznymi dla opracowywanych nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2024 r. poz. 1112, 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, w tym w szczególności

zmianą przyjętą uchwałą Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 roku, która to polegała m.in. na objęciu ustaleniami Studium gminy Chełm obszaru obrębu ewidencyjnego Jagodne.

Projekt planu obejmuje obszary, które w znacznej mierze są terenami otwartymi, pozbawionymi zabudowy. Ich dominującym zagospodarowaniem są tereny rolne (grunty orne oraz łąki i pastwiska), a także tereny lasów. Na istniejącą zabudowę w tym obszarze składa się głównie zabudowa zagrodowa, a także pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w kilku lokalizacjach). Obszar istniejącej zabudowy to głównie zachodnia część obrębu Jagodne. We wschodniej części obrębu znajduje się pojedyncza rozproszona zabudowa, a także identyfikuje się istotne dla zagospodarowania obrębu Jagodne uwarunkowania przyrodnicze w postaci Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od wód rzeki Uherki, której przebieg pokrywa się ze wschodnią granicą obrębu ewidencyjnego Jagodne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o rozstrzygnięcia dokonane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokonuje przeznaczenia poszczególnych terenów głównie na tereny zabudowy, tereny dróg, tereny rolnictwa oraz tereny lasów. W zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę w planie wskazywane są tereny o funkcji mieszkaniowej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, a także tereny o funkcji gospodarczej, wskazane do rozwoju działalności gospodarczej: tj.: tereny usług i tereny produkcji. Na wybranych terenach, w uzasadnionych przypadkach, wskazano na alternatywną możliwość realizacji różnych funkcji zabudowy. W odniesieniu do terenów o funkcji komunikacyjnej plan utrzymuje istniejący drogowy układ komunikacyjny oparty o drogi gminne oraz drogę wojewódzką nr 812. W przypadku terenów otwartych, plan zachowuje w stopniu maksymalnie możliwym i ograniczony jedynie wyznaczonymi terenami budowlanymi, istniejącą strukturę terenów o najcenniejszych walorach przyrodniczych i krajobrazowych wskazując tereny lasów, a także tereny zieleni naturalnej oraz tereny łąk i pastwisk, które wskazywane są w części pod zalesienie. Dodatkowo na terenach o najwyższej przydatności dla produkcji rolniczej i aktualnie wykorzystywanych rolniczo plan wskazuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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. 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.

Przyjęte ustalenia projektu planu służą rozwojowi nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jak i funkcji wpływającej na rozwój działalności gospodarczych, a także na utrzymaniu funkcji przyrodniczych i krajobrazowych terenów, wpływając 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 2024 r. poz. 1130, 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, udziału powierzchni zabudowy, 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, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, zakazu lokalizacji na terenach innych niż wskazanych pod usługi i produkcję przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej), a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W miejscowym planie odniesiono się również do potrzeb związanych z ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz zanieczyszczeniami powietrza. Natomiast w zakresie ochrony przed hałasem dopuszczono stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg, w tym także w szczególności ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 30 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej. W zakresie dotyczącym ochrony krajobrazu wskazano na konieczność uwzględnienia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów przepisów odrębnych wynikających z ustanowienia Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także wprowadzono szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na części terenów położonych w otulinie Chełmskiego Parku Krajobrazowego. W zakresie ochrony zasobów środowiska naturalnego w planie ujawniono występowanie w jego granicach obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Jagodno”.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w planie w sposób najbardziej optymalny do zidentyfikowanych uwarunkowań przyrodniczych oraz zasobów środowiska. W szczególności dokonano rozwiązań projektowych zachowując proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy oraz terenami chroniącymi zasoby przyrodnicze oraz środowiskowe – terenami lasów, łąk i pastwisk oraz rolnictwa z zakazem zabudowy.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia projektu planu nie dokonują przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze i nieleśne – w granicach planu nie występują grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej. W stosunku do gruntów wykorzystywanych rolniczo pod uprawy

polowe - projekt planu poza obszarami bezpośrednio przylegającymi do dróg wyznacza głównie tereny o funkcji rolniczej tj. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. W odniesieniu do istniejących lasów i gruntów leśnych plan nie dokonuje ich zmiany przeznaczenia na funkcje nieleśne, wskazując przy tym również nowe tereny pod realizację zalesień, które dotychczas z uwagi na niską jakość gleb, przestały być wykorzystywane rolniczo, ulegając częściowym zadrzewieniom.

W granicach planu występują stanowiska archeologiczne, wskazane na podstawie AZP, w odniesieniu, do których plan ustala stosowne zasady realizacji inwestycji budowlanych. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez przywołanie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym 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.

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 realizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych na terenach służących lokalizacji usług i produkcji. W granicach planu dokonuje się identyfikacji obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od wód rzeki Uherki o 1 % prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (woda stuletnia). Obszar ten dotyczy terenu o przeznaczeniu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (obejmujący działkę z korytem rzeki Uherki i jego zabezpieczeniami), a także terenów nie wskazywanych w planie do przeznaczenia budowlanego – głównie terenów łąk i pastwisk oraz fragmentarycznie objętych terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, 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 przedmiotowym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie planem terenów w części już zabudowanych zabudową położoną wzdłuż istniejących dróg gminnych, na przebiegu których istnieją również podstawowe sieci infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa oraz sieć elektroenergetyczna. Plan wyznacza nowe tereny zabudowy wyłącznie na obszarach posiadających łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy i wywołują ograniczone potrzeby w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg (w przypadku dróg publicznych jedynie w zakresie poszerzeń dróg istniejących). Dodatkowo w projekcie planu przyjęto rozwiązania stanowiące o dążeniu do wypełnienia wolnych luk w istniejących pasach zabudowy jak i zasadę polegającą na wskazywaniu pod zabudowę terenów posiadających już przeznaczenie budowlane i częściowo zabudowane na podstawie planów dotychczas obowiązujących uchwalonych przez Radę Gminy Sawin. W wyniku uchwalenia planu miejscowego nie przewiduje się istotnego wzrostu wydatków gminy przeznaczanych na budowę infrastruktury. Miejscowy plan opracowany został z uwzględnieniem predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia funkcji budowlanych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na aspekty ekonomiczne, związane z wielkością potrzeb finansowych na realizację infrastruktury uzbrojenia terenów.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu, przy czym podstawowe rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia terenów dokonane zostały na wcześniejszym etapie działań planistycznych tj. na etapie opracowania Studium gminy, a także w oparciu o dokonane rozstrzygnięcia w planach miejscowych uchwalonych przez Radę Gminy Sawin obowiązujących na obszarze opracowania planu do 31 grudnia 2024 r.

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 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 społeczno-gospodarczemu rozwojowi gminy, a w szczególności stwarzać korzystne warunki dla osiedlania się ludności oraz rozwoju działalności zarówno rolniczej jak i pozarolniczej.

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.

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, na stronie BIP, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w miejscowości Jagodne – zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał konsultacjom społecznym. W dniach od 20 stycznia do 10 lutego 2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, natomiast w dniu 7 lutego 2025 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona była możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

W zakresie problematyki związanej z awariami przemysłowymi i ograniczeniami ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji w jego granicach opracowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

Projekt planu obejmuje obszar obrębu ewidencyjnego Jagodne, który charakteryzuje się niskim wskaźnikiem rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co ma również odzwierciedlenie w aktualnym stanie zagospodarowania tego obszaru. Grunty rolne w granicach obrębu Jagodne to głównie grunty V-VI klasy bonitacyjnej (z dominacją klasy V), na których

w znacznej części zaprzestano produkcji rolniczej. Grunty te uległy naturalnej sukcesji roślinnej, predysponując je do przeznaczenia leśnego. Wobec istniejących na obszarze objętym planem uwarunkowań stanowiących o niskim potencjale dla produkcji rolniczej, przyjęte w planie rozwiązania projektowe nie uwzględniają szczególnych potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Pomimo powyższego, projekt planu na części terenów, w szczególności na takich, na których istnieje zabudowa zagrodowa, zachowuje możliwości jej rozwoju, a w stosunku do części gruntów niezabudowanych a wykorzystywanych aktualnie rolniczo wprowadza przeznaczenie rolnicze nie pozwalającej na ich zabudowę. Tym samym ustalenia planu zachowują mimo ograniczonego potencjału warunki dla rozwoju działalności rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ważono 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. Ustalenia planu w pełnym zakresie uwzględniają istniejący stan zagospodarowania oraz dokonane przesądzenia planistyczne przez samorząd gminy Sawin, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących do 31 grudnia 2024 r. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni, w której istnieją szczególnie korzystne warunki dla rozwoju zabudowy z uwagi na dostępność do infrastruktury technicznej. Ustalenia planu, kształtują w sposób uporządkowany przestrzeń przeciwdziałając skutkom nadmiernego rozpraszania nowej projektowanej zabudowy na obszarze gminy, która mogłaby być wynikiem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie w obszarze gminy powierzchni terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkalną, w tym również lotniskową, co jest bezpośrednim wynikiem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opartych o analizy przestrzenne, infrastrukturalne, przyrodnicze i społeczne.

Wszystkie wskazywane obszary wyznaczają funkcję budowlaną przy istniejących drogach publicznych lub projektowanych wewnętrznych (w przypadku dwóch obszarów, w których koncentruje się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną). Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjnej obszaru opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne gminne oraz droga publiczna wojewódzka nr 812. Skutkiem planu, w przypadku realizacji zabudowy na wszystkich terenach wskazywanych w planie będzie zwiększenie transportochłonności zaprojektowanych układów przestrzennych, przy czym założyć należy że zakładane sukcesywne zagospodarowywanie terenów oraz istniejący układ drogowy zapewnią będą możliwość dostosowywania parametrów dróg do zmieniających się potrzeb.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego, za wyjątkiem zawartych w planie zapisów wskazujących na możliwość realizacji na terenach wybranych dróg wiat służących komunikacji zbiorowej. Aktualnie na obszarze obrębu Jagodne nie funkcjonuje komunikacja publiczna, jej organizacja będzie możliwa w sytuacji zaistnienia określonych i o odpowiedniej skali potrzeb.

Powiązania przestrzenne w zakresie dotyczącym struktury terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarze planu realizowane są poprzez istniejący drogowy układ komunikacyjny, w którym tereny wyznaczonych dróg, w tym w szczególności dróg pełniących funkcje komunikacyjnych powiązań zewnętrznych, zapewniają optymalne warunki i możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu w stosunku do wybranych dróg zawierają zapisy umożliwiające rozbudowę dróg o chodniki oraz ścieżki rowerowe.

Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową 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, na obszarach, w których występuje sieć infrastruktury technicznej wystarczająca dla obsługi nowej zabudowy. Rozstrzygnięcia dokonane w Studium w pełni uzasadniają przyjętą w planie strukturę funkcjonalno-przestrzenną, w której to tereny wskazywane do zabudowy koncentrują się w zachodniej części obrębu posiadającej łatwy dostęp do wysokosprawnej infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury drogowej zapewniającej powiązanie z zewnętrznym układem drogowym wyższej kategorii. Obszar ten w planie z uwagi na swoje predyspozycje wskazany został do rozwoju zabudowy o funkcji mieszkalnej jak i przede wszystkim zabudowy o funkcji gospodarczej (usług i produkcji), przy czym wskazane funkcje mieszkalne koncentrują się wokół istniejących już terenów zabudowanych oraz posiadających przeznaczenie budowlane w planach obowiązujących do 31 grudnia 2024 r.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm i ocena aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr III/27/2024 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm.

W sporządzonej analizie szczegółowo scharakteryzowano prawne uwarunkowania, wynikające z ustawy o samorządzie gminnym, które stały się bezpośrednią podstawą przystąpienia 21 września 2023 r. do sporządzenia miejscowego planu obejmującego obręb ewidencyjny Jagodne. W analizie stwierdzono, że zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym akty prawa miejscowego z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego ustanowione przez organ gminy przed zmianą granic, w części dotyczącej obszaru, który został wyłączony z tej gminy, stają się aktami prawa miejscowego gminy, do której ten obszar został włączony i obowiązują do dnia wejścia w życie nowych aktów prawa miejscowego ustanowionych przez organ tej gminy, jednak nie dłużej niż przez okres 3 lat od dnia dokonania zmiany granic. Aktualnie w granicach obrębu ewidencyjnego Jagodne obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w latach 2004-2020. Plany te utracą moc z końcem 2024 roku. W treści analizy stwierdzono, że opracowanie i przyjęcie nowego miejscowego planu przez Radę Gminy Chełm ma na celu

zapewnienie ciągłości w kształtowaniu przestrzeni gminy na podstawie miejscowych planów zagospodarowania.

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz ww. uchwały, w których uznano m.in. :

- konieczność kontynuowania dotychczas już rozpoczętych, na podstawie uchwał Rady Gminy Chełm, prac nad sporządzeniem miejscowych planów,
- częściową nieaktualność miejscowych planów przyjętych przed 2018 r., w szczególności w zakresie dotyczącym obowiązujących przepisów prawa oraz potrzebę ich aktualizacji w przypadku realizacji uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy,
- potrzebę systematycznego uaktualniania wszystkich miejscowych planów dla tworzenia atrakcyjnej oferty terenów inwestycyjnych, przeznaczonych do rozwoju przedsiębiorczości, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań i potencjałów rozwojowych gminy.

Dodatkowo sporządzany miejscowy plan pozostaje w zgodzie z opracowanymi innymi wnioskami zawartymi w dokumencie analizy, w której:

- wskazano, że dynamika zmian w obszarze gminy w zakresie procesów urbanizacyjnych wskazuje na uzasadnioną potrzebę ciągłego dostosowywania struktury przestrzennej, poprzez systematyczne aktualizowanie dokumentów planistycznych,
- odnotowano, że rozwój infrastruktury drogowej i technicznej świadczy o sukcesywnej poprawie standardów życia mieszkańców i wzroście atrakcyjności gminy dla osiedlania się i inwestowania, co wymaga również prowadzenia polityki rozwoju przestrzennego ukierunkowanej na zwiększenie stopnia wykorzystywania istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej,
- stwierdzono, że zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym i rozwoju społeczno-gospodarczym gminy oraz zmiany w warunkach życia, oczekiwaniach i potrzebach mieszkańców, uzasadniają ograniczanie przeznaczania terenów pod realizację zabudowy zagrodowej, w szczególności poza obszarami istniejących ośrodków osadniczych z dominującą funkcją rolniczą, na rzecz większego udziału terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- uznano za ważne dążenie do uzasadnionego potrzebami inwestycyjnymi maksymalnego pokrycia gminy aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo również należy stwierdzić, iż w myśl ogólnych założeń opracowanej analizy sporządzenie niniejszego planu stanowi o dostosowaniu przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na przedmiot miejscowego planu, zawarte w nim ustalenia projektowe nie obejmują szczególnych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania. Projekt planu zawiera zapisy o konieczności uwzględnienia, przy realizacji inwestycji komunikacyjnych oraz zagospodarowaniu terenów usług i produkcji, rozwiązań służących osobom ze szczególnymi potrzebami.

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 nowej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do możliwości budżetu gminy. Wskazywana w projekcie planu infrastruktura techniczna w znacznej części została zrealizowana w latach poprzedzających sporządzenie planu i dotyczyło to realizacji sieci wodociągowej oraz dróg publicznych. Nie mniej do inwestycji gminnych przewidzianych ustaleniami planu zaliczyć należy rozbudowę dróg gminnych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 6KDL (w niewielkim fragmencie), 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD – w zakresie wynikającym z ich poszerzenia, a także przebudowa dróg wewnętrznych, stanowiących własność Gminy Chełm – 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 11KR i 13KR. Skutkiem ekonomicznym uchwalenia planu będzie również rozbudowa sieci wodociągowej dla obsługi nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowanych wzdłuż dróg wewnętrznych, wyznaczanych w ramach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 5KR, 6KR, 7KR, 8KR i 9KR o łącznej długości ok. 600 m – przy czym warunkiem jej realizacji będzie wcześniejsze objęcie wskazanych dróg zarządem przez samorząd gminy. Szczegółowa analiza potrzeb inwestycyjnych z zakresu infrastruktury wodociągowej wykazała, iż pośrednim skutkiem uchwalenia planu, w kolejnych latach, przy sukcesywnym zagospodarowywaniu terenów przeznaczonych do zabudowy, będzie potrzeba zapewnienia dodatkowych zasobów wody, co wymagać będzie budowy lub rozbudowy istniejących na terenie gminy ujęć wód podziemnych.

W zakresie dotyczącym infrastruktury gminnej plan miejscowy wskazuje docelowo budowę sieci kanalizacji sanitarnej, która na obszarze objętym planem nie występuje. Należy jednak zaznaczyć, że jej realizacja, w związku z ustaloną w planie możliwością stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków, nastąpi po spełnieniu przesłanek technicznych i ekonomicznych uzasadniających jej realizację, ale również z uwzględnieniem korzyści środowiskowych.

W zakresie pozostałej infrastruktury, nie należącej do zadań własnych gminy, należy zaznaczyć, że konsekwencją uchwalenia planu może być realizacja dodatkowej infrastruktury drogowej w ramach wyznaczonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej – w przypadku terenów będących własnością gminy Chełm i w szczególności wskazywanych do obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy.

Oprócz kosztów budowy wskazywanej wyżej infrastruktury technicznej obciążenia 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 przyczyni się do wzrostu dochodów do budżetu gminy pochodzących z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków i budowli, z podatków związanych z działalnością gospodarczą, 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, a także z opłaty eksploatacyjnej, w przypadku działalności górniczej w obrębie złoża „Jagodno”.

WÓJT GMINY CHEŁM