

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLIII/375/21 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Szarych Szeregów – Synów Pułku.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w zachodniej części miasta i zawartego pomiędzy ulicami: szarych Szeregów, Zachodnią, Synów Pułku, Legionów Polskich i projektowaną południową obwodnicą miasta oraz przeznaczenia dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Gwarek i Osiedla Zachód.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla miasta Chełma zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r., (Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 7, poz.255 z dnia 11 lutego 2002 r.) – plan obejmujący największą część obszaru objętego planem,
- dla miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Synów Pułku - Legionów Polskich zatwierdzony uchwałą Nr XXII/241/12 Rady Miasta Chełm z dnia 30 sierpnia 2012 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego poz. 3211, z dnia 30 października 2012 r.) – plan obejmujący fragment obszaru objętego planem,
- dla miasta Chełm osiedla Zachód, obszaru Synów Pułku - Zachodnia zatwierdzony uchwałą Nr IV/35/18 Rady Miasta Chełm z dnia 28 grudnia 2018 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego, poz. 851 z dnia 1 lutego 2019 r.) – plan obejmujący fragment obszaru objętego planem.

Zastąpienie ww. planów jednolitym dokumentem ułatwi na analizowanym obszarze dalsze działania inwestycyjne w ramach projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Obszar objęty projektem planu stanowi projektowaną kontynuację Osiedla Gwarek i Osiedla Zachód. W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – MW/U, tereny zabudowy usługowej – U, tereny zabudowy usług z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu – U/Z, tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS, tereny zieleni urządzonej (parki, skwery) – ZP, tereny publicznych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią – KP, tereny dróg publicznych – KD.

Miejscowy plan uwzględni wymogi wynikające z:

- art.1 ust.2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §7-§10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która zgodnie z wymogami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmie.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie:

- strefy ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, związanej z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych,
- zakazów lokalizacji:
  - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w odniesieniu do fragmentu obszaru znajdującego się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków”, dla której obowiązują wymogi ustalone w akcie ustanawiającym tę strefę oraz w odniesieniu do fragmentu obszaru położonego poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Trubaków” – za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- zakazu lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,

- zakazu składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
- zakazu prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne,
- obowiązku dotrzymania normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska dla oddziaływania na środowisko, w tym emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych.

Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jak dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, rekreacyjno-wypoczynkowych.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MW/U, U, 2U/Z, KS określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty w wysokości 30%; dla terenów oznaczonych symbolami: 1U/Z, ZP, KP, KD nie określa się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu, tereny zieleni urządzonej, teren komunikacji pieszej z towarzyszącą zielenią, tereny dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Projekt planu dopuszcza również możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza wymienionymi terenami.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (§16 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono ..... uwag oraz ..... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełm o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Projekt nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm z późniejszymi zmianami, zgodnie z którym tereny wchodzące w skład obszaru objętego projektem planu tworzą dzielnicę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg i ciągów publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego miasta i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXVI/218/20 Rady Miasta Chełm z dnia 30 kwietnia 2020 r., w której wskazano małą szczegółowość ustaleń i dużą skalę uogólnień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r., który został sporządzony na podstawie poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W odniesieniu do obowiązujących planów sporządzonych na podstawie obecnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano możliwość sporządzania ich zmian, gdy zaistnieje taka potrzeba, zgodnie z polityką przestrzenną miasta i w odpowiedzi na wpływające wnioski. W związku z powyższym zasadne jest sporządzenie nowego planu w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji układu drogowego i infrastruktury technicznej, natomiast wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze

uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co przedstawia sporządzona zgodnie z przepisami dokumentacja planistyczna.