

UZASADNIENIE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZAMOŚĆ
MIEJSCOWOŚCI KALINOWICE I WÓŁKA PANIEŃSKA
(w zakresie sieci gazowych i ich stref kontrolowanych)

Na obszarze objętym projektem zmiany miejscowego planu obowiązuje Uchwała Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2871).

Intencją zmiany miejscowego planu jest zmiana szerokości strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, wnioskowana przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Gazowniczy w Lublinie, ul. Diamentowa 15, 20-471 Lublin. Zgodnie z wnioskiem, w związku z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy do 300 mm powinna wynosić po 15,0 m od osi w obydwie strony, natomiast ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego strefy kontrolowane od sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 250, DN 200 wynoszą – 6,0 m, DN 100 – 4,0 m.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu jest obszarem w części zagospodarowanym i zabudowanym. Rozwiązania dotyczące funkcji terenów przyjęte w projekcie zmiany miejscowego planu są tożsame z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska.

W związku z pozyskanymi materiałami od Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Gazowniczy w Lublinie, sporządzając projekt zmiany miejscowego planu zweryfikowano aktualność sieci gazowych i przyłączy gazowych oraz dokonano korekty strefy kontrolowanej szer. 30 m (2x15 m od osi gazociągów DN200 i DN250). W stosunku do gazociągów i przyłączy średniego ciśnienia ustalono w części tekstowej strefę kontrolowaną o szerokości 3,0 m (2x1,5 m od osi gazociągu lub przyłącza).

Ponadto, zweryfikowano strefy ochronne od linii elektroenergetycznych WN 220 kV i 110 kV, dla których obowiązują następujące odległości zabudowy i zagospodarowania:

- linia WN 220 kV – odległość od osi linii 2x25 m (w obowiązującym miejscowym planie z 2011 r. jest to odległość 2x36 m),
- linia WN 110 kV - odległość od osi linii 2x18 m (w obowiązującym miejscowym planie z 2011 r. jest to odległość 2x20 m).

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 28 ha w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr LXV/631/24 z dnia 3 kwietnia 2024 r. zmieniającej Uchwałę Nr XLIV/407/22 Rady Gminy Zamość z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska.

Z uwagi na postęp prac projektowych nad planem ogólnym gminy Zamość, dopuszczono w bieżącej procedurze zmiany miejscowego planu zastosowanie postępowania uproszczonego, dokonując analizy przepisu art. 27 b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia zmiany planu miejscowego dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy m. in.:

- 1) wprowadzenia ustaleń wynikających z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie,
- 2) zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:
 - a) zwiększenia oddziaływania na środowisko,
 - b) zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,
 - c) wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich,
- 3) zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10 % wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10,
- 4) zmiany przebiegu sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, która nie powoduje zwiększenia związanych z nimi ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje zwiększenia oddziaływania na środowisko lub zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Wprowadzone ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku ze zmianą planu wynikają z ograniczeń prawnych, które powinny zostać uwzględnione w ustaleniach planu z 2011 r. W odniesieniu do ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów wynikających z wprowadzonej w zmianie miejscowego planu strefy kontrolowanej od sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 250, DN 200, wynoszącej 30 m (2x15m) w miejsce dotychczas obowiązującej w planie strefy 6,0 m, należy podkreślić, że jest to zmiana nie dotycząca zmiany przebiegu sieci uzbrojenia terenu, lecz stanowiąca następstwo obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie i wpływająca na bezpieczeństwo ludzi i mienia w wyniku zagospodarowania terenów w sąsiedztwie tych sieci. Korekta szerokości stref ochronnych (ograniczonego użytkowania i zagospodarowania) od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV spowoduje zmniejszenie uciążliwości związanych z ograniczeniem zagospodarowania terenów.

Pomimo przyjętej formuły miejscowego planu, jako tekstu „odrębnej uchwały” projektowana zmiana miejscowego planu nawiązuje do zasad kształtowania i zagospodarowania terenów ustalonych obowiązującym planem, nie zmieniając zasadniczych ustaleń planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 pkt 10. Z uwagi na upływ czasu w projektowanej zmianie miejscowego planu uwzględnia się obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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).

Niniejsza zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń art. 27 b ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającego katalog przypadków, w ramach których nie stosuje się procedury uproszczonej, zatem nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8 i ust. 3.

Biorąc pod uwagę powyższe, zastosowanie postępowania uproszczonego jest uzasadnione.

Biorąc pod uwagę ww. przesłanki oraz zakres projektu zmiany miejscowego planu, Wojewoda Lubelski pismem znak: IF-II.743.363.2024.WK z dnia 22 listopada 2024 r. wyraził zgodę na zastosowanie postępowania uproszczonego do sporządzenia i uchwalenia zmiany miejscowego planu.

Na obszarze objętym planem obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość” przyjętego uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 r., Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r., Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 r., Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 r., Nr XVIII/172/20 z dnia 24 kwietnia 2020 r., uchwałą Nr LII/496/23 Rady Gminy Zamość z dnia 2023 r.

Zgodnie z ustaleniami Studium, obszary objęte projektem zmiany miejscowego planu zlokalizowane są w następujących strefach:

- 1) B-I-1 - zabudowy o niskiej intensywności, strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwa działalność gospodarcza (rzemiosło produkcyjne, hurtownie, składy, przetwórstwo rolne, młyny, kaszarnie), obsługa tranzytowego ruchu drogowego międzynarodowego i krajowego (Kalinowice, Wólka Panieńska, Jatutów, Szopinek przy drogach krajowych);
- 2) B-I-2 -zabudowy o niskiej intensywności – jednorodzinnej, zagrodowej i komunalnej – teren wymagający przekształceń ze względu na wadliwy układ komunikacyjny oraz dysharmonię układów zabudowy (Kalinowice na północ od szosy oraz część południowa i tzw. Krasnobrodzka).Pozostałe ustalenia jak w B-I-1;
- 3) B-I-3 -rozwoju mieszkalnictwa o niskiej intensywności – jednorodzinnej i ew. komunalnej (Kalinowice, Jatutów, Wólka Panieńska) wraz nieuciążliwymi usługami komercyjnymi.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 – 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

- 1) Zmiana miejscowego planu porządkuje ustalenia miejscowego planu w zakresie stref kontrolowanych istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia i stref ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz aktualizuje stan istniejącej sieci gazociągowych w obszarze opracowania, tym samym stanowiąc wiarygodne źródło informacji dla zainteresowanych rozstrzygnięciami miejscowego planu. Zmiana miejscowego planu wpisuje się w ustalone zagospodarowanie i ład przestrzenny określony zasadami Uchwały Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska. Ustalone w projekcie zmiany miejscowego planu przeznaczenia terenów, linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, nawiązując do obowiązującej Uchwały oraz do wytycznych, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość”.

- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę skutków środowiskowych w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Zgodnie z niniejszą prognozą, oddziaływania wynikające ze skutków zmiany miejscowego planu nie będą stanowiły negatywnych konsekwencji dla stanu i jakości środowiska.

Wymagania w zakresie ochrony środowiska zostały uwzględnione poprzez ustalenie w projekcie zmiany planu następujących zapisów:

- a) zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- b) zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- c) ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych,
- d) gospodarki wodami opadowymi,
- e) dopuszczenia lokalizacji odnawialnych źródeł energii w źródła wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej ramach ochrony powietrza,
- f) nakazu zagospodarowania terenów w sposób nie powodujący przekroczenia norm hałasu,
- g) dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz poziomów substancji w środowisku.

Z uwagi na lokalizację w granicach zmiany miejscowego planu stanowiska archeologicznego, w treści projektu planu wprowadzono zapisy wskazujące na wymóg postępowania zgodnego z przepisami ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w przypadku robót w rejonie tego stanowiska.

Pomimo występujących w granicach opracowania gruntów wysokich klas bonitacyjnych, projekt zmiany planu nie wymaga zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Stosowne zgody zostały uzyskane w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2871). W granicach planu nie występują grunty leśne.

- 3) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględniono poprzez wprowadzenie do treści planu ustaleń z zakresu ochrony środowiska oraz poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych na terenie przeznaczonym do zabudowy.
- 4) W granicach zmiany miejscowego planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych. W ramach szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustalono szerokości stref kontrolowanych od istniejących gazociągów oraz stref ograniczonego użytkowania w odniesieniu do oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni objętej projektem zmiany miejscowego planu m. in. dotyczą uwolnieniem terenów inwestycyjnych, związanych z uwolnieniem od ograniczeń stref kontrolowanych od gazociągów lub stref ograniczonego użytkowania i zabudowy od linii wysokiego napięcia. Zainwestowanie terenu wpłynie w przyszłości na dodatkowe dochody do budżet gminy z tytułu podatków od nieruchomości, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów na budowę nowej infrastruktury gminnej.
- 6) Prawo własności uwzględniono poprzez ustalenie przeznaczenia terenów w korelacji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z wolą właścicieli nieruchomości położonych w granicach projektowanej zmiany planu, z uwzględnieniem interesów gminy. Projekt zmiany miejscowego planu wyraża prawo do zabudowy własności w zgodzie z prawem własności, z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

- 7) W granicach opracowania oraz w 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.
- 8) Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego, w zakresie zwiększenia możliwości rozwoju na terenie gminy funkcji gospodarczych.
- 9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu zmiany planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez ogłoszenie konsultacji społecznych w ramach których poinformowano społeczeństwo o udostępnieniu projektu zmiany miejscowego planu, i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się w dniu 10 czerwca 2025 r. w Kronice Tygodnia (nr 23(1776)), na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Zamość wraz z załączonym projektem zmiany miejscowego planu, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zamość oraz na stronie aktualności Gminy Zamość. W ramach konsultacji społecznych odbył się w dniu 2 lipca 2025 r. dyżur projektanta zmiany miejscowego planu. Na dyżur projektanta nie zgłosił się żaden interesariusz, o którym mowa w art. 8i ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz w zakresie ochrony środowiska w związku z ochroną ilościową i jakościową stanu wód podziemnych i powierzchniowych.
- 11) Projekt zmiany miejscowego planu sporządzono po dokonaniu analizy zasadności, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Projekt zmiany miejscowego planu został poddany dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
- 12) Zmiana miejscowego planu obejmuje tereny zainwestowane, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niewielki zakres wprowadzonych zmian nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego gminy lub zagrożeń dla wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przyjęte ustalenia planu służą efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zmiana miejscowego planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. treścią dokumentu dotyczącego analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zamość oraz treścią Uchwały LXV/630/24 Rady Gminy Zamość z dnia 10 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi zmianę miejscowego planu przyjętego Uchwałą Nr XI/106/11 Rady Gminy Zamość z dnia 5 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2871).

Uzasadnieniem dla podjętej zmiany planu są korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy wynikające z nowego planu korygującego i aktualizującego stan prawny oraz zagospodarowanie ważąc interes prywatny i publiczny. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu umożliwi realizację inwestycji służących celom publicznym oraz stanowić będzie wymierne korzyści dla właścicieli nieruchomości w granicach opracowania.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych opracowaniem zostały poddane analizie w zakresie wpływu ich realizacji na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Z uwagi na przesłanki zawarte w projekcie miejscowego planu, dokonuje się tu tylko korekt już istniejących ustaleń, co nie wywołuje nowych skutków finansowych obciążających budżet gminy. Zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy i nie wpłynie na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.