

# PROJEKT

## UCHWAŁA NR ..... RADY GMINY CHEŁM z dnia ..... 2026 roku

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), w związku z uchwałą Nr XXI/168/2025 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne, Rada Gminy Chełm uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia wstępne**

##### **§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXIV/221/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienionego uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne, zwany dalej planem.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne przedstawiony jest w postaci:
  - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, obejmującego:
    - a) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Parypse – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
    - b) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Pokrówka – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
    - c) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Jagodne – stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

## PROJEKT

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
- 2) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5.
5. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
  - 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 6.
6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenie liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów – teren drogi dojazdowej.
7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny.

### § 2.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obiektom kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, kiosk, obiekt kontenerowy oraz wiatę.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

### § 3.

1. Ustala się podstawową funkcję terenów oznaczonych na rysunku planu następującym symbolem literowym **KDD** – teren drogi dojazdowej.
2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KDD**.
3. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych przewodów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

### § 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

## PROJEKT

2. W planie nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z uwagi iż plan nie obejmuje terenów, dla których uzasadnione byłoby ich określanie.
3. W granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości:
  - 1) do 15 m – w przypadku obiektów infrastruktury elektroenergetycznej napowietrznej, w tym oświetleniowej dróg, w postaci słupów;
  - 2) do 4 m – w przypadku wiat przystankowych służących funkcji komunikacji zbiorowej.

### § 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 3) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD, w stosunku do urządzenia wodnego – melioracji wodnych, nakazuje się jego utrzymanie, w tym w postaci przepustu z dopuszczeniem jego zmiany lokalizacji i likwidacji, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

### § 6.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków w zakresie dotyczącym podjęcia stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

### § 7.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.
2. W granicach planu przestrzeniami o charakterze publicznym są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD.
3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych:

## PROJEKT

- 1) zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo jej użytkowników z uwzględnieniem komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań nie ograniczających dostępu osobom o szczególnych potrzebach;
- 2) w przypadku realizacji zieleni, dopuszcza się zielen o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni dróg obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby jej zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

### § 8.

1. W granicach planu nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W granicach terenów objętych planem nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na brak uzasadnienia dla ich określenia.

### § 9.

W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na fakt, iż takie tereny i obszary w granicach planu nie występują.

### § 10.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
  - 1) w granicach planu strefa wolna od nasadzeń drzew dla linii elektroenergetycznych napowietrznych nN oraz linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
  - 2) w strefach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nieprzekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.
2. W przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1.
3. Przy lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych.
4. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów i magazynów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
  - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z lokalizacji poza granicami obszaru opracowania planu lotniska Deputycze Królewskie:
  - 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDD:

## PROJEKT

- a) obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg,
  - b) zakazuje się sadzenia, upraw lub dopuszczenia do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą,
  - c) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 2) przy zagospodarowywaniu terenów obowiązują ograniczenia i warunki określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

### § 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) ustala się w granicach obszaru objętego planem realizację dróg według następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
    - a) droga publiczna gminna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1,
    - b) droga publiczna gminna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 2KDD – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 2,
    - c) droga publiczna gminna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 3;
  - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru opracowania planu zapewniają przyległe inne drogi publiczne połączone poprzez skrzyżowania z drogami wymienionymi w ust. 1;
  - 3) dla wyznaczonych w planie dróg ustala się realizację zjazdów i skrzyżowań z innymi drogami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
  - 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg wskazanych w pkt 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
  - 6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu.
2. W granicach terenów objętych planem nie ustala się minimalnej liczby i sposobów realizacji miejsc parkingowych z uwagi na brak uzasadnienia dla ich ustalenia.

### § 12.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. W granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w sposób podporządkowany określonej w planie komunikacyjnej funkcji terenu.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) nie ustala się zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem;
  - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci wodociągowej.

## PROJEKT

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - 1) nie ustala się odprowadzania i oczyszczania ścieków z terenów objętych planem,
  - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – dopuszcza się na terenach dróg realizację drogowych urządzeń odwodniających w ramach budowy, rozbudowy lub przebudowy dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w postaci linii kablowych lub napowietrznych niskiego napięcia oraz linii kablowych średniego napięcia;
  - 2) dopuszcza się na terenach dróg realizację elektroenergetycznej infrastruktury oświetleniowej zasilanej z sieci elektroenergetycznej lub instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) nie ustala się zaopatrzenia w gaz terenów objętych planem;
  - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci gazu ziemnego.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – nie ustala się zaopatrzenia w ciepło terenów objętych planem.
9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - 1) nie ustala się obsługi telekomunikacyjnej terenów objętych planem;
  - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację przewodowej kablowej oraz napowietrznej sieci infrastruktury telekomunikacyjnej.

### § 13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z ich dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym planie;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

### § 14.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem - w wysokości 1 % wzrostu jej wartości.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

### § 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
  - 2) realizację infrastruktury drogowej;
  - 3) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga klasy dojazdowej,

# PROJEKT

- b) droga jednojezdniowa o jednym pasie ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 - 7,8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się realizację chodnika;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
  - 2) realizację infrastruktury drogowej;
  - 3) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga klasy dojazdowej,
    - b) droga jednojezdniowa o jednym pasie lub dwóch pasach ruchu,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 7,2 - 9,1 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) dopuszcza się realizację chodnika;
  - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
  - 6) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w związku z położeniem terenu w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputyczne Królewskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 10 ust. 5 pkt 1.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
  - 2) realizację infrastruktury drogowej;
  - 3) lokalizację drogi o parametrach:
    - a) droga klasy dojazdowej,
    - b) droga jednojezdniowa o jednym pasie ruchu,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) dopuszcza się realizację chodnika;
  - 4) realizację zakończenia drogi w postaci placu przeznaczonego do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 5) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

## **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelm.

### **§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.