

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse,  
Pokrówka i 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 dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne opracowany został w oparciu o uchwałę 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. Sporządzony projekt planu stanowi zmianę:

- w obrębie Parypse miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XXXVII/353/2021 z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Parypse,
- w obrębie Pokrówka miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XLIV/421/2022 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży, gmina Chełm,
- w obrębie Jagodne miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XVI/127/2025 z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne.

Obszar opracowania planu obejmuje trzy odrębne nieruchomości położone w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne, o łącznej powierzchni 0,36 ha, które określone zostały na załącznikach graficznych do uchwały. Nieruchomości te, zgodnie z danymi ewidencyjnymi stanowią działki drogowe dr i są własnością gminy Chełm. Celem sporządzenia planu jest dokonanie zmiany przeznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych (tereny w Parypsach i Pokrówce) oraz terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego (teren w Jagodnem) na tereny dróg dojazdowych. Dokonanie powyższej zmiany umożliwić będzie prowadzenie, w granicach nieruchomości objętych planem, robót budowlanych stanowiących realizację dróg publicznych gminnych. Ponadto nadanie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego trzem działkom drogowym statusu dróg publicznych stanowić będzie doprowadzenie do spójności aktu prawa miejscowego z faktycznym statusem działek drogowych, które aktualnie na podstawie ustawy o drogach publicznych są drogami publicznymi – gminnymi.

Projekt planu opracowany został 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) 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).

Projekt planu miejscowego, zgodnie z przepisami 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.), po uzyskaniu stosownych uzgodnień od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego nie wymagał przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tym samym również opracowania prognozy oddziaływania na środowiskowo projektu planu.

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm przyjętym uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r., z późn. zm.

### **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 w projekcie planu zostały uwzględnione w sposób odpowiedni do zakresu i przedmiotu planu, którym jest przeznaczenie terenów wyłącznie pod realizację infrastruktury drogowej. Ustalenia planu stanowią o zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu zasad urbanistyki w zakresie dotyczącym zapewnienia prawidłowych i optymalnych rozwiązań obsługi komunikacyjnej przyległych terenów zabudowanych oraz przeznaczonych do zabudowy. Z uwagi, iż plan nie wyznacza poza terenami komunikacji drogowej innych terenów, wymagania urbanistyki i architektury w planie nie były określane poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględnione zostały poprzez przyjęcie w planie optymalnych rozwiązań dotyczących ustaleń parametrów planowanych dróg dla obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy – stosownie do ich funkcji. Ponadto plan zawiera zapisy stanowiące o konieczności uwzględnienia przy realizacji inwestycji drogowej w miejscowości Parypse istniejącego urządzenia wodnego – rowu melioracyjnego, tym samym wskazując na konieczność zapewnienia możliwości właściwego funkcjonowania melioracji wodnych w otoczeniu drogi.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, zrealizowano poprzez wprowadzenie w planie między innymi: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód (w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407) oraz konieczność utrzymania takiego zagospodarowania terenów, które nie będzie powodowało wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi. W planie zwrócono również na obowiązek realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska. Ponadto plan nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy nie wyznacza nowych obszarów przestrzeni publicznych. W planie miejscowym ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyłącznie w odniesieniu do wskazywanych terenów dróg publicznych.

Na obszarze miejscowego planu nie występują obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto również na obszarze planu brak jest stanowisk archeologicznych zaewidencjonowano metodą AZP.

Celem spełnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w ustaleniach planu umieszczony został zapis informujący o konieczności podjęcia stosownych działań w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że może być zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, a także ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów dróg w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie z nich przez wszystkich uczestników ruchu drogowego. W planie uwzględniono położenie jednego z obszarów (Pokrówka) w granicach powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska Deputycze Królewskie – wskazując na obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne dotyczące lotnictwa cywilnego. 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 przedmiotowym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Sporządzony miejscowy plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przebiegu dróg zgodnie z istniejącym przebiegiem działek drogowych, jednocześnie w sposób optymalny ustalając dla nich zasady budów, minimalizując tym samym potrzeby finansowe gminy na ich realizację oraz także eliminując negatywne skutki na zagospodarowanie terenów przyległych. Ponadto, w zakresie dotyczącym uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni plan realizuje cel zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów istniejącej zabudowy i jednocześnie, zgodnie z obowiązującymi w sąsiedztwie dróg miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu w postaci dróg gminnych w obrębie działek stanowiących wyłącznie własność gminną. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy nieruchomości w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim 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, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie w planie nowych parametrów i zasad realizacji dróg objętych planem, celem optymalnego ich wykorzystania i zapewnienia odpowiedniej funkcjonalności dla obsługi terenów zabudowy, co pozostaje w zgodzie z interesem publicznym. W planie miejscowym dopuszczono w pasach drogowych dróg realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez emisję ogłoszeń/obwieszczeń dotyczących czynności planistycznych. Ogłoszenia i obwieszczenia były przede wszystkim publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń. W szczególności dokonano zawiadomienia społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do

planu, o przeprowadzeniu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do projektu planu oraz wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami.

Ponadto na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym w trybie dostępu do informacji publicznej.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie możliwości budowy, a także remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej w granicach planu sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami w czasie opiniowania projektu przez GKUA oraz zorganizowanego spotkania otwartego (dyskusji publicznej) w okresie trwania konsultacji społecznych.

W wyniku przyjęcia planu stworzone zostaną optymalne warunki dla realizacji inwestycji drogowych na przebiegu istniejących dróg gminnych, które będą w sposób optymalny, zgodnie z interesem publicznym i prywatnym, usprawniały warunki obsługi komunikacyjnej nieruchomości, w tym przede wszystkim nieruchomości zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

Skutkiem uchwalenia planu nie jest wskazanie nowych terenów zabudowy, dlatego też plan nie wpłynie na kształt dotychczasowej struktury przestrzennej gminy. Plan ten z uwagi na przedmiot i zakres stanowi jednak o działaniu zmierzającym do poprawy warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz umożliwienia korzystania z dróg przez publiczny transport zbiorowy. Jednocześnie z uwagi na funkcje planowanych dróg publicznych przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego.

### **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 zagospodarowania 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.

Projekt miejscowego stanowi częściową zmianę obowiązujących trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w 2021, 2022 i 2025 roku.

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz ww. uchwały, w których wskazano na potrzebę systematycznego uaktualniania wszystkich miejscowych planów

w sytuacji zaistnienia potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy, w tym zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych, dla tworzenia atrakcyjnej oferty terenów inwestycyjnych przeznaczonych do rozwoju przedsiębiorczości, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań i potencjałów rozwojowych gminy.

Ponadto sporządzany miejscowy plan pozostaje w zgodzie z opracowanymi szczegółowymi wnioskami zawartymi w dokumencie analizy, w której stwierdzono że:

- dominacja i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach sąsiadujących z miastem Chełm wskazuje na potrzebę uzupełniania jej o funkcje podnoszące jakość zamieszkiwania, tj. m.in. infrastrukturę i inne tereny w szczególności o funkcji publicznej, co powinno być istotnym uzasadnieniem dla przeprowadzanych zmian w miejscowych planach zagospodarowania,
- dynamika zmian w obszarze gminy w zakresie procesów urbanizacyjnych wskazuje na uzasadnioną potrzebę ciągłego dostosowywania struktury przestrzennej, poprzez systematyczne aktualizowanie dokumentów planistycznych,
- ważnym wyzwaniem w zakresie planowania przestrzennego na terenie gminy uznaje się dążenie do uzasadnionego potrzebami inwestycyjnymi maksymalnego pokrycia gminy aktualnymi planami miejscowymi oraz stworzenia najlepszych warunków dla planowanego i uporządkowanego rozwoju terenów urbanizujących się.

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.

Projekt planu zawiera zapisy o konieczności uwzględnienia, przy realizacji inwestycji drogowych rozwiązań nie ograniczających dostępu osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia planu wywołują określone skutki na budżet gminy. W planie przyjęto rozwiązania projektowe skutkujące określonymi nakładami finansowymi gminy na realizację infrastruktury drogowej, w dostosowaniu do możliwości budżetu. Wydatki z budżetu gminy związane będą z robotami budowlanymi dotyczącymi przebudowy dróg wskazywanych ustaleniami planu. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią natomiast wydatki związane z realizacją pozostałej gminnej infrastruktury technicznej. Wyjątkiem może być jedynie infrastruktura położona w pasach drogowych dróg, która będzie wymagała przebudowy w ramach inwestycji drogowych.

W wyniku uchwalenia planu nie przewiduje się zmian w zakresie wpływów do budżetu gminy z opłaty planistycznej, a także wpływów pochodzących z podatku od nieruchomości gruntowych i od budynków, z podatku PIT od działalności gospodarczej, z opłaty eksploatacyjnej, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu. Pomimo braku bezpośredniego wpływu miejscowego planu na wzrost dochodów budżetu gminy, możliwym skutkiem realizacji dróg wskazywanych w planie będzie zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej przeznaczonych do zabudowy nieruchomości położonych przy drogach, co w przyszłości spowodować może wzrost dochodów do budżetu gminy.

Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

WÓJT GMINY CHEŁM