

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchylenia uchwał Rady Miasta Chełm w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchylenia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ramach władztwa planistycznego gminy mieści się zarówno uchwalanie, jak i odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co również zostało utrwalone w orzecznictwie sądów administracyjnych.

Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi przeznaczenie środków zarezerwowanych na projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na sfinansowanie innych zadań z zakresu planowania przestrzennego.

Wykonane „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Chełm”, zgodnie z uchwałą Nr XXVI/218/20 Rady Miasta Chełm z dnia 30 kwietnia 2020 r. wykazały iż w latach 2011-2019 nie zaszły istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, które automatycznie spowodowałyby nieaktualność określonej w studium polityki przestrzennej miasta. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm stanowi obecnie wytyczne do prowadzenia polityki przestrzennej miasta. Jednocześnie po analizie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chełm, stwierdzono, że w znacznym stopniu zapewniają one utrzymanie głównych założeń studium. Stanowią również podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę.

Projekt uchwały ma na celu uchylenie poniższych uchwał Rady Miasta Chełm:

1. Uchwały Rady Miasta Chełm Nr XI/94/07 z dnia 31 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Ceramiczna – Malowane.
2. Uchwały Rady Miasta Chełm Nr XLIII/486/14 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sienkiewicza – Kolejowa – Starościńska.
3. Uchwały Rady Miasta Chełm Nr XXX/345/17 z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej składnicy wojskowej przy ul. Hrubieszowskiej.

4. Uchwały Rady Miasta Chełm Nr XXXV/414/18 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm.
5. Uchwały Rady Miasta Chełm Nr XXXVI/415/18 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm terenu przy ulicy Kredowej.
6. Uchwały Rady Miasta Chełm Nr XXXV/417/18 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zachód, obszaru Zachodnia – Generała Władysława Andersa
7. Uchwały Rady Miasta Chełm Nr XXXVI/437/18 z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Lubelska – Trubakowska.

Ad 1. Obszar opracowania obejmuje działki o powierzchni ok. 6 ha, położone w północno zachodniej części miasta. Na podstawie obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002 r. Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.), przedmiotowy teren oznaczony symbolem C1.U-51, przeznaczony jest pod usługi, bazy, składy, przemysł – specjalną strefę ekonomiczną. Przystąpienie do zmiany planu miało na celu rozbudowę mieszkaniowych zasobów komunalnych miasta Chełm. Ze względu na brak środków budżetowych na realizację założeń uchwały Nr XI/94/07 z dnia 31 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Ceramiczna – Malowane, jest zasadne.

Ad 2. Obszar opracowania obejmuje działki o powierzchni ok. 9,3 ha. Na podstawie obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002 r. Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.), przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę jednorodzinną, usługi handlu, usługi oświaty, usługi rzemiosła, usługi łączności. Przystąpienie do sporządzenia planu miało na celu zmianę przeznaczenia na zgodne z ówczesnymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Ze względu na nieaktualność zamierzeń inwestycyjnych miasta w tym obszarze należy uznać, iż uchylenie uchwały Nr XLIII/486/14 Rady Miasta Chełm z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sienkiewicza – Kolejowa – Starościńska, jest zasadne.

Ad 3. Obszar opracowania obejmuje działki o powierzchni ok. 25,8 ha, położone w południowo - wschodniej części miasta przy ul. Hrubieszowskiej. W granicach opracowania, na powierzchni ponad 25 ha obszaru, inwestycje realizowane są na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r., sporządzonego w skali 1 : 5000. Zmiana planu uchwalona uchwałą Nr XXVI/250/08 Rady Miasta Chełm z dnia 29 września 2008 r. opracowana w skali 1 : 1000, obejmowała obszar w rejonie ulicy Księdza Zygryda Berezeckiego o powierzchni 0,48 ha, obejmujący tereny Parafii Rzymskokatolickiej pw. Miłosierdzia Bożego i tereny komunikacji. Przystąpienie do zmiany planu dotyczyło wprowadzenia niezbędnych korekt i doprecyzowania ustaleń planu w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy, stosownie do aktualnych potrzeb i obowiązujących przepisów. Ze względu na zamiar przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego swoim zakresem mniejszy obszar, należy uznać, że uchylenie uchwały Nr XXX/345/17 Rady Miasta Chełm z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłej składnicy wojskowej przy ul. Hrubieszowskiej wraz z terenami przyległymi od strony południowej, jest zasadne.

Ad. 4 Obszar opracowania obejmuje działki o powierzchni ok. 2 ha, położone we wschodniej części miasta przy ulicy Kredowej. Na podstawie obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm uchwalonego uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. ze zmianami, przedmiotowy teren leży w strefie polityki przestrzennej B-wschodniej, mieszkaniowo-usługowej położonej między centrum, a terenami cementowni. Obszar opracowania przeznaczony jest na teren zieleni urządzonej. Przystąpienie do zmiany studium miało na celu przeznaczenie części terenu na usługi nieuciążliwe. Ze względu na zamiar utrzymania terenów zieleni publicznej w tej części miasta, należy uznać, iż uchylenie uchwały Nr XXXV/414/18 Rady Miasta Chełm z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm, terenu przy ulicy Kredowej, jest zasadne.

Ad 5. Obszar opracowania obejmuje działki o powierzchni ok. 2 ha, położone we wschodniej części miasta przy ulicy Kredowej. Na podstawie obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002 r. Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.), przedmiotowy teren oznaczony symbolem C6.ZP-34, przeznaczony jest pod zielen publiczną – park osiedlowy, usługi sportu i rekreacji. Przystąpienie do zmiany planu miało na celu przeznaczenie części terenu na usługi nieuciążliwe i doprecyzowania ustaleń w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ze względu na zamiar utrzymania terenów zieleni publicznej w tej części miasta należy uznać, iż uchylenie uchwały Nr XXXVI/415/18 Rady Miasta Chełm z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm terenu przy ulicy Kredowej, jest zasadne.

Ad 6. Obszar opracowania obejmuje działki o powierzchni ok. 7,6 ha, położone we zachodniej części miasta w rejonie ulic Zachodnia – Generała Władysława Andersa. Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm uchwalonego uchwałą Nr XXI/186/08 Rady Miasta Chełm z dnia 25 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 76, poz. 2133 z dnia 25 czerwca 2008 r.), przedmiotowy teren przeznaczony jest pod tereny usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny komunikacji – garaże, drogi, tereny zieleni i tereny stacji transformatorowych. Przystąpienie do zmiany planu dotyczyło dopracowania i niezbędnych korekt ustaleń planu w zakresie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy. Ze względu na nieaktualność zamierzeń inwestycyjnych miasta w tym obszarze należy uznać, iż uchylene uchwały Nr XXXV/417/18 Rady Miasta Chełm z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Zachód, obszaru Zachodnia – Generała Władysława Andersa, jest zasadne.

Ad 7. Obszar opracowania obejmuje działki o powierzchni ok. 2 ha, położone w zachodniej części miasta w rejonie ulic Lubelska – Trubakowska. Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm dla obszaru Lubelska – Trubakowska uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/325/13 Rady Miasta Chełm z dnia 5 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lub, poz. 2364 z dnia 29 kwietnia 2013r.), przedmiotowy teren przeznaczony jest pod tereny zabudowy usługowej, pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², aquapark i tereny komunikacji. Przystąpienie do zmiany planu dotyczyło zmiany linii zabudowy od ulicy Lubelskiej. Ze względu na nieaktualność zamierzeń inwestycyjnych w tym terenie należy uznać, iż uchylene uchwały Nr XXXVI/437/18 Rady Miasta Chełm z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Lubelska – Trubakowska, jest zasadne.