5C4C6C85918C7E0F72A5BC05E8819185F1F8BCFA

identyfikator /4

Druk nr 1062

DRUK NR 235

UCHWAŁA NR.....

Rady Miasta Chełm

z dnia .....

w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Chełm"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1 . 1 . W wyniku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełm,stwierdzono:

1) 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. W przypadku kolejnej zmiany studium konieczne będzie wprowadzenie nowych zagadnień i wątków, rewizja uwarunkowań, dostosowanie dokumentu pod kątem formalno-prawnym do obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednak nie oznacza to konieczności natychmiastowej aktualizacji całego dokumentu.

2) Analizując obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chełm, stwierdzić należy, że w znacznym stopniu zapewniają one utrzymanie głównych założeń studium. Stanowią również podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę. Braki wynikające ze sporządzenia zapisów planu dla znacznej części terenów miasta na podstawie nieobowiązującej obecnie ustawy o planowaniu z 1994 r. nie mogą być powodem do stwierdzenia, iż plan miejscowy jest nieaktualny. Również niektóre plany sporządzone na podstawie aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (ze zmianami) nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy. Jednak obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają skonkretyzowanej

Dyrektor Departamentu
inż. Radosław Wnuk

normy prawnej obligującej samorządy gminne do automatycznej aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Jednak w przypadku sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmian planów należy uwzględnić zmiany przepisów prawnych.

§ 2 . „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Chełm" stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3 . Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

§ 4 . Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

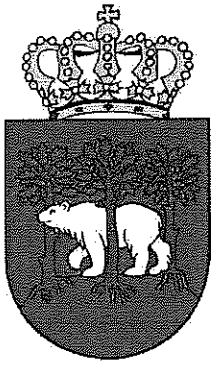
Dyrektor Departamentu
inż. Radosław Wnuk

RADCA
Piotr Kow

Załącznik nr .....

do Uchwały nr .....

Rady Miasta Chełm z dnia .....



ANALIZA

ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

ORAZ

OCENA AKTUALNOŚCI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I PLANÓW MIEJSCOWYCH

MIASTA CHEŁM

WARSZAWA 2020

Zespół autorski:

mgr inż. Paulina Starczewska

mgr inż. Beata Paczek

Dyrektor Departamentu

inż. Radosław Wnuk

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA CHEŁM

SPIS TREŚCI

1 WSTĘP 4

1.1 Podstawy prawne opracowania 4

1.2 Cel opracowania 4

1.3 Założenia i metodyka przeprowadzonej analizy 5

1.4 Wykorzystane materiały 5

2 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 8

2.1 STAN ISTNIEJĄCY 8

2.1.1 Położenie i główne funkcje miasta 8

2.1.2 Tendencje demograficzne 10

2.1.3 Stan środowiska przyrodniczego i formy ochrony przyrody 12

2.1.4 Dziedzictwo historyczno-kulturowe 15

2.1.5 Infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz gospodarka odpadami ... 17

2.2 UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE 20

2.2.1 Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 20

2.2.2 Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubelskiego 20

3 STAN PLANISTYCZNY GMINY 22

3.1 CHARAKTERYSTYKA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 23

3.1.1 Ogólna charakterystyka Studium 23

3.1.2 Struktura przestrzenna – zasady zagospodarowania przestrzennego 24

3.1.3 Stan środowiska przyrodniczego i zasady jego ochrony 25

3.1.4 Stan dziedzictwa kulturowego oraz zasady jego ochrony 25

3.1.5 Komunikacja i infrastruktura techniczna oraz kierunki rozwoju 25

3.1.6 Opracowania planistyczne 26

3.2 CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 26

3.2.1 Ogólna charakterystyka miejscowych planów 26

3.2.2 Zapotrzebowanie na sporządzanie/zmianę studium i miejscowych planów 43

3.3 INNE INSTRUMENTY PLANISTYCZNE 46
3.3.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę 46
4 OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH 48
4.1 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY 48
4.1.1 Aktualność Studium dotycząca wymagań prawnych jego sporządzania 48
4.1.2 Aktualność Studium dotycząca uwzględnienia uwarunkowań 50
4.1.3 Aktualność Studium dotycząca polityki przestrzennej miasta 51
4.1.4 Podsumowanie 51
4.2 OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 52
4.2.1 Aktualność miejscowych planów dotycząca wymagań prawnych ich sporządzania 52
4.2.2 Aktualność miejscowych planów dotycząca zawartych w nich ustaleń 54
4.2.3 Aktualność planów miejscowych w kontekście kontynuacji polityki przestrzennej miasta określonej w Studium 56
4.2.4 Podsumowanie 56
5 OBSZARY PROBLEMOWE I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU 57
6 WYNIKI ANALIZY – SYNTEZA I WNIOSKI 58
Wykaz rysunków 60
Wykaz tabel 60

1 WSTĘP

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą niniejszego opracowania w zakresie prawnym jest wymóg zawarty w art. 32 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293) w następującym brzmieniu:

1. *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność Studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Niniejsze opracowanie zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełm w ciągu ostatnich kilku lat i może stanowić podstawę podjęcia przez Radę Miasta Chełm uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 2 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1.2 Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest wymagane przepisami określenie aktualności dokumentów planistycznych dotyczących Miasta Chełm. Analiza ta umożliwi sformułowanie potrzeb i kolejności działań w zakresie planowania przestrzennego, a w rezultacie umożliwi lepsze warunki optymalnego rozwoju miasta.

Konieczność sporządzenia analizy wynika z przepisów prawa, jest również niezbędna do efektywnego zarządzania przestrzenią, które wymaga posiadania wiedzy na temat stanu przestrzeni oraz sposobu wykorzystania i aktualności podstawowych instrumentów planistycznych, jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego. Dlatego przedstawiona analiza ma uzasadnić ewentualną konieczność podjęcia przez Radę Miasta uchwały o zmianie studium i/lub planów miejscowych w całości lub w części, bądź pozostawienia obowiązujących dokumentów bez zmian.

1.3 Założenia i metodyka przeprowadzonej analizy

Zakres merytoryczny analizy określony został w art. 32 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W analizie oceniono zawartość aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zapisy obowiązujących planów miejscowych oraz uwzględniono rejestr pozwoleń na budowę. Ponadto wzięto pod uwagę: złożone wnioski dotyczące zmian w dokumentach planistycznych, a także uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z istniejącego zagospodarowania i występowania m.in.: terenów chronionych, obiektów infrastruktury technicznej i drogowej.

Opracowanie składa się z następujących części:

- analizy istniejącego stanu planistycznego,
- analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i ich zmian na przestrzeni ostatnich kilku lat,
- delimitacji obszarów problemowych i wskazania ograniczeń w zagospodarowaniu wybranych fragmentów gminy,
- oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- podsumowania i harmonogramu prac nad dokumentami planistycznymi.

1.4 Wykorzystane materiały

W analizie wykorzystano dane pochodzące z różnych okresów od stycznia 2011 do grudnia 2019 r. Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. *Biuletyn Informacji Publicznej – Urząd Miasta Chełm* [online] bip.chelm.pl/ [dostęp 23/02/2020],
2. Bank Danych Lokalnych GUS – www.bdl.stat.gov.pl [dostęp 23/02/2020],
3. *Strona internetowa Urzędu Miasta Chełm* – www.chelm.pl/um [dostęp 23/02/2020],
4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące,
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm – Uchwała Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. oraz zmiany Studium: Uchwała Nr XIV/113/07 Rady Miasta Chełm z dnia 30 października 2007 r., Uchwała Nr XXXIX/367/09 Rady Miasta Chełm z dnia 23 września 2009 r., Uchwała Nr XXXIX/368/09 Rady Miasta Chełm z dnia 23 września 2009 r., Uchwała Nr XLV/407/10 Rady Miasta Chełm z dnia 9 lutego 2010 r., Uchwała

Nr LIII/480/10 Rady Miasta Chełm z dnia 30 sierpnia 2010 r., Uchwała Nr XXVII/308/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr XXVII/309/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr XXVII/310/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr VI/45/15 Rady Miasta Chełm z 25 marca 2015 r., Uchwała Nr IX/88/15 Rady Miasta Chełm z dnia 2 września 2015 r., Uchwała Nr XVI/177/16 Rady Miasta Chełm z dnia 16 marca 2016 r., Uchwała Nr XLIII/490/18 Rady Miasta Chełm z dnia 24 października 2018 r.,

6. Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w okresie od 2011 do 2019 r.
7. Wykaz wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie od stycznia 2011 do sierpnia 2019 r.,
8. *Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Chełm na lata 2016-2019 z perspektywą do roku 2023* – załącznik do uchwały Nr XVIII/208/16 Rady Miasta Chełm z dnia 14 czerwca 2016 r.,
9. *Strategia zrównoważonego rozwoju Miasta Chełm. Aktualizacja na lata 2015* – 2020 z perspektywą do roku 2030 – załącznik do uchwały Nr IX/96/15 Rady Miasta Chełm z dnia 2 września 2015 r.,
10. *Wykaz kart adresowych Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Chełm* - załącznik do zarządzenia Nr 959/13 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 23 grudnia 2013r.,
11. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego* – załącznik nr 1 do uchwały nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
12. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) – załącznik do uchwały nr 157 Rady Ministrów z dnia 25 września 2012 r. (poz. 882).

Korzystano również z materiałów kartograficznych i innych związanych z informacją przestrzenną:

1. geoportal.gov.pl/ [dostęp 23/02/2020],
2. geoportal.pgi.gov.pl/midas-web [dostęp 23/02/2020],
3. geoserwis.gdos.gov.pl/mapy [dostęp 23/02/2020].

Podstawę prawną stanowiło:

1. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587),
2. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233),
3. *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. 2017 poz. 1161),

4. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2019 poz. 1396 z późn. zm.),
5. *Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne* (Dz. U. 2018 poz. 2268 z późn. zm.),
6. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. 2020 poz. 293),
7. *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. 2020 poz. 282),
8. *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2020 poz. 55),
9. *Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (*Dz. U. 2019 poz. 868 z późn. zm.).

2 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

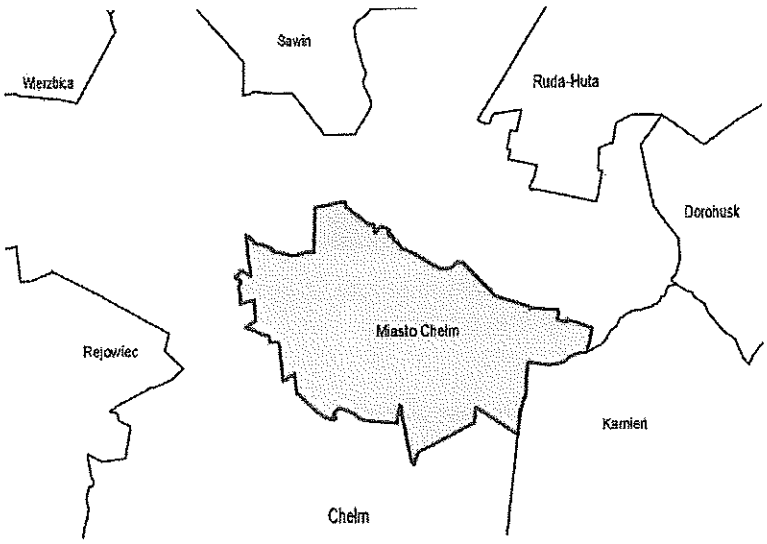
2.1 STAN ISTNIEJĄCY

2.1.1 Położenie i główne funkcje miasta

Chełm jest miastem na prawach powiatu położonym we wschodniej części województwa lubelskiego, w odległości ok. 68 km od Lublina, ok. 50 km od granicy z Białorusią i ok. 25 km od granicy z Ukrainą. Sąsiaduje z gminą Chełm (od północy, zachodu i południa) oraz gminą Kamień (od wschodu), obie gminy należą do powiatu chełmskiego. Powierzchnia miasta wynosi ok. 35 km^2.

Rysunek 1 Położenie miasta

opracowanie własne



Rysunek 2 Sąsiedztwo miasta

opracowanie własne

Miasto stanowi ważny węzeł komunikacyjny. Krzyżują się w nim drogi krajowe i wojewódzkie: DK12, DW812, DW843, DW844. Droga krajowa nr 12 stanowi fragment międzynarodowej drogi E373. Przez Chełm przebiegają również linie kolejowe nr: 7 Warszawa Wschodnia – Dorohusk, 63 Dorohusk – Zawadówka oraz 81 Chełm – Włodawa. Bezpośrednie położenie przy nich sprawia, że miasto ma dogodne połączenie komunikacyjne ze stolicami regionu i kraju, a także innymi ważnymi ośrodkami w kraju i za granicą.

Rysunek 3 Lokalizacja Miasta Chełm na ortofotomapie
www.geoportal.gov.pl

Chełm jest ważnym ośrodkiem miejskim o znaczeniu subregionalnym. Dysponuje znacznym potencjałem rozwojowym oraz stanowi centrum aktywności społecznej i gospodarczej ziemi chełmskiej. Jako miasto przygraniczne pełni rolę centrum usługowo-tranzytowego.

W krajobrazie Miasta Chełm dominują tereny zurbanizowane, które stanowią prawie 60% jego powierzchni. Drugą co do wielkości grupę terenów stanowią grunty rolne ok. 30%. Wg danych GUS obszar miasta jest zalesiony w 7,5%.

2.1.2 Tendencje demograficzne

Według danych GUS, w 2018 roku miasto zamieszkiwało 62 670 mieszkańców, z czego 53% stanowiły kobiety, a 47% mężczyźni. W ciągu ostatnich dziesięciu lat odnotowano tendencję spadkową, liczba mieszkańców miasta Chełm zmniejszyła się o około 7,4%.

Tabela 1 Liczba ludności Miasta Chełm w latach 2008 - 2019

rok	liczba ludności
2008	67702
2009	67650
2010	66537
2011	66176
2012	65897
2013	65481
2014	64855
2015	64270
2016	63734
2017	63333
2018	62670
2019	brak danych

opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

W celu ustalenia przyczyny zmniejszającej się liczby mieszkańców gminy przeanalizowano przyrost naturalny oraz saldo migracji. Od 2010 r. przyrost naturalny utrzymywał się stale na ujemnym poziomie. Odpowiada za to głównie zmniejszająca się liczba urodzeń. W 2018 r. w Chełmie odnotowano ujemny przyrost naturalny wynoszący -188. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców przyrost naturalny kształtował się na poziomie -3,0.

Jednocześnie zauważono, że w analogicznym okresie saldo migracji było zdecydowanie ujemne, wynosiło średnio -477. W 2018 roku zarejestrowano saldo migracji wewnętrznych wynoszące -477 oraz saldo migracji zewnętrznych wynoszące 0.

Tabela 2 Przyrost naturalny Miasta Chełm w latach 2008 - 2019

rok	liczba urodzeń żywych	liczba zgonów	przyrost naturalny
2008	647	574	73
2009	668	604	64
2010	642	648	-6
2011	566	609	-43
2012	566	567	-1

rok	liczba urodzeń żywych	liczba zgonów	przyrost naturalny
2013	528	630	-102
2014	511	588	-77
2015	517	615	-98
2016	480	622	-142
2017	539	622	-123
2018	483	671	-188
2019	brak danych	brak danych	brak danych

opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Tabela 3 Saldo migracji Miasta Chełm w latach 2008 - 2019

rok	saldo migracji wewnętrznych	saldo migracji zagranicznych	łącznie
2008	-230	31	-199
2009	-266	21	-245
2010	-344	24	-320
2011	-334	16	-318
2012	-275	0	-275
2013	-330	-36	-366
2014	-440	-32	-472
2015	-323	0	-323
2016	-418	-9	-427
2017	-300	6	-294
2018	-477	0	-477
2019	brak danych	brak danych	brak danych

opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Analizując strukturę wiekową ludności w latach 2008-2018, zaobserwowano utrzymującą się zdecydowaną przewagę udziału osób w wieku produkcyjnym w stosunku do pozostałych grup wiekowych. Niepokojącym zjawiskiem demograficznym jest stale zmniejszający się udział osób w wieku przedprodukcyjnym w ogóle społeczeństwa oraz rosnący udział osób w wieku poprodukcyjnym.

Tabela 4 Ekonomiczne grupy wieku Miasta Chełm w latach 2008 - 2019

rok	udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	udział ludności w wieku produkcyjnym	udział ludności w wieku poprodukcyjnym
2008	17,8	67,1	15,1
2009	17,3	67,0	15,7

rok	udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	udział ludności w wieku produkcyjnym	udział ludności w wieku poprodukcyjnym
2010	16,9	66,8	16,3
2011	16,5	66,4	17,0
2012	16,2	65,9	18,0
2013	16,0	65,1	18,9
2014	15,7	64,4	19,9
2015	15,5	63,4	21,0
2016	15,4	62,4	22,1
2017	15,5	61,4	23,1
2018	15,3	60,7	24,0
2019	brak danych	brak danych	brak danych

opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Czynnik demograficzny w istotny sposób wpływa na zmianę skali wszystkich zamierzeń planistycznych. Zatem analizy i prognozy demograficzne powinny być podstawą i elementem wyjściowym dla planowania przestrzennego.

2.1.3 Stan środowiska przyrodniczego i formy ochrony przyrody

2.1.3.1 Środowisko przyrodnicze

Miasto Chełm położone jest pomiędzy dwoma kompleksami leśnymi – lasem Kumowa Dolina na północnym-zachodzie i lasem Borek na wschodzie. Przez Miasto przepływają rzeki: Uherka, stanowiąca dopływ Bugu oraz Janówka, w północnej części miasta znajdują się zbiorniki wodne – glinianki. Na terenie miasta znajdują się trzy parki o łącznej powierzchni 27,84 ha: Park Miejski przy ul. Lubelskiej (8,31 ha), Park Międzyosiedlowy przy ul. ks. Mrozka (7,00 ha) oraz Park na Górce Chełmskiej (12,53 ha), a także skwery (8,92 ha) i zieleńce (1,01 ha).

2.1.3.2 Ochrona przyrody

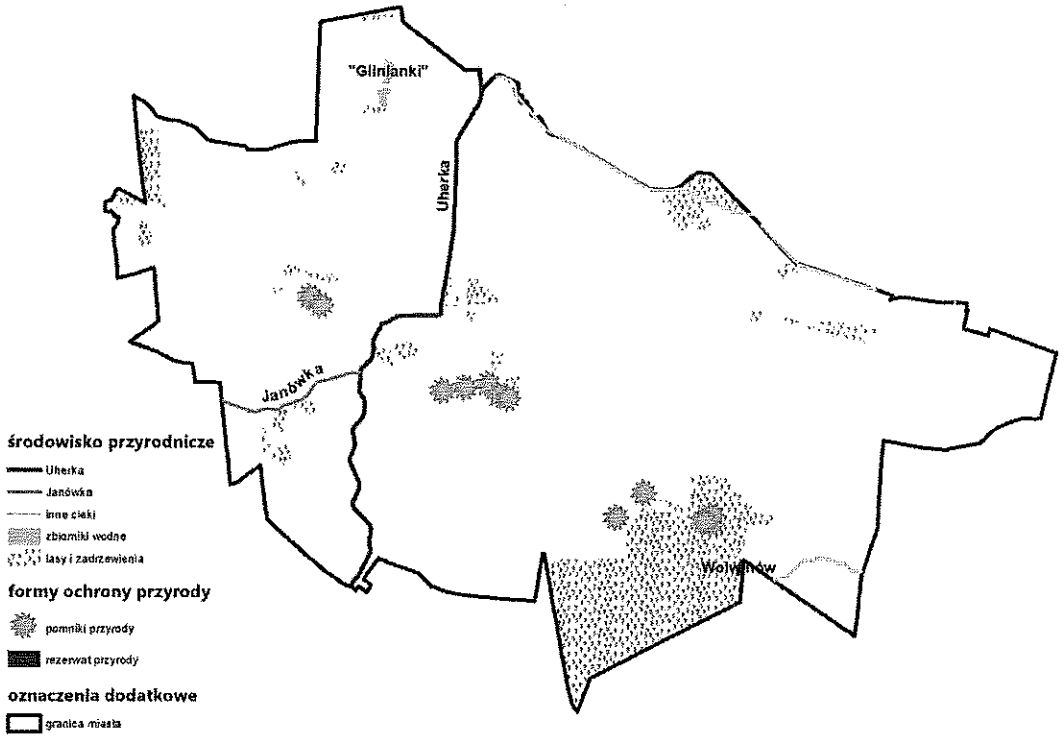
W bezpośrednim sąsiedztwie miasta znajduje się Chełmski Park Krajobrazowy oraz Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu, a w odległości ok. 40 km zlokalizowany jest Poleski Park Narodowy.

Pośród prawnych form ochrony przyrody na terenie miasta Chełm występują: rezerwat oraz pomniki przyrody. Ich występowanie skutkuje koniecznością uzgadniania ewentualnych nowych planów miejscowych lub ich zmian z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz opiniowanie przez niego projektu Studium.

Na terenie lasu Borek znajduje się rezerwat przyrody Wolwinów zajmujący powierzchnię 1,12 ha, utworzony w 1972 r. na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 czerwca1972 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (MP Nr 36, poz. 202). Celem ochrony jest zachowanie stanowiska roślinności stepowej z wiśnią karłowatą, oleśnikiem górskim i goryszem alzackim.

Na terenie miasta występuje 13 pomników przyrody: dwie grupy drzew (modrzew europejski), dziewięć pojedynczych drzew (jesion wyniosły, modrzew europejski, wiąz szypułkowy, miłorząb japoński, ajlant gruczołowaty, iglicznia trójcierniowa) oraz jeden płat roślinności kserotonicznej. Mają one szczególną wartość przyrodniczą, kulturową i krajobrazową, odznaczają się indywidualnymi, wyróżniającymi je cechami.

W obrębie miasta zinwentaryzowano 23 gatunki roślin objętych ochroną gatunkową oraz 80 cennych przyrodniczo gatunków zwierząt.



Rysunek 4 Środowisko przyrodnicze i formy ochrony przyrody
opracowanie własne

2.1.3.3 Złoża

W granicach administracyjnych miasta Chełm położony jest obszar i teren górniczy kopalni kredy Chełm. Teren ten obejmuje złoża kredy piszącej eksploatowane przez Kopalnię Kredy wchodzącą w skład Cementowni Chełm. W granicach miasta zlokalizowane są złoża: Chełm i Chełm I – złoża wapieni i margli. Złoża te podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zgodnie z którymi ochrona złóż kopalin polega na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.

Rysunek 5 Złoża
opracowanie własne

2.1.3.4 Zagrożenia dla środowiska

Głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza w mieście jest emisja z zakładów przemysłowych, produkcyjnych i elektrowni oraz niska emisja pochodząca z palenisk gospodarstw domowych, kotłowni indywidualnych oraz emisja komunikacyjna.

Za podmioty mogące wywierać największe oddziaływanie na środowisko uznano podmioty wymagające uzyskania decyzji - pozwolenie zintegrowane Do przedsiębiorstw, które wymagają takich pozwoleń na terenie miasta Chełm należą Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. w Chełmie, CEMEX Polska Sp. z o.o. Zakład Cementownia Chełm oraz EURO-EKO Sp. z o.o. w Mielcu Zakład Produkcji Paliw Alternatywnych w Chełmie.

Działalność zakładów przemysłowych, głównie cementowni powoduje powstanie leja depresyjnego oraz zmiany stosunków wodnych.

W związku z przebiegiem przez miasto dróg wojewódzkich i drogi krajowej mogą wystąpić uciążliwości (drgania, hałas, emisja spalin i pyłów) na terenach zlokalizowanych po obu stronach tych ciągów komunikacyjnych.

W obrębie miasta znajduje się kilka cmentarzy, których bezpośrednie otoczenie ze względów sanitarnych również może być zagrożone zanieczyszczeniami. Dlatego w strefie położonej najbliżej cmentarza, tzn. w odległości 50 m od ogrodzenia, obowiązują ograniczeni w sytuowaniu m.in. zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych ze sprzedażą produktów spożywczych, a w odległości do 150 m – ujęć wody pitnej.

2.1.4 Dziedzictwo historyczno-kulturowe

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę uwarunkowań historyczno-kulturowych na terenie miasta Chełm. Uwzględniono w niej głównie obiekty objęte ochroną konserwatorską: zabytki architektury i budownictwa, parki ogrody i zieleń historyczna, cmentarze, miejsca pamięci narodowej, tablice i stanowiska archeologiczne. Przedstawione w niniejszej analizie obiekty zabytkowe na terenie miasta oparto na danych z Gminnej Ewidencji Zabytków – *Wykaz kart adresowych Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Chełm* - załącznik do zarządzenia Nr 959/13 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 23 grudnia 2013 roku oraz na danych z wojewódzkiego rejestru zabytków – Obwieszczenie nr 1/2018 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego.

W obecnym systemie prawnym formą ochrony zabytków nieruchomych jest:

- **wpis do rejestru zabytków**,
- uznanie za pomnik historii,
- utworzenie parku kulturowego,
- **ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Zabytki ujęte w gminnej czy wojewódzkiej ewidencji zabytków, (ale niebędące pomnikiem historii, parkiem kulturowym i niewpisane do rejestru zabytków) formalnie nie są chronione. Dopiero ich uwzględnienie w planie miejscowym skutkuje faktycznym objęciem ochroną. Co więcej plan miejscowy powinien jednocześnie z ustanowieniem ochrony zabytków ustalać odpowiednie zapisy służące ich ochronie. Plan taki w tym zakresie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Również studium na etapie sporządzania wymaga opiniowania z konserwatorem zabytków. Rzetelne przygotowanie gminnej ewidencji zabytków może przyczynić się do szybszego procesowania *Studium* i planów miejscowych bez konieczności „porządkowania" GEZ na etapie sporządzania tych dokumentów planistycznych.

Do najcenniejszych zabytków wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków należą:

- zespół urbanistyczny miasta obejmujący teren między Górą Chełmską, kościołem Reformatorów, cerkwią prawosławną oraz dzielnica zwana „Dyrekcja",
- ruiny wieży obronnej (w d. Bielawinie),
- zespół dawnego szpitala wojskowego,
- d. bożnica (ob. Dom Technika NOT),
- zespół d. katedry greckokatolickiej na Górce Katedralnej,
- d. cmentarz prawosławny przy Górce Katedralnej z częściowo zachowanym murem,
- d. szpital bazylianów, kostnica, kapliczka (w obrysie murów zewnętrznych na działce wskazanej w decyzji), d. studnia dolnego zamku (część podziemna), cały mur otaczający zespół d. katedry greckokatolickiej (z wyjątkiem fragm. otaczającego d. cmentarz, kościelny od pn.-wsch.),elewacje frontowe i piwnice kamienicy i oficyny ul. Lubelska 8, 8a,
- zespół popijarski: kościół, ob. paraf. pw. Rozesłania Świętych Apostołów wraz z wyposażeniem w zabytki ruchome, d. klasztor pijarów, figury kamienne z posągami MB Łaskawej i św. Józefa Kalasantego,
- dwie kamienice ul. Lubelska 57/Podwalna,
- d. Magistrat, gran. murów zewn.,
- część cmentarza rzymskokatolickiego i prawosławnego, kaplice grobowe rodzin Bielskich i Zajdlerów, układ alei, drzewostan, ogrodzenie najstarszych kwater grzebalnych
- piwnice kamienicy Pl. Łuczkowskiego 13,
- d. kinoteatr „Corso" („Apollo"), ob. kościół polskokatolicki pw. Matki Boskiej Zwycięskiej
- kościół rzymskokatolicki pw. św. Mikołaja (d. cerkiew greckokatolicki), d. seminarium duchowne
- pałac Kretzschmarów, ob. Pałac Ślubów

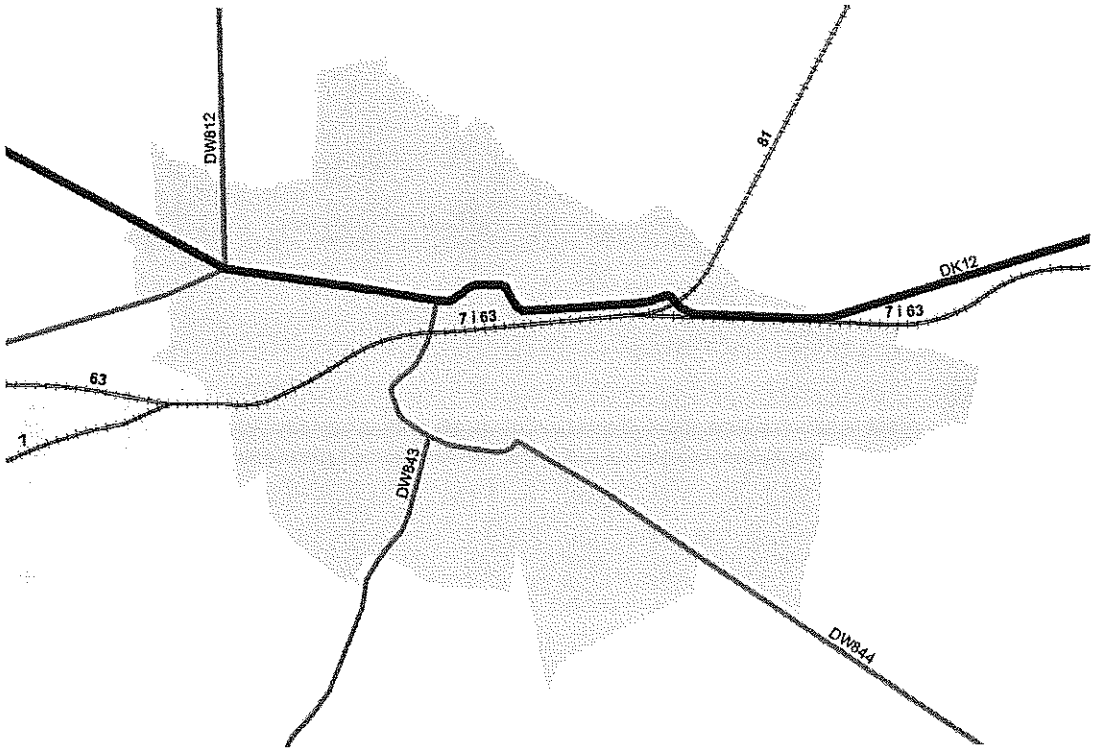
- zespół d. Instytutu Maryjskiego: budynki szkolne (skrzydła zachodnie, południowe, wschodnie), mur ogrodzeniowy z dwiema bramami, mur wydzielający d. ogrody klasztorne (wewnątrz zespołu), starodrzew, teren d. ogrodów klasztornych,
- zespół klasztorny poreformacki: kościół pw. św. Andrzeja wraz z wyposażeniem w zabytki ruchome, klasztor, mur z bramą, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego
- cerkiew prawosławna pw. św. Jana Teologa, wraz z wyposażeniem w zabytki ruchome, dzwonnica, drzewostan w gran. ogrodzenia cmentarza

Obiekty wpisane do rejestru zabytków ujęte są również w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Chełm. Ponadto w GEZ znajdują się inne obiekty architektury i budownictwa (360), parki, ogrody i zieleń historyczna(4), cmentarze, miejsca pamięci narodowej, pomniki, tablice (19) oraz 4 stanowiska archeologiczne.

Uporządkowana gminna ewidencja zabytków jest ważna nie tylko z punktu widzenia rozpoznania ich wartości, ale również ze względu na opracowanie ewentualnych zapisów ochronnych dla poszczególnych obiektów w planach miejscowych.

2.1.5 Infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz gospodarka odpadami

W mieście krzyżują się drogi krajowe i wojewódzkie: DK12: Łęknica – Leszno – Kalisz – Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Chełm – Dorohusk, DW812: Biała Podlaska – Włodawa – Chełm – Krasnystaw, DW843: Chełm – Zamość, DW844: Chełm – Hrubieszów –Dołhobyczów. Droga krajowa nr 12 stanowi fragment międzynarodowej drogi E373. Przez Chełm przebiegają również linie kolejowe nr: 7 Warszawa Wschodnia – Dorohusk, 63 Dorohusk – Zawadówka oraz 81 Chełm – Włodawa.



Rysunek 6 Główne szlaki transportowe
opracowanie własne

Oprócz infrastruktury drogowej, duże znaczenie ma sieć kolejowa obsługująca zarówno przewozy pasażerskie, jak i towarowe w ruchu krajowym i międzynarodowym. Na terenie miasta zlokalizowane są trzy przystanki PKP: Chełm, Chełm Miasto i Chełm Cementownia.

Podstawowym źródłem zaopatrzenia miasta Chełm w wodę są dwa ujęcia wód głębinowych: „Bariera" i „Trubaków". Sposób eksploatacji obu ujęć określają pozwolenia wodno-prawne. W sieć wodociągową i kanalizacyjną wyposażony jest niemal cały obszar miasta, (brakuje ich m.in. na terenach ogródków działkowych i na nowych osiedlach zabudowy jednorodzinnej na obrzeżach miasta). Większość mieszkańców korzysta z miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (odpowiedni 97% i 93% według danych GUS). Dużo mniejszy udział w ogólnej liczbie mieszkańców miasta mają osoby korzystające z sieci gazowej o podobnej długości (wg danych GUS korzysta z niej tylko 63% mieszkańców).

Tabela 5 Rozwój sieci infrastruktury technicznej Miasta Chełm w latach 2008 - 2019

	sieć wodociągowa		**sieć kanalizacyjna**		**sieć gazowa**	
	długość [km]	udział osób korzystających [%]	długość [km]	udział osób korzystających [%]	długość [km]	udział osób korzystających [%]
2008	174,0	96,9	136,7	92,2	135,2	60,4
2009	171,6	97,0	137,7	92,3	140,7	61,0
2010	172,8	97,0	138,3	92,3	146,0	61,4
2011	174,7	97,0	139,6	92,4	151,1	61,4
2012	175,0	97,0	139,7	92,5	155,3	62,6
2013	175,3	97,0	139,8	92,6	158,9	62,7
2014	177,7	97,1	144,9	92,7	160,5	62,8
2015	184,2	97,1	176,4	93,1	161,7	63,0
2016	184,7	97,1	176,8	93,2	166,9	62,6
2017	185,0	97,1	177,2	93,3	170,6	62,8
2018	184,6	97,2	177,2	93,3	171,7	63,5
2019	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych

opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Na terenie miasta Chełm ciepło jest pozyskiwane z lokalnych kotłowni węglowych opalanych zazwyczaj węglem kamiennym i gazem ziemnym oraz ciepłowni zarządzanej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. w Chełmie. Źródłem ciepła należącym do MPEC Sp. z o.o. jest Centralna Ciepłownia zlokalizowana przy ul. Towarowej 9.

Głównym źródłem odpadów są gospodarstwa domowe oraz sektor produkcyjny. Miasto prowadzi gospodarkę odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Chełm. Obecnie usługi odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych świadczy Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Chełmie. Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków komunalnych w Chełmie, zlokalizowana w północnej części miasta przy ul. Bieławin 5a. jest jedną z najnowocześniejszych w Polsce., przeszła modernizację w latach 2011 – 2015.

2.2 UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

2.2.1 Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 jest najważniejszym krajowym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzenne. Dokument ten definiuje cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Są to m.in.:

- Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów
  W odniesieniu do Miasta Chełm oznacza to:
  - koncentrację urbanizacji,
  - wzmacnianie funkcji transgranicznych
- Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej
  W odniesieniu do Miasta Chełm oznacza to m.in.:
  - modernizację linii kolejowej nr 7.
- Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
  W odniesieniu do Miasta Chełm oznacza to m.in.:
  - zmniejszenie obciążenia środowiska emisjami zanieczyszczeń do wód, atmosfery i gleby,
  - zabezpieczenie cennych gospodarczo złóż kopalin i zwiększenie wykorzystania surowców wtórnych.

2.2.2 Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa w wielu punktach odnosi się do terenu miasta Chełm. Wyznaczone w nim kierunki rozwoju przestrzennego województwa to m.in.:

- Integracja województwa z przestrzenią krajową i europejską

Integracji z sąsiednimi regionami, a także wzmocnieniu powiązań transeuropejskich zarówno na kierunku wschód – zachód, jak i północ – południe służą działania w zakresie rozwoju infrastruktury drogowej i kolejowej w głównych korytarzach transportowych. Osie podstawowych powiązań wyznaczają relacje m.in.: Piotrków Trybunalski – Radom – Puławy – Lublin – Chełm – Dorohusk – Kijów. Jako kluczowe zadania w zakresie wzmacniania powiązań transgranicznych, rekomendowane w Strategii Współpracy Transgranicznej Województwa Lubelskiego, Obwodu Wołyńskiego, Obwodu Lwowskiego i Obwodu Brzeskiego na lata 2014-2020 wskazuje się:

- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 812 Biała Podlaska - Wisznice - Włodawa – Chełm,
- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 844 Chełm - Hrubieszów - Witków - Dołhobyczów - granica państwa,
- przywrócenie bezpośredniego połączenia kolejowego pomiędzy Chełmem i Kowlem,
- budowę mostu kolejowego na rzece Bug w Orchówku k/Włodawy oraz budowa linii kolejowej szerokotorowej relacji Orchówek k/Włodawy – Zawada, przez Chełm, Rejowiec Fabryczny i Krasnystaw,
- modernizację tras kolejowych na ukraińsko – polskim pograniczu, poprzez modernizację linii kolejowej na odcinku ok. 65 km i tym samym rewitalizację bezpośredniego połączenia kolejowego między Kowlem i Chełmem.

- Rozwój zagospodarowania przestrzennego województwa – środowisko przyrodnicze:
  - Ochrona obszarów występowania udokumentowanych złóż surowców przed zainwestowaniem uniemożliwiającym podjęcie eksploatacji,
  - Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
  - Realizacja obwodnic miejscowości z przekroczonymi normami hałasu,
- Rozwój zagospodarowania przestrzennego województwa – środowisko kulturowe:
  - Rewaloryzacja oraz rewitalizacja układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych,
  - Rewaloryzacja obiektów i zespołów zabytkowych,
  - Ochrona panoram w celu zachowania historycznych sylwet obiektów i zespołów urbanistycznych,
- Rozwój zagospodarowania przestrzennego województwa – gospodarka:
  - jeden z głównych ośrodków koncentracji przemysłu
  - inwestycyjne dla lokalizacji branż przemysłu i usług uwarunkowanych sąsiedztwem infrastruktury transportowej i logistycznej
  - wspieranie rozwoju przemysłów wysokiej techniki w ramach restrukturyzacji ośrodków gospodarczych,
- Rozwój zagospodarowania przestrzennego województwa – infrastruktura techniczna:
  - budowa linii 110 kV Chełm – Dorohusk,
  - adaptacja i rozbudowa gazociągu głównego DN 200 Krasnystaw – Chełm

Dokument zawiera również wykaz terenów zamkniętych na terenie województwa lubelskiego. W mieście Chełm są to tereny, na których usytuowane są linie kolejowe – *(Decyzja Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia*

terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych – Dz. Urz. MIiR poz. 25, oraz tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej – *(Decyzja Nr 393/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 września 2014 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej – Dz. Urz. MON poz. 321): działki nr* 19/1, 73/2, 49/51, 101/3, 101/4, 101/5, 301, 353, 354/17, 354/18, 354/19, 359, 360, 361, 362, 363 w obrębie nr 12.

3 STAN PLANISTYCZNY GMINY

Polityka przestrzenna miasta realizowana jest za pomocą dwóch głównych instrumentów planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium zatwierdzone zostało Uchwałą nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 roku Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują swym zasięgiem obszar całego miasta.

W związku z tym, że cały obszar Miasta położony jest w zasięgu obowiązujących planów miejscowych sterowanie rozwojem przestrzennym miasta, jako całości, jest znacznie łatwiejsze niż w miejscowościach, gdzie system planowania opiera się, choćby w części, na decyzjach o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy generują często np. sytuację „niepewności" sąsiedztwa. Dodatkowo opieranie zagospodarowania przestrzennego na instrumencie decyzji o warunkach zabudowy może być działaniem szczególnie niebezpiecznym na terenach o dużym zainteresowaniu inwestycyjnym. Na obszarach takich uprawniona niezgodność tych decyzji ze studium owocuje m.in. brakiem możliwości stworzenia rezerwy terenów przeznaczonych w studium pod usługi publiczne i ograniczeniem zdolności kontroli chłonności inwestycyjnej, co może w przyszłości prowadzić np. do niedrożności istniejącej infrastruktury. Szczególnie negatywny skutek może mieć również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo m.in. poprzez ograniczanie możliwość przeznaczania ich np. pod publiczne tereny zieleni.

Taka sytuacja nie dotyczy miasta Chełm, gdyż miasto to posiada od lat zdefiniowaną i konsekwentną ogólną wizję przeznaczenia poszczególnych jego rejonów zarówno w studium jak i w obowiązujących planach miejscowych.

3.1 CHARAKTERYSTYKA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1.1 Ogólna charakterystyka Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który nie jest aktem prawa miejscowego. Jest to narzędzie służące głównie do nakreślenia polityki przestrzennej planowanej do realizacji na obszarze miasta.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm, zwane dalej *studium*, opracowano w trybie *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i zatwierdzono* Uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 roku. Dokument ten zawiera tekst oraz rysunek wykonany w skali 1:10 000

Pierwsza *część Studium Miasta Chełm* zawiera **diagnozę stanu istniejącego**, pełni więc również funkcje informacyjne – jest obszernym zbiorem wiedzy o przestrzeni miasta. Studium przeprowadza diagnozę stanu istniejącego w zakresie:

- położenia w regionie i sąsiedztwa,
- środowiska przyrodniczego,
- zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu,
- stosunków ludnościowych,
- funkcji usługowo-mieszkaniowych,
- funkcji gospodarczych,
- komunikacji,
- gospodarki komunalnej i infrastruktury technicznej

W drugiej *części Studium Miasta Chełm* określa **uwarunkowania rozwoju** miasta, **cele rozwoju przestrzennego miasta** oraz **kierunki zagospodarowania przestrzennego** – jest narzędziem, które m.in. pozwala racjonalnie określić przeważające funkcje, na których opierał się będzie rozwój miasta, ustala podstawowy układ komunikacyjny i umożliwia rozmieszczenie ważniejszych obiektów infrastruktury społecznej i terenów zieleni w celu zapewnienia optymalnej obsługi mieszkańców. Jest podstawą do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale również może promować miasto informując o długoterminowej polityce rozwojowej. Ustalenia studium odnoszą się do:

- poszczególnych stref polityki przestrzennej,
- układu komunikacyjnego,
- systemów infrastruktury technicznej,
- planowania – opracowań planistycznych.

Część druga studium zakończona jest aneksem uzupełniającym niektóre poruszone w dokumencie zagadnienia.

Studium było wielokrotnie zmieniane (Uchwała Nr XIV/113/07 Rady Miasta Chełm z dnia 30 października 2007 r., Uchwała Nr XXXIX/367/09 Rady Miasta Chełm

z dnia 23 września 2009 r., Uchwała Nr XXXIX/368/09 Rady Miasta Chełm z dnia 23 września 2009 r., Uchwała Nr XLV/407/10 Rady Miasta Chełm z dnia 9 lutego 2010 r., Uchwała Nr LIII/480/10 Rady Miasta Chełm z dnia 30 sierpnia 2010 r., Uchwała Nr XXVII/308/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr XXVII/309/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr XXVII/310/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr VI/45/15 Rady Miasta Chełm z 25 marca 2015 r., Uchwała Nr IX/88/15 Rady Miasta Chełm z dnia 2 września 2015 r., Uchwała Nr XVI/177/16 Rady Miasta Chełm z dnia 16 marca 2016 r., Uchwała Nr XLIII/490/18 Rady Miasta Chełm z dnia 24 października 2018 r.). Wszystkie zmiany wprowadzane do studium miały charakter punktowy.

3.1.2 Struktura przestrzenna – zasady zagospodarowania przestrzennego

Studium, w aneksie do części II, wyznacza 6 stref polityki przestrzennej A-F korygując pierwotny zapis o ośmiu strefach A-H widniejący w części II.

Tabela 6 Strefy polityki przestrzennej w Studium

strefa A	staromiejska
strefa B	śródmiejska
strefa C	mieszkaniowo-usługowa
strefa D	podmiejska
strefa E	ekologiczna
strefa F	przemysłowa

opracowanie własne na podstawie Studium

Ani aneks do części II, ani późniejsze zmiany studium nie modyfikują jednak ustaleń dla każdej z ośmiu stref opisanych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego.

Większość terenów miasta Chełm przeznaczono w studium pod tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Najwięcej terenów usługowych zlokalizowano w samym centrum miasta oraz w jego zachodniej części. Wśród zmian wprowadzanych do studium w trakcie jego obowiązywania znalazła się m.in. zmiana dopuszczająca lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Północna i wschodnia część miasta to w studium tereny przemysłowe, tereny składów.

W skład terenów zieleni, wyznaczonych w studium, wchodzą m.in.: tereny lasów na południu miasta, użytki rolne – łąki i pastwiska przy północnej granicy miasta, tereny zieleni urządzonej, parków i ogródków działkowych – zlokalizowane wzdłuż rzeki Uherki.

W południowo-wschodniej części miasta wyznaczono znaczny obszar upraw polowych.

Studium określa parametry i wskaźniki zabudowy takie jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna powierzchnia zabudowy, czy liczba miejsc parkingowych tylko dla jednej ze stref polityki przestrzennej wg ich podziału sprzed aneksu. Zmiana z 2013 roku stwierdza dodatkowo, że w planach miejscowych należy dążyć do ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu na poziomie zapewniającym spełnienie potrzeb funkcjonalnych, zdrowotnych i estetycznych.

3.1.3 Stan środowiska przyrodniczego i zasady jego ochrony

W zakresie ochrony walorów i zasobów oraz poprawy jakości środowiska studium podkreśla główne uwarunkowania przyrodnicze:

- występowanie rzek: Uherki i Janówki,
- występowanie lasów, rezerwatu „Wolwinów" oraz Chełmskiego OChK,
- występowanie złóż surowców mineralnych – kredy,
- wysoki stopień przeobrażeń i degradacji środowiska.

Studium prezentuje listę pomników przyrody, przywołuje zapisy Zarządzenia w sprawie utworzenia rezerwatu „Wolwinów", ustala również zasady: ochrony wód, łagodzenia negatywnych skutków zanieczyszczenia gleb i powietrza. W tekście studium pojawia się zakaz zmiany użytkowania terenów istniejących lasów. Dodatkowo dla strefy ekologicznej zapisano m.in.:

- pozostawienie terenów otwartych, zakaz zabudowy poza usługami turystyki i rekreacji,
- realizację zbiornika wodnego do celów rekreacyjnych,
- ochronę wód przed zanieczyszczeniami z kanalizacji deszczowej, przez wstępne oczyszczanie.

3.1.4 Stan dziedzictwa kulturowego oraz zasady jego ochrony

W zakresie kulturowo-historycznym studium określa przede wszystkim ochronę układów urbanistycznych: Starego Miasta oraz osiedla „Dyrekcja". Zwraca również uwagę na konieczność rewitalizacji śródmieścia.

Studium ustala ochronę obiektów zabytkowych, uznając przy tym dotychczasowe formy ochrony za wystarczające. W części diagnozy stanu istniejącego zamieszczono wyciągi z wojewódzkiego rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

3.1.5 Komunikacja i infrastruktura techniczna oraz kierunki rozwoju

Studium zakłada rozwój komunikacji i modernizację infrastruktury drogowej, w tym wyprowadzenie ruchu tranzytowego (do granicy państwowej) z miasta – planowana jest obwodnica. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego dokonano zmiany w 2013 roku precyzując zalecane szerokości dróg wg klas.

W studium scharakteryzowano stan infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, gospodarkę odpadami, zaopatrzenie w gaz, ciepłownictwo, elektroenergetykę i telekomunikację). Zapisano m.in. docelowe skanalizowanie w systemie centralnym jak największej części miasta, rozbudowę oczyszczalni ścieków, rozbudowę miejskiej kablowej sieci elektroenergetycznej, wyznaczono strefy ochronne ujęć wód, zmianą z 2013 roku wskazano również szerokości stref wolnych od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych.

3.1.6 Opracowania planistyczne

Studium stwierdza że cały obszar miasta powinien być objęty planami miejscowymi, w pierwszej kolejności – teren wzdłuż linii kolejowej między ulicami: Aleja Przyjaźni, Rampa Brzeska, a ulicą Kolejową.

3.2 CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.2.1 Ogólna charakterystyka miejscowych planów

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zwany również planem miejscowym) to dokument stanowiący podstawę planowania przestrzennego na terenie miasta. Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że ustalenia planu są wiążące dla jednostek samorządu terytorialnego, ale również dla obywateli. Projekt planu miejscowego sporządza się przy udziale społeczeństwa, a po uchwaleniu przez Radę Miasta podlega on sprawdzeniu przez wojewodę w celu oceny zgodności jego zapisów z prawem. Ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium. Dlatego niektóre, oczekiwane (przez mieszkańców lub włodarzy miasta) zmiany dotyczące przesądzeń planistycznych na terenie miasta Chełm mogą wymagać zmiany obu tych dokumentów. Choć czas potrzebny na sporządzenie planu często dotyczy okresu ok. 2 lat, to istnieje szereg korzyści płynących z posiadania takiego dokumentu. Jest to m.in. przyspieszenie procesu inwestycyjnego, wzrost wartości gruntów przeznaczonych w planie pod zabudowę, możliwość przeprowadzenia zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, „zarezerwowanie" terenów pod lokalizację np. dróg i usług publicznych czy też terenów zieleni, ale również określenie jasnych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów miasta, co ma wpływ także na rozeznanie projektowanego otoczenia planowanej inwestycji.

Obecnie na terenie Miasta Chełm obowiązują 43 plany miejscowe. Obejmują one swym zasięgiem cały obszar miasta.

Już w 1994 roku powstał plan miejscowy – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełma – uchwalony uchwałą nr XLVII/366/94 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 21 lutego 1994 roku. Plan ten obecnie nie obowiązuje, obowiązuje jego punktowa zmiana (w rejonie ul. Połanieckiej). W 2001 roku sporządzono kompleksowy plan obejmujący teren całego miasta. Następnie, w latach 2004 – 2018 sporządzano liczne zmiany ww. planu, dla wybranych mniejszych fragmentów miasta.

Tabela 7 Obowiązujące plany miejscowe

	NAZWA PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA CHEŁM	PODSTAWA PRAWNA	POW. [ha]
MPZP obowiązujące				
1	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Zachód, obszaru Synów Pułku - Zachodnia	Uchwała nr IV/35/18 z dnia 28 grudnia 2018 r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	11,88
2	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chełm dla przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV	Uchwała nr IV/34/18 z dnia 28 grudnia 2018 r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	5,62
3	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Krańcowa Południe	Uchwała nr XXX/344/17 z dnia 31 sierpnia 2017 r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	33,96
4	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący obszar pomiędzy ulicą Karola Kurpińskiego i Al. Armii Krajowej	Uchwała nr XXX/343/17 z dnia 31 sierpnia 2017r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	1,73
5	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Słoneczne w rejonie ulicy Mieczysława Karłowicza	Uchwała nr XXX/342/17 z dnia 31 sierpnia 2017r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	36,91
6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru przy ulicy Polnej	Uchwała nr XXVII/302/17 z dnia 27 kwietnia 2017r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	5,33

	NAZWA PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA CHEŁM	PODSTAWA PRAWNA	POW. [ha]
7	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Rejowiecka - Włodowska	Uchwała nr XXII/246/16 z dnia 25 listopada 2016r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	35,73
8	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Rejowiecka – Szpitalna - Lubelska	Uchwała nr XXII/245/16 z dnia 25 listopada 2016r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	21,61
9	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Batorego	Uchwała nr XX/225/16 z dnia 12 września 2016r. zmieniona uchwałą nr XXII/248/16 z dnia 25 listopada 2016 r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	22,82
10	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Malowane	Uchwała nr XVII/188/16z dnia 26 kwietnia 2016r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	74,85
11	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Chemicznej	Uchwała nr IX/89/15 z dnia 2 września 2015r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	24,37
12	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm terenu położonego przy ulicy Nowy Świat	Uchwała nr VII/63/15 z dnia 28 kwietnia 2015r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,22
13	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i zieleni przy ulicy Majdan	Uchwała nr VI/43/15 z dnia 25 marca 2015r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	12,90
14	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Kolejowa – Aleja Przyjaźni – Rampa Brzeska	Uchwała nr XXIX/334/13 z dnia 27 marca 2013r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	91,70

	NAZWA PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA CHEŁM	PODSTAWA PRAWNA	POW. [ha]
15	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm obszaru „Kamena – Ogrodowa"	Uchwała nr XXVIII/326/13 z dnia 5 marca 2013r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	5,97
16	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Lubelska - Trubakowska	Uchwała nr XXVIII/325/13 z dnia 5 marca 2013r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	1,99
17	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm obszaru usługowo-handlowego w rejonie ulicy Partyzantów – Etap I	Uchwała nr XXVIII/324/13 z dnia 5 marca 2013r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	9,53
18	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Synów Pułku - Legionów Polskich	Uchwała nr XXII/241/12 z dnia 30 sierpnia 2012r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	4,18
19	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Legionów Polskich	Uchwała nr XXII/240/12 z dnia 30 sierpnia 2012r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	6,64
20	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Koszarowej	Uchwała nr XXII/239/12 z dnia 30 sierpnia 2012r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	7,98
21	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm w rejonie ulicy Ronda Jana Pawła II	Uchwała nr XV/168/12 z dnia 30 stycznia 2012r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	5,19

	NAZWA PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA CHEŁM	PODSTAWA PRAWNA	POW. [ha]
22	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm obszaru w rejonie ulicy Majdan	Uchwała nr XIII/147/11 z dnia 14 grudnia 2011r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	33,12
23	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm obszaru „Lwowska B"	Uchwała nr XIII/146/11 z dnia 14 grudnia 2011r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	36,93
24	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Al. 3-ego Maja i ul. Wojsławickiej	Uchwała nr X/99/11 z dnia 25 sierpnia 2011r. zmieniona uchwałą nr XV/169/12 z dnia 30 stycznia 2012r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	91,78
25	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Kolejowej	Uchwała nr XL/374/09 z dnia 29 października 2009r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	7,74
26	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Lubelskiej i Rejowieckiej	Uchwała nr XXXV/329/09 z dnia 28 maja 2009r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	10,87
27	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Księdza Zygfryda Berezeckiego	Uchwała nr XXVI/250/08 z dnia 29 września 2008r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,49
28	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy płk Władysława Muzyki	Uchwała nr XXIV/205/08 z dnia 27 czerwca 2008r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,71
29	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta		Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	28,60

	NAZWA PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA CHEŁM	PODSTAWA PRAWNA	POW. [ha]
	Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Zachodniej	Uchwała nr XXI186/08 z dnia 25 kwietnia 2008r.		
30	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Budowlanej	Uchwała nr X/86/07 z dnia 28 czerwca 2007r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	15,85
31	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy ks. Piotra Skargi	Uchwała nr X/85/07 z dnia 28 czerwca 2007r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,86
32	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulic Podgórze - Zawadówka	Uchwała nr XLV/529/06 z dnia 29 września 2006r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	21,20
33	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Lwowskiej i Al. Armii Krajowej	Uchwała nr XXXVIII/446/06 z dnia 14 lutego 2006r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	1,26
34	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Krańcowej	Uchwała nr XXXVI/425/05 z dnia 30 listopada 2005r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,41
35	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Wschodniej	Uchwała nr XXXVI/424/05 z dnia 30 listopada 2005r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	7,32
36	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru miasta Chełma w rejonie	Uchwała nr XXV/265/04 z dnia 14 października 2004r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,31

	NAZWA PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA CHEŁM	PODSTAWA PRAWNA	POW. [ha]
	skrzyżowania ulic Lwowska – Droga Męczenników			
37	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełma dla obszaru w rejonie ulicy Północnej	Uchwała nr XXV/264/04 z dnia 14 października 2004r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,24
38	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełma dla obszaru w rejonie ulicy Kazimiery Pierackiej	Uchwała nr XXV/263/04 z dnia 14 października 2004r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	0,10
39	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełma dla obszaru w rejonie ulicy Partyzantów	Uchwała nr XXV/261/04 z dnia 14 października 2004r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	1,96
40	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełma dla obszaru w rejonie ulicy Jedność	Uchwała nr XXV/260/04 z dnia 14 października 2004r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	1,74
41	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „Wygon" w Chełmie	Uchwała nr XVI/162/04 z dnia 16 lutego 2004r.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	113,87
42	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełma	Uchwała nr XXXVII/466/01 z dnia 28 grudnia 2001r.	Ustawa o planowaniu z 1994 r.	2749,95
43	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chełma	Uchwała nr XXII/314/2000 z dnia 27 września 2000r.	Ustawa o planowaniu z 1994 r.	0,24

opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta

Plan z 2001 roku, został sporządzony dla całego miasta według ustawy z 1994 roku. Oznacza to, że jego charakterystyka jest znacząco różna od współcześnie obowiązującej. Plany, były przede wszystkim sporządzane przy znacznie mniejszej skali

dokładności, w tym przypadku 1:5000 wobec 1:1000 obecnie. W związku z tym, jak również w związku z głównie manualną techniką sporządzania rysunków planistycznych, rysunki te nie posiadają wielu szczegółowych ustaleń i charakteryzują się dużą skalą uogólnień.

W przedmiotowym planie obowiązują następujące przeznaczenia dla terenów funkcjonalnych, wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających:

1) mieszkalnictwo:
   a) MW – zabudowa wielorodzinna,
   b) MN – zabudowa jednorodzinna,
   c) MZ – mieszkalnictwo zbiorowe,
2) usługi:
   a) U – usługi,
   b) UO – usługi oświaty,
   c) UZ – usługi zdrowia,
   d) UK – usługi kultury,
   e) UH – usługi handlu,
   f) UG – usługi gastronomii,
   g) UŁ – usługi łączności,
   h) US – usługi sportu,
   i) UT – usługi turystyki,
   j) UR – usługi rzemiosła,
   k) UI – usługi inne,
   l) A – administracja,
3) zieleń:
   a) ZP – zieleń publiczna, (parki, skwery, ogrody)
   b) ZD – ogrody działkowe,
   c) ZC – cmentarze,
4) leśnictwo:
   a) RL – lasy,
   b) RLU – tereny obsługi urządzeń gospodarki leśnej,
5) wytwórczość i składowanie
   a) PP – przemysł, składy, budownictwo,
   b) PE – powierzchniowa eksploatacja, zakład górniczy,
   c) SP – składy, magazyny, hurtownie,
   d) SB – składy, budownictwo,
6) infrastruktura techniczna:
   a) WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
   b) NO – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
   c) EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
   d) EG – tereny urządzeń gazownictwa,

e) EC – tereny urządzeń ciepłownictwa,

7) komunikacja:

a) TS – usługi komunikacji,

b) TK – tereny transportu kolejowego,

8) drogi istniejące – kategorie:

a) TDK – drogi krajowe,

b) TDW – drogi wojewódzkie,

c) TDP – drogi powiatowe,

d) TDG – drogi gminne,

9) drogi istniejące i projektowane – klasyfikacja:

a) S – droga ekspresowa,

b) GP – droga główna ruchu przyspieszonego,

c) G – drogi główne,

d) Z – drogi zbiorcze,

e) L – drogi lokalne,

f) D – drogi dojazdowe,

g) TDX – ciągi pieszo – jezdne,

h) TDY – ciągi piesze,

10) rolnictwo RP, RO, RZ:

a) RP – uprawy polowe,

b) RO – uprawy ogrodnicze,

c) RZ – łąki, pastwiska,

11) wody:

a) W – wody otwarte,

12) inne przeznaczenie terenu:

a) IS – tereny urządzeń specjalnych (tereny wojskowe, obiekty więziennictwa).

Plan z 2001 roku, oprócz obowiązkowych przeznaczeń terenu, wyszczególnia strefy polityki przestrzennej, które wyznaczają główny kierunek przemian w zagospodarowaniu, w tym zabudowie, na terenie na którym obowiązują. Strefy polityki przestrzennej zostały przedstawione w poniższej tabeli:

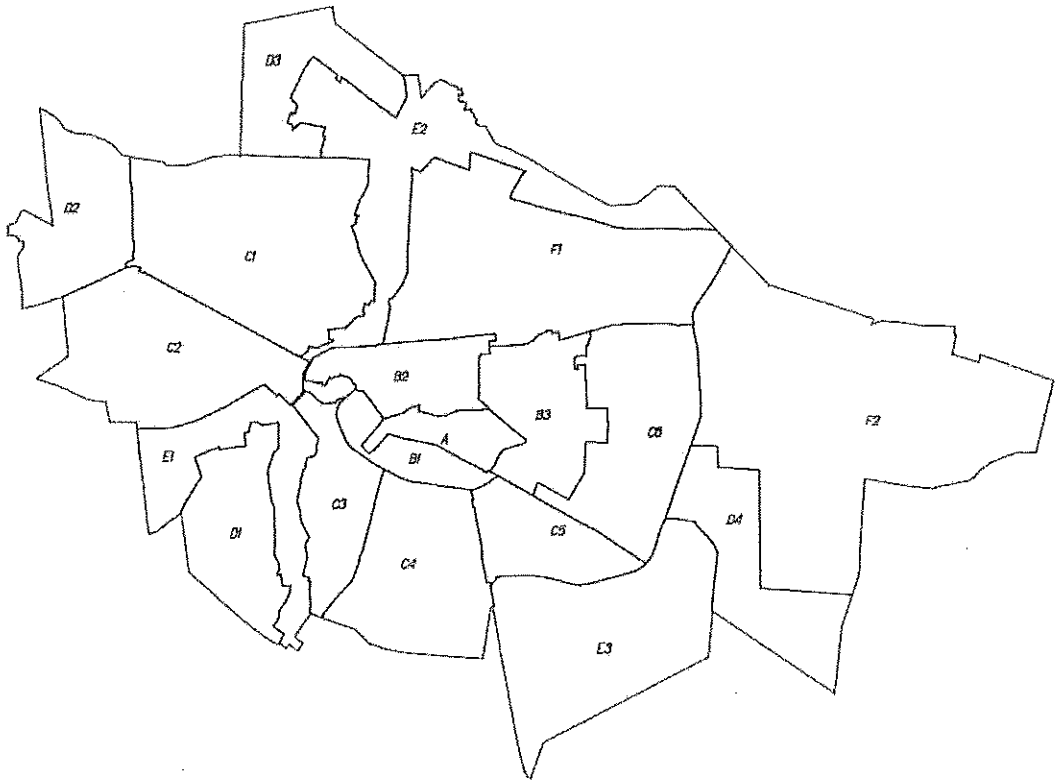
Tabela 8 Strefy polityki przestrzennej w mpzp

strefa A	A	staromiejska
strefa B	B1-B3	śródmiejska
strefa C	C1-C6	mieszkaniowo-usługowa
strefa D	D1-D4	podmiejska
strefa E	E1-E3	ekologiczna
strefa F	F1-F2	przemysłowa

opracowanie własne na podstawie Uchwały nr XXXVII/466/01 z dnia 28 grudnia 2001r.

W planie dla całego miasta, strefy są związane z charakterem zabudowy. Poczynając od zachodniej części miasta, dominuje w niej przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną z dużym udziałem przeznaczenia usługowego. W południowo-zachodniej części miasta dominujące przeznaczenie to również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz znaczna, towarzysząca im, ilość terenów przeznaczonych pod zieleń parkową, oraz łąki i pastwiska. W północnej części miasta dominujące przeznaczenie to mieszkaniowe jednorodzinne na równi z terenami sadów, upraw oraz ogrodów działkowych. Znajduje się tam też znaczy obszar przeznaczony pod przemysł, składy oraz budownictwo. Obok, w północno-centralnej części Chełma, dominuje przeznaczenie pod przemysł, składy budownictwo, z dodatkiem obszarów związanych z gospodarką ściekową oraz gospodarką odpadami. Uzupełnieniem tych obszarów są też tereny usługowe. Na tym obszarze znajduje się też teren przeznaczony pod ciepłownictwo. W centralnej części miasta dominuje przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną, uzupełnioną terenami przeznaczonymi pod zabudowę usług oświaty, kultury oraz administrację i usługi. W południowo-centralnej części miasta znajdują się głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dodatkiem terenów zieleni urządzonej oraz usług i zabudowy wielorodzinnej. Centralno-wschodnia część miasta przeznaczona jest głównie pod zabudowę jednorodzinną z dodatkiem zabudowy usługowej. Poniżej, południowo-wschodnia część to tereny lasów. Na wschód od tych terenów są tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny upraw polowych. Na wschodzie miasta znajduje się duży obszar przeznaczony pod powierzchniową eksploatację złóż oraz tereny zakładu górniczego. Ponad tymi obszarami znajdują się głównie tereny przeznaczone na cele przemysłowe, składowania oraz budownictwa.

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ



Rysunek 7 Strefy polityki przestrzennej
źródło: załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVII/466/01 z dnia 28 grudnia 2001r.

Przedmiotowy plan został zmieniony 39 obowiązującymi obecnie uchwałami, zgodnie ze zmieniającymi się uwarunkowaniami w tym sytuacją gospodarczą i przestrzenną. Obszary objęte zmianami zlokalizowane są przede wszystkim w strefach: D2, C2, C1, C3, F1, B2, B1, C4, C5, B3, C6, F2 i D3.

Strefa D2 znajduje się w najbardziej wysuniętej na zachód części miasta i zawiera się pomiędzy drogami TDWGP-VIII oraz TDWGP-VII, czyli ulicami głównymi ruchu przyspieszonego. W tej strefie obecnie obowiązują cztery zmiany planu z 2005 r., 2006, 2017 r. oraz 2018 r. obejmujące znaczny obszar strefy. Pierwsza uchwała nr XXXVI/425/05, dotyczy małego obszaru, pierwotnie przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na który wprowadza funkcję usługową. Uchwała nr XLV/529/06 nie zmienił się charakter przesądzeń planistycznych, oraz główny układ drogowy. Zmieniły się granice terenów funkcjonalnych, powiększyły się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wprowadzono dodatkowe tereny komunikacyjne. Trzecia zmiana dla strefy D2, czyli uchwała nr XXX/334/17 zmieniła na przedmiotowym terenie układ drogowy, układ terenów funkcjonalnych oraz zapisy planu. Została zmieniona

granica terenów kolejowych, kosztem powierzchni terenów usługowych. Wprowadzone zostały również linie zabudowy, nieobecne na rysunku planu miejscowego z 2001 roku. Ostatnia zmiana – uchwała nr IV/34/18 dotyczy przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV.

Strefa C2 znajduje się na południe od D2, pomiędzy drogami TDWGP-VIII, TDPL-01 oraz terenami kolejowymi TK-XXII. Na jej obszarze obowiązuje obecnie osiem uchwał zmieniających miejscowy plan. Zmiany obejmują obszary zlokalizowane na północy, wschodzie oraz południu strefy C2. Zajmują one ponad połowę obszaru strefy. Pierwsza zmiana to uchwała z 2008 roku nr XXI/186/08. Zmiana ta miała miejsce w północnym obszarze strefy i miała duży zasięg. Nowy plan miejscowy zmienił kilka przeznaczeń terenów funkcjonalnych. Zlikwidowano tereny funkcjonalne przeznaczone pod parkingi, a na miejsce tych terenów zlokalizowano tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planie wprowadzono nowe drogi publiczne i wewnętrzne, poprawiając komunikację. Plan nie zmienił charakteru terenu pod względem ogólnego układu komunikacyjnego oraz funkcji. Kolejna obowiązująca zmiana jest z roku 2011, uchwalona uchwałą nr XIII/147/11. Uchwała ta nie zmieniła zasadniczo dotychczasowego przeznaczenia terenów oraz układu dróg. Główna zmiana to aktualizacja planu z 2001 roku, poprzez dostosowanie planu do obowiązujących przepisów. Przedmiotowy plan został w części zmieniony ponownie w 2015 roku uchwałą nr VI/43/15. Na terenie gdzie poprzedni plan przewidywał zieleń urządzoną, wprowadzono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prawie całkowicie wycofując zieleń urządzoną z tego obszaru. W 2012 roku wprowadzono kolejne zmiany do obowiązującego planu. Uchwała nr XXII/239/12 wprowadziła 2 zasadnicze zmiany w przeznaczeniu terenów, wprowadziła jedną drogę dojazdową oraz jeden teren zamknięty. Poza tym plan był dostosowany do obowiązujących przepisów, na rysunku wprowadzono między innymi linie zabudowy. Uchwała nr XXII/240/12 zmieniła przeznaczenie części terenów oznaczonych jako IS – tereny specjalne, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z uzupełnionym układem drogowym dla tego obszaru. Uchwała nr XXII/241/12 zmieniła przeznaczenie dwóch terenów funkcjonalnych, jeden na cele usług z mieszkalnictwem wielorodzinnym, a drugi na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego. Plan ten zlikwidował przeznaczenie terenu na cele drogowe, tworząc jeden duży teren funkcjonalny na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uchwała nr XXVIII/325/13, w 2013 roku zmieniła jeszcze jedno przeznaczenie na terenie planu z 2001 roku – teren przeznaczony na usługi sportu został przeznaczony na tereny zabudowy usługowej o powierzchni handlowej powyżej 2000m^2. Ostatnia zmiana – uchwała nr IV/35/18 – to umożliwienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach zarezerwowanych wcześniej pod usługi i usługi oświaty.

Strefa C1 znajduje się pomiędzy ulicami oznaczonymi w planie: TDPL-01, TDWGP-VII, oraz terenami funkcjonalnymi oznaczonymi: E2, ZD-13, RZ-14, RZ-15, RZ-16, ZD-17 oraz odcinek TK-XXII. Na terenie tej strefy obowiązuje sześć zmian planu i pokrywają one

swoim zasięgiem większość powierzchni strefy. Ich lokalizacja to zachodnia, wschodnia oraz południowa część strefy C1. Zmiany do planów zostały uchwalone w 2004, 2009 oraz 2016 roku. Uchwała z 2004 roku nr XVI/162/2004, wykracza do strefy F2. Przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych nie zostało znacznie zmienione, w kilku miejscach została wprowadzona funkcja usługowa. Wprowadzono gęstszą siatkę dróg w stosunku do pierwotnie projektowanej, jednocześnie dzieląc duże tereny funkcjonalne na oddzielne jednostki. Zmiana planu została częściowo dostosowana do aktualnych wymogów prawnych. Tereny funkcjonalne zostały dokładniej opisane i rozróżnione, jednak w przedmiotowej zmianie brakuje wielu elementów wymaganych przez aktualne przepisy. Uchwała nr XXV/264/04 nie wprowadziła zasadniczych zmian w przeznaczeniu terenu. Kolejna uchwała nr XXXV/329/09 częściowo zmieniła przeznaczenie terenów funkcjonalnych. Na przedmiotowym obszarze, objętym zmianą planu znacznie zmniejszono udział funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, kosztem funkcji usługowych. Wprowadzono też, wymagane zmianą przepisów ustawy, funkcje obiektu usługowego wielkopowierzchniowego. Zmiana wprowadziła nowe tereny usług sportu, które zostały wcześniej usunięte z innej części miasta, zmianą miejscowego planu. Zmiana wprowadziła gęstszą siatkę dróg publicznych, częściowo zmieniając ich układ. Przedmiotowa uchwała wraz z rysunkiem, została dostosowana do obowiązujących przepisów dotyczących miejscowych planów. W 2016 roku uchwalono trzy zmiany planu dotyczące obszaru C1. Uchwała nr XVII/188/16 dotyczy obszaru, na którym są głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana planu w dużej mierze utrzymuje taką funkcję, zmniejszając udział funkcji usługowej na tym obszarze, poprzez zmianę terenów funkcjonalnych z usługowych na mieszkaniowe jednorodzinne. Podobnie jak w innych zmianach, przedmiotowa uchwała zwiększa ilość dróg publicznych na tym obszarze, udrożniając system komunikacyjny oraz zwiększając liczbę terenów funkcjonalnych. Przedmiotowa uchwała jest sporządzona w sposób zgodny z aktualnymi wymaganiami prawnymi, wprowadza kilka obligatoryjnych elementów na rysunek planu. Uchwała nr XXII/245/16 zmienia przeznaczenie kliku terenów funkcjonalnych. Wprowadza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w miejsce jednorodzinnej oraz funkcję mieszaną w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan wprowadza gęstszą siatkę dróg, również wewnętrznych. Pozostałe funkcje zostają utrzymane w podobnych do pierwotnego stanie. Plan, podobnie jak wcześniejszy jest dopasowany do obowiązujących realiów prawnych, i zawiera niezbędne elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała nr XXII/246/16 tak jak poprzednie, jest w pewnym stopniu aktualizacją obowiązującego do czasu jej uchwalenia planu. Wprowadzony plan nie zmienia zasadniczo przeznaczenia terenów, układu dróg i charakteru planowanej zabudowy. Główną zmianą jest wprowadzenie szerokiego pasa zieleni urządzonej, dzielącego obszar zmiany na północny i południowy. Wprowadzony pas zieleni przebiega przez teren oddziaływania linii elektroenergetycznej. Poza tym zmiana wprowadza w trzech obszarach nowe tereny funkcjonalne – usługowe oraz w północnej

części dodatkowy teren zieleni urządzonej. Plan wprowadza w kilku miejscach uzupełniające połączenia komunikacyjne. Podsumowując, główne układy drogowe oraz charakter zabudowy w tej części miasta, oznaczonej C1, nie został znacznie zmieniony uchwałami zmieniającymi plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwalone zmiany dopasowały formę i zakres dokumentu do obowiązujących uwarunkowań prawnych oraz dyspozycje przestrzenne wraz z ich szczegółowością, do obowiązujących uwarunkowań na przedmiotowym terenie.

Strefa C3 znajduje się na południe od strefy B2 południowej części miasta. Zawiera się ona pomiędzy terenami oznaczonymi w planie z 2001 roku jako: TDWL-XX, TDWZ-XVII, ZP-45, W-32, ZD-44, MN-43, MN-42, ZD-40, MN-34, ZD-37, O-36. Na tym terenie obowiązują cztery uchwały zmieniające i obejmują swoim zasięgiem większą część strefy. Uchwała nr XVIII/146/11 nie wprowadza dużych zmian w charakterze przeznaczenia na terenie planu. Wprowadzony zostaje nowy teren funkcjonalny usługowy zamiast terenu przeznaczonego pod mieszkaniowy, zmodyfikowany jest również układ komunikacyjny. Zmiana nie odbiega od uwarunkowań obecnych prawnych. Zmiana nr XXX/342/17 nie zmienia przeznaczenia ani charakteru funkcjonalnego terenów. Zmianie podlegają głównie granice terenów funkcjonalnych ze względu na wzbogacenie układu komunikacyjnego. Zmiana nr XXVII/302/17 również nie wprowadza zmian w przeznaczeniu, zmienia się tylko układ drogowy. Zmiana nr XXX/343/17 wprowadza funkcje usługową na części obszaru przeznaczonego pod tereny mieszkaniowe. Wszystkie zmiany są sporządzone w zgodzie z ustawą z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strefa polityki przestrzennej F1 to obszar znajdujący się w północnej części miasta Chełm. Zawiera się ona pomiędzy terenami oznaczonymi w planie z 2001 roku jako: kolejowe TK-XXII, fragmentem terenów drogi publicznej TDWZ-XVII, drogą publiczną Z-XVIII, terenami funkcjonalnymi NO-1, RZ-36, SB-37, drogą publiczną G-XIX oraz drogą publiczną G-XIII. Zmiany w tym planie zostały uchwalone w 2013 oraz w 2015 roku, i obejmują one obszary zlokalizowane na południu strefy polityki przestrzennej F1. Uchwała nr XXIX/334/13 z 2013 roku znacznie ujednoliciła układ funkcjonalny na obszarze zmiany. Obejmuje ona swoim zasięgiem fragment strefy B2. Główne zmiany funkcjonalne miały miejsce na północy i południu zasięgu zmiany miejscowego planu, gdzie na miejsce wielu obszarów funkcjonalnych o różnych funkcjach, w tym mieszkalnych, usługowych, terenów zamkniętych oraz terenów produkcyjno-składowo-budowlanych, wprowadzono przeznaczenie usługowe. Na północy zmieniono przeznaczenie dużych terenów na cele lokalizacji zabudowy usługowej o powierzchni handlowej ponad 2000 m^2. Zmiana planu przyniosła też zmianę w układzie drogowym, główna siatka pozostała bez zmian, jednak została ona uzupełniona drogami publicznymi, poprawiając komunikację na tym terenie. Warto zwrócić uwagę, że tereny zieleni, pozostawiono bez zmian. Zmiana planu, znacznie zmieniła zasięg terenów kolejowych, udostępniając powierzchnię pod inne funkcje oraz uaktualniła przepisy

miejscowe na przedmiotowym terenie. Przedmiotowa zmiana zawiera elementy wymagane poprzez obecne uwarunkowania prawne, których nie było w uchwale z 2001 roku. Zmiana planu uchwalona uchwałą z 2015 roku o nr IX/89/15 znajduje się ponad obszarem zmiany z 2013 roku w centrum strefy F1, zajmuje znaczny obszar centrum strefy. Główna zmiana dotyczy terenów funkcjonalnych we wschodniej części przedmiotowej zmiany planu. Układ drogowy oraz położenia terenów funkcjonalnych nie zmienił się w stosunku do planu z 2001 roku jednak duża część terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składową oraz budowlaną została przeznaczona na cele zabudowy usługowej obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m^2. Uchwała zmieniająca została sporządzona zgodnie z większością uwarunkowań prawnych obowiązujących obecnie, wprowadzając takie elementy jak linie zabudowy do rysunku planu.

Strefa B2 znajduje się poniżej strefy F1 i leży w centrum miasta Chełm. Strefa jest ograniczona terenami kolejowymi TK-XXII, drogami publicznymi: TDPL-31, TDPL-11, TDPL-12, DGD-27, TDPL-24, TDPL-25, TDPL-10, TDPL-02, północną granicą terenu funkcjonalnego ZP-45 oraz terenami wód powierzchniowych W-18. Na przedmiotowym terenie przeprowadzono dwie zmiany planu. Jedna w większości swoim zakresem obejmuje teren strefy F1, druga znajduje się w centrum strefy i obejmuje niewielką część powierzchni zmiany. Przedmiotowa zmiana została przeprowadzona w 2012 roku. Uchwała nr XV/168/12 wprowadziła duże zmiany w przeznaczeniu terenów funkcjonalnych, względem planu z 2001 roku. Przeznaczenie prawie wszystkich terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zostało zmienione na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Wprowadzono również obszar placów miejskich i zlikwidowano teren zamknięty, zmieniając jego przeznaczenie na usługowe. Wprowadzono tereny funkcjonalne komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej oraz tereny parkingów. Charakter tej zmiany, miał na celu nadążenie za przemianami funkcjonalnymi miasta i nadanie nowego charakteru tym terenom.

Strefa B1 znajduje się na południe od strefy B2 i podobnie jak strefa B2, położona jest w centrum miasta Chełm. Strefa jest ograniczona przez tereny funkcjonalne: dróg publicznych TDWZ-XVI, TDWZ-XVII, TDPL-10, TDPL-2, terenów UO-33, ZP-35 oraz drogi TDPL-04 i TDWL-16. Na przedmiotowym terenie uchwalono cztery zmiany planu z 2001 roku i zajmują one dużą część strefy B1. Zmiany uchwalono w 2004, 2006 i 2013 roku. Uchwała nr XXV/261/04 z 2004 roku dotyczy obszaru na wschodzie strefy B1 i zajmuje stosunkowo niewielki teren. Zmiana na tym obszarze wprowadziła funkcję usługową na miejsce usług oświaty. Został też wyróżniony oddzielny teren funkcjonalny. Zlikwidowana została jedna droga wewnętrzna. Przedmiotowa zmiana jest zgodna z obecnymi uwarunkowaniami prawnymi. Uchwała nr XXXVIII/446/06 znajduje się w centralno-południowej części strefy i zajmuje bardzo niewielki obszar. Zmiana z 2006 roku nie zmieniła przeznaczenia ani układu i granic terenów funkcjonalnych terenów. Uchwała zawiera większość elementów wymaganych przez obecne uwarunkowania prawne

dotyczące planów miejscowych. Uchwała nr XXVIII/324/13 dotyczy obszaru w wschodnio- południowej części strefy o całkiem dużej powierzchni. Zmiana planu nie zmienia zasadniczo układu terenów funkcjonalnych, jednak na miejsce usług, wprowadza bardziej szczegółowe przeznaczenia takie jak usługi z dopuszczeniem mieszkalnictwa, usługi biurowe, usługi zdrowia oraz usługi kultury, zabezpieczając teren pod te cele. Zmiana planu wprowadza dodatkowe tereny parkingowe, szpalery drzew i przestrzenie publiczne. Teren przeznaczony na mieszkalnictwo wielorodzinne, przeznacza na cele usługowe. Zmiana planu jest sporządzona zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi. Uchwała nr XXVIII/326/13 dotyczy części strefy w jej północno-wschodniej części i zajmuje jej niedużą część. W przedmiotowym planie, wprowadzono i zmieniono kilka funkcji w stosunku do planu z 2001 roku, wprowadzono usługi o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m^2 oraz zabudowę jednorodzinną i dwa małe tereny funkcjonalne: zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej. Ponadto wprowadzono małe tereny usługowe, dodane do terenów zabudowy wielorodzinnej oraz rozwinięto siatkę drogową, dzieląc duże tereny funkcjonalne mieszkalnictwa wielorodzinnego na kilka terenów funkcjonalnych. Zmiana jest zgodna z większością obowiązujących uwarunkowań prawnych.

Strefa C4 jest zlokalizowana na wschód od C3. Znajduje się ona w centralno-południowej części miasta Chełm. Strefa jest ograniczona terenami funkcjonalnymi dróg publicznych oznaczonymi w planie ogólnym jako: TDWZ-XXI, TDWL- X, TDWZ-XVI, TDPZ-26, TDPL-37. W Strefie uchwalono cztery uchwały zmieniające miejscowy plan z 2001 roku, poza tym na małym fragmencie obowiązuje uchwała z 2000 roku, nr XXII/314/2000, przeznaczająca ten teren na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego. Zmiany te zostały uchwalone w 2004, 2009, 2011, 2015 roku. Zmiany są zlokalizowane na dużym obszarze na południu strefy oraz dwóch punktach w północnej części strefy. Uchwała nr XXV/265/04 zmienia ustalenia planistyczne punktowo, zmienia funkcję z usług handlu na usługi i wprowadza linie zabudowy. Zmiana nie odbiega od obecnych uwarunkowań prawnych względem miejscowego planu. Uchwała nr X/99/11 dotyczy dużego obszaru na południu całej strefy. Zmiana wprowadziła małe modyfikacje do całego układu funkcjonalnego, jednak główny układ terenów funkcjonalny oraz charakter całego terenu pozostał taki sam. W planie, prócz drobnych zmian w układzie komunikacyjnym, przede wszystkim zmieniono przeznaczenie dużego terenu funkcjonalnego z terenu zabudowy wielorodzinnej, na teren usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Poza tym zlikwidowano teren usług kultury oraz niewielki teren usługowy. Uchwała została sporządzona w zgodzie z obecnie obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi odnośnie miejscowym planów. Uchwała nr VII/63/15 dotyczy tylko punktowej zmiany. Plan wprowadza na miejsce usług zdrowia, tereny zabudowy usługowej. Uchwała częściowo nie jest zgodna z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi, dotyczącymi miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefa C5 znajduje się na wschód od strefy C4 – w centralno-wschodniej części miasta Chełm. Ograniczona jest ona drogami publicznymi: TDWZ-XV, G-XII, TDPZ-26, TDWZ-XVI. Na tym terenie przeprowadzono tylko jedną zmianę planu w 2008 roku. Uchwała dotyczyła niedużego terenu zlokalizowanego w centrum strefy. Uchwała nr XXVI/250/08 to zmiana punktowa, jednego terenu funkcjonalnego, polegająca na zmianie przeznaczenia z usług kultury na usługi. Obie zmiany dotyczą lokalizacji i adaptacji kościoła parafialnego. W uchwale wprowadzono również drogę wewnętrzną. Przedmiotowa zmiana, nie jest zgodna z obecnie obowiązującymi wymaganiami prawnymi dotyczącymi miejscowych planów.

Strefa B3 znajduje się ponad strefą C5 – w centralno-wschodniej części miasta Chełm. Strefa jest ograniczona terenami funkcjonalnymi wyznaczonymi w planie z 2001 roku, oznaczonymi jako: TDPZ-27, TDPL-11, TDPL-31, TK-XXII, MW-10, UH-11, TDGD-03, TDGL-04, TDPL-09, TDPZ-19, TDPL-32, TDGL-62, TDPL-22, TDWZ-XV. Na tym terenie uchwalono cztery zmiany miejscowego planu z 2001 roku. Jedna ze zmian planu na północy strefy została opisana w kontekście strefy F1. Zmiany planu uchwalono w 2004, 2007 i 2016 roku. Dwie zmiany to zmiany punktowe na północy strefy B3. Zmiana z 2016 roku dotyczy obszaru w południowo-wschodniej części strefy. Uchwała nr XXV/260/04 nie wprowadziła zasadniczych zmian w przeznaczeniu terenów. Wprowadzony został nowy teren dróg wewnętrznych. Plan z 2004 roku nie jest zgodny z obecnymi uwarunkowaniami prawnymi dotyczącymi planów miejscowych. Uchwała nr X/85/07 dotyczy również jednego terenu funkcjonalnego, gdzie funkcja terenu została utrzymana. Zmiana częściowo dostosowała plan do obecnych uwarunkowań prawnych, jednak brakuje tam wielu obecnie obligatoryjnych i istotnych z punktu widzenia ładu przestrzennego elementów. Uchwała nr XX/225/16 zmieniona uchwałą nr XXII/248/16 znaczenie zmienia przeznaczenie, układ funkcjonalny terenów oraz proponowany sposób zagospodarowania. Na tereny usług oświaty, usług sportu oraz innych zostaje wprowadzone przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej wraz z nowym układem dróg publicznych i wewnętrznych. Zmiana wprowadza również tereny zieleni urządzonej oraz duże tereny usług. Plan przewiduje również lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m^2. Przedmiotowy plan znacznie zmienia charakter potencjalnej zabudowy terenu. Plan nie odbiega od obecnych uwarunkowań prawnych dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefa C6 znajduje się na wschód od strefy B3 – we wschodniej części miasta Chełm. Na terenie strefy zostały uchwalone trzy zmiany do miejscowego planu z 2001 roku. Zmiany są zlokalizowane na północy strefy i zajmują niewielki jej obszar. Zostały one uchwalone w 2004, 2008, 2009 roku. Uchwała nr XXV/263/04 dotyczy punktowej zmiany na północy strefy. Wprowadza małą zmianę w kształcie drogi publicznej. Uchwała nr XXIV/205/08 dotyczy również punktowej zmiany planu z 2001 roku. Zmiana wprowadza na miejsce terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie

na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana planu odbiega od obowiązujących uwarunkowań prawnych związanych z miejscowymi planami. Uchwała nr XL/374/09 obejmuje kilka terenów funkcjonalnych. Zmiana wprowadziła nowe funkcje i dyspozycje przestrzenne. Wprowadzone zostały tereny funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy wielorodzinnej oraz nowe tereny komunikacyjne. Zmieniono też fragment terenów specjalnych - tereny zakładu karnego, na tereny usługowo-produkcyjne. Zmiana jest częściowo zgodna z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi.

Strefa F2 jest najbardziej wysuniętą na wschód strefą, w mieście Chełm. Jest ona ograniczona terenami funkcjonalnymi oznaczonymi w planie z 2001 roku jako: G XIII,TDPL-01, PP-27, SB-28, RP-29, RP-30, RP-31, RP-32 i wschodnią granicą miasta. Na terenie tej strefy została uchwalona tylko jedna zmiana planu, z 2005 roku. Uchwała nr XXXVI/424/05 jest zlokalizowana w północno-zachodniej części strefy i zajmuje jej niewielką część. Zmiana planu nie zmienia przeznaczenia terenów ani ich zasadniczej funkcji. Wprowadzona zostaje głównie obsługa terenów mieszkaniowych za pomocą dróg publicznych i wewnętrznych. Zmiana jest dostosowana do obecnych uwarunkowań prawnych dla miejscowych planów zagospodarowania.

Strefa D3 znajduje się w północnej części miasta Chełm. Strefa jest ograniczona północną granicą miasta oraz terenami funkcjonalnymi oznaczonymi w planie z 2001 roku jako: RZ-38, RO-39, TDGL-09, MW-4, U-3, PP-1, G-XIX. W planie została uchwalona jedna zmiana. Uchwała nr X/86/07 dotyczy znacznego obszaru strefy, położonego na jej zachodzie. Zmiana planu nie wprowadza nowych terenów inwestycyjnych, nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia. Uchwała zmienia układ sieci komunikacyjnej na terenie zabudowy mieszkaniowej, złożony z terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Przedmiotowa zmiana jest zgoda z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi dotyczącymi miejscowych planów.

W pozostałych strefach funkcjonalnych nie zostały wprowadzone zmiany i obowiązuje tam, wcześniej opisany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2001 roku.

3.2.2 Zapotrzebowanie na sporządzanie/zmianę studium i miejscowych planów

Do Urzędu Miasta Chełm wnioski wpływają zarówno w trakcie procedur planistycznych, jak i poza nimi. Te przyjęte w trakcie sporządzania dokumentów planistycznych brane są pod uwagę są w fazie projektowej. Natomiast wnioski, które zostały złożone poza procedurą planistyczną obrazują skalę zainteresowania gruntami w mieście. Na ich składanie nie ma wpływu tocząca się procedura, tym samym można domniemywać, że dotyczą wyłącznie działek dla których zmiana przeznaczenia jest wnioskowana nieprzypadkowo i istnieje na nią realne zapotrzebowanie.

W okresie od stycznia 2011 do sierpnia 2019 r. do Urzędu Miasta Chełm wpłynęło 98 różnych[1] wniosków dotyczących zmian w studium oraz w planach miejscowych. Co piąty z nich został zrealizowany lub podjęto ku temu kroki – wnioskowaną zmianę wprowadzono do planu miejscowego lub podjęto uchwałę w sprawie zmiany planu miejscowego.

Wpływające wnioski można podzielić na trzy podstawowe grupy: wnioski dotyczące zmian przeznaczenia terenów na funkcje usługowe, (w tym usługi handlu wielkopowierzchniowego) i produkcyjne; wnioski odnoszące się do sfery komunikacyjnej, dotyczyły: wyznaczenia zatoki nawrotowej, zmniejszenia szerokości pasa drogowego, wyznaczenia nowej drogi dojazdowej lub lokalnej, włączenia drogi do sieci dróg publicznych oraz wnioski dotyczące zmian przeznaczenia terenów na funkcje mieszkaniowe: zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Tabela 9 Wykaz wniosków o zmianę planów miejscowych/studium złożonych w latach 2011 - 2019

	treść wniosku	liczba złożonych wniosków
zabudowa mieszkaniowa	zmiana przeznaczenia -> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	10
	zmiana przeznaczenia -> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7
	zmiana przeznaczenia -> zabudowa mieszkaniowo-usługowa	7
zabudowa usługowa	zmiana przeznaczenia -> zabudowa usługowa	12
	zmiana przeznaczenia -> usługi handlu wielkopowierzchniowego	7
	zmiana przeznaczenia -> zabudowa usługowo-produkcyjna	12
komunikacja	zmiana szerokości dróg, wyznaczenie zatoki nawrotowej, parkingu, usunięcie sięgaczy	13
	zmiana przeznaczenia -> wyznaczenie nowych dróg dojazdowych	16
	włączenie dróg do sieci dróg publicznych	4
inne	zmiana przeznaczenia -> działka budowlana	6
	zmiana parametrów i wskaźników	3

[1] wiele wniosków o identycznej treści składanych było kilkukrotnie, na potrzeby analizy potraktowano je jako jeden wniosek

	treść wniosku	liczba złożonych wniosków
	zmiana stref ochronnych ujęcia wody	1
	suma	98

opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta

Obecnie są prowadzone prace nad sporządzeniem nowych planów miejscowych lub zmianą obowiązujących. Obowiązuje 15 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 10 Plany miejscowe w opracowaniu

	OBSZAR PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA CHEŁM	POW. [ha]
1	Ceramiczna – Malowane	XI/94/07 z dnia 31 sierpnia 2007r.	5,99
2	Sienkiewicza – Kolejowa – Starocińska	XLIII/486/14 z dnia 25 czerwca 2014r.	9,27
3	Janówka - Metalowa	IX/90/15 z dnia 2 września 2015r	42,23
4	Wschodnia – Strefa przedsiębiorczości	XVI/173/16 z dnia 16 marca 2016r.	53,28
5	CHU Plac Kupiecki	XVI/176/16 z dnia 16 marca 2016r.	4,55
6	Trubakowska – Tereny wojskowe	XVII/188/16 z dnia 26 kwietnia 2016r.	2,29
7	Hrubieszowska - Słoneczna	XXVII/303/17 z dnia 27 kwietnia 2017r.	7,55
8	Hrubieszowska – była składnica wojskowa	XXX/345/17 z dnia 31 sierpnia 2017r.	25,9
9	Kredowa	XXXV/415/18 z dnia 25 stycznia 2018r.	2,02
10	Malowane – Witosa	XXXV/416/18 z dnia 25 stycznia 2018r.	3,94
11	Zachodnia – Gen. Władysława Andersa	XXXV/417/18 z dnia 25 stycznia 2018r.	7,65
12	Lubelska – Trubakowska	XXXVI/437/18 z dnia 21 marca 2018r.	1,99
13	Nadtorowa	XXXIX/466/18 z dnia 28 czerwca 2018r.	13,86
14	Wygon - Bursztynowa	XLII/484/18 z dnia 26 września 2018r.	
15	Przejazdowa - Zabia	XLII/485/18 z dnia 26 września 2018r	

opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta

3.3 INNE INSTRUMENTY PLANISTYCZNE

Wśród istniejących instrumentów planistycznych, poza studium i planami miejscowymi, wymienić należy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o decyzje ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Natomiast faktyczny ruch budowlany i niejako intensywność zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiać może analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jak już wspomniano, na terenie Miasta Chełm, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie występują, gdyż cały teren miasta pokryty jest planami miejscowymi, zatem działalność inwestycyjna na tych obszarach nie jest związana z wydawaniem takich decyzji.

3.3.1 Decyzje o pozwoleniu na budowę

W latach 2011 – 2017 wydano łącznie 2245 decyzji o pozwoleniu na budowę dla miasta Chełm. Z roku na rok liczba decyzji maleje, wyjątkiem jest ostatni analizowany rok - 2017. Większość wydanych decyzji dotyczyła realizacji instalacji gazowej i zabudowy mieszkaniowej.

Tabela 11 Rodzaje inwestycji w wydanych decyzjach o pozwolenie na zabudowę w latach 2011 – 2019

rodzaj inwestycji		liczba wydanych decyzji w latach									SUMA
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
budowa, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa, remont	budynek mieszkalny	57	60	35	35	49	45	52	62	62	457
	lokal mieszkalny	-	-	-	-	-	1	1	2	-	4
	schody, balkon, dach, klatka schodowa, kominek, elewacja	34	12	24	18	24	17	12	14	9	164
	termomodernizacja, docieplenie	17	17	39	40	9	1	10	8	1	142
	budynek usługowy (handel, biura, kultura)	35	33	29	26	14	20	17	8	23	205
	budynek magazynowy, składowy	2	3	3	4	3	3	8	3	7	36
	budynek produkcyjny, hala montażowa	2	3	-	-	-	2	1	5	1	14
	budynek gospodarczy, garaż, wiata garażowa	13	7	13	8	11	6	4	9	9	80
	sieć i przyłącze gazu	36	24	17	5	17	16	21	14	14	164
	instalacja gazowa	80	67	58	57	51	54	50	56	107	580
	sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna	2	9	8	1	5	6	-	5	5	41
	oczyszczalnia ścieków	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
	instalacja wodociągowa	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3

szczelny zbiornik, przydomowa oczyszczalnia	3	4	4	6	-	-	4	1	-	22
kanalizacja deszczowa	2	-	-	1	-	2	6	1	1	13
sieć cieplna, przyłącza	6	8	4	9	17	14	9	10	9	86
instalacja ogrzewanie, wymiennikownia	14	4	8	14	6	1	-	1	-	48
instalacja przeciwpożarowa, odgromowa, wentylacja, inst. antywłamaniowa	-	-	3	-	-	-	-	5	1	9
linia elektroenergetyczna, transformator, złącza	26	24	13	13	12	8	11	12	12	131
instalacja elektryczna	1	1	-	4	1	3	1	-	-	11
sieć teletechniczna, telefoniczna, telemetrii	-	-	4	-	-	-	-	1	1	6
stacja bazowa	1	-	-	1	-	-	-	-	-	2
oświetlenie uliczne, sygnalizacja świetlna układ solarny, lampa solarna	5	4	4	8	3	-	7	4	1	36
ogród zimowy	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
instalacja filtrów	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
ulica, chodnik, zatoka, parking, plac, ścieżka rowerowa, zjazd indywidualny	18	21	17	12	14	11	12	7	2	114
tablica reklamowa, słup do monitoringu, tablica informacyjna	2	14	3	5	3	3	1	-	-	31
Mur	1	-	1	1	-	1	-	1	-	5
rewitalizacja parku, zagospodarowanie zabytkowej skarpy, pomnik	2	-	-	-	1	1	-	1	2	7
staw	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Kolumbaria, kaplica, krypta	1	-	-	-	-	1	-	4	1	7
pszok	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
silos, szyb, platforma, suwnica, waga, kotłownia	3	-	2	1	3	1	6	2	3	21
bankomat	2	1	-	-	-	-	1	-	-	4
rozbiórka	18	12	11	12	11	12	12	13	9	110
zmiana pozwolenia	23	24	38	18	23	11	11	26	27	201
przeniesienie, przepisanie pozwolenia	14	12	14	15	14	-	-	-	-	69

SUMA wydanych, ważnych decyzji	420	364	352	316	292	240	261	275	308	2828
decyzje uchylone, umorzone, wycofane, odmowne, bez rozpatrzenia	42	33	30	48	44	1	3	-	-	201
złożone wnioski o pozwolenie	462	397	382	364	336	241	264	275	308	3029

opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta

4 OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

4.1 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium Miasta Chełm zatwierdzone zostało Uchwałą nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 9 grudnia 1999 r. Jest to zatem dokument sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu przestrzennym z 1994 roku. Został on sporządzony prawidłowo, w odniesieniu do obowiązujących wówczas przepisów, jednak w znacznym stopniu odbiega od wymagań aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, głównie w aspekcie formalnym. Zmiany studium (Uchwała Nr XIV/113/07 Rady Miasta Chełm z dnia 30 października 2007 r., Uchwała Nr XXXIX/367/09 Rady Miasta Chełm z dnia 23 września 2009 r., Uchwała Nr XXXIX/368/09 Rady Miasta Chełm z dnia 23 września 2009 r., Uchwała Nr XLV/407/10 Rady Miasta Chełm z dnia 9 lutego 2010 r., Uchwała Nr LIII/480/10 Rady Miasta Chełm z dnia 30 sierpnia 2010 r., Uchwała Nr XXVII/308/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr XXVII/309/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr XXVII/310/13 Rady Miasta Chełm z dnia 28 stycznia 2013 r., Uchwała Nr VI/45/15 Rady Miasta Chełm z 25 marca 2015 r., Uchwała Nr IX/88/15 Rady Miasta Chełm z dnia 2 września 2015 r., Uchwała Nr XVI/177/16 Rady Miasta Chełm z dnia 16 marca 2016 r., Uchwała Nr XLIII/490/18 Rady Miasta Chełm z dnia 24 października 2018 r.), sporządzono na podstawie obecnej ustawy jednak są to jedynie zmiany punktowe, nie aktualizujące całości dokumentu.

4.1.1 Aktualność Studium dotycząca wymagań prawnych jego sporządzania

Zgodnie z wymogami prawnymi obecnie obowiązującej *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,

- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- warunków i jakości życia mieszkańców, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy (uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę),
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów prawnie chronionych,
- obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, terenów górniczych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami),
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Ponadto, w studium należy określić w szczególności:

- kierunki uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy),
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wskazać obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym (zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,

- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady, ich stref ochronnych i obowiązujące na nich ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- granice terenów zamkniętych ze strefami ochronnymi,
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania.

W studium Miasta Chełm zawarto część z powyższych uwarunkowań (w przypadku ich występowania na terenie miasta) i wymaganych ustaleń, jednak skala zmian zapisów ustawowych generuje potrzebę uzupełnienia brakujących informacji.

Studium zawiera elementy takie jak analiza SWOT oraz cele: główne szczegółowe i operacyjne, charakterystyczne dla strategii rozwoju miasta / gminy, niewymagane obecnie w dokumencie studium.

4.1.2 Aktualność Studium dotycząca uwzględnienia uwarunkowań

Zgodnie ze wskazaniami studium, wiodącą funkcją miasta nadal jest mieszkalnictwo, nie zmieniła się także struktura przestrzenna, jednak w zakresie planowanego przeznaczenia niektórych terenów jak i poszczególnych uwarunkowań - przez lata obowiązywania studium zaszły, zaszły pewne zmiany:

- w zakresie podziału na strefy polityki przestrzennej: ani aneks do części II, ani późniejsze zmiany studium nie modyfikują ustaleń dla każdej z ośmiu stref opisanych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego,
- w zakresie uwarunkowań przyrodniczych m.in.: wśród form ochrony przyrody wymieniono Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu, który wg obecnych danych GDOŚ nie wkracza na teren miasta Chełm, lista pomników przyrody nie jest kompletna,
- w zakresie uwarunkowań kulturowo-historycznych miasta, pomimo zmian wprowadzonych w aneksie do części II studium, wykaz zabytków nie zgadza się ze stanem istniejącym, do wojewódzkiego rejestru zabytków wpisano nowe obiekty, niektóre usunięto, podobnie do gminnej ewidencji zabytków,
- kolejnym nieuaktualnianym przez lata aspektem jest sytuacja demograficzna miasta – rozdział 4. Stosunki ludnościowe (w diagnozie stanu istniejącego) oraz rozdział 5. Funkcje usługowo-mieszkaniowe (j.w.) dotyczący m.in. liczebności i charakterystyki obiektów usług społecznych,

- w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – nadal aktualna jest potrzeba budowy planowanej w studium obwodnicy i wyprowadzenia ruchu tranzytowego z miasta. Obwodnica miasta została ujęta w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023, realizacja trasy jest przewidziana w latach 2021-2025, dane dotyczące stanu i kierunków rozwoju infrastruktury technicznej nie były aktualizowane,
- ponadto na rysunku studium nie oznaczono m.in. lokalizacji terenów zamkniętych, których obecność ma wpływ na ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących.

4.1.3 Aktualność Studium dotycząca polityki przestrzennej miasta

Zgodnie z obecnymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzając studium i określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat. Jednak sporządzone w 1999 roku studium powstało na podstawie ówczesnych przepisów i takiej perspektywy nie zakreślono – nie zmienia to jednak faktu, że dokument ten projektowany jest zawsze jako długoterminowy. Obowiązujące obecnie studium ma 21 lat i projektowane było zapewne w perspektywie przekraczającej taki okres. Studium, choć niespełniające szeregu obecnie obowiązujących wymagań formalnych, nadal umożliwia kontynuację nakreślonej w 1999 roku polityki przestrzennej. Ustaloną w nim politykę przestrzenną Miasta Chełm należy uznać za prawidłową i aktualną tzn. miasto to, ze względu na swój charakter, powinno nadal rozwijać się głównie poprzez kontynuację funkcji: produkcyjnej, wytwórczej, w tym tzw. wysokiej technologii, obsługi międzynarodowego ruchu tranzytowego, oraz usługowej o znaczeniu ponadlokalnym.

4.1.4 Podsumowanie

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. W przypadku kolejnej zmiany studium konieczne będzie wprowadzenie nowych zagadnień i wątków, rewizja uwarunkowań, dostosowanie dokumentu pod kątem formalno-prawnym do obowiązującej *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jednak nie oznacza to konieczności natychmiastowej aktualizacji całego dokumentu.

4.2 OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie miasta obowiązują 43 plany miejscowe. Obejmują one swym zasięgiem obszar całego miasta. Sterowanie rozwojem przestrzennym obszarów położonych w zasięgu miejscowych planów jest znacznie sprawniejsze niż tam, gdzie podstawa systemu planowania opiera się na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Plany miejscowe usprawniają proces inwestycyjny i ułatwiają lokalizację nowej zabudowy oraz mogą być wykorzystywane w promocji terenów inwestycyjnych miasta. Plany miejscowe obowiązujące na terenie miasta stanowią podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę.

4.2.1 Aktualność miejscowych planów dotycząca wymagań prawnych ich sporządzania

Według *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* dokument ten winien zawierać: określenie podstawy prawnej do podjęcia uchwały, granice obszaru objętego uchwałą, integralne części uchwały oraz ustalenia wymienione w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Są to:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe w przypadku wzrostu wartości nieruchomości.

Ponadto w planie określa się w zależności od potrzeb m.in.:

- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Plany sporządzone po roku 2003, wypełniają w znacznej części ustalenia zawarte w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Oprócz nich zawierają również ustalenia dotyczące dziedzin, które w obecnym stanie prawnym nie są regulowane zapisami planów miejscowych – np. dotyczące reklam, czy obiektów małej architektury. Można je uznać za aktualne w zakresie dotyczącym większości wymagań formalnych.

Natomiast plany miejscowe sporządzone na podstawie Ustawy o planowaniu z 1994 r. można uznać za nieaktualne pod względem wymagań prawnych. Mimo wielu zmian wprowadzanych do planu miejscowego z 2001 roku, które oprócz zmian przeznaczenia terenów pod poszczególne funkcje, wprowadzały też uaktualnienia formalne, nadal większość terenu miasta objęta jest planem sporządzonym wg zupełnie innych wymagań niż obecne. Opracowanie jest za mało szczegółowe, co prowadzi do powstawania wielu nieścisłości. Plan fragmentami charakteryzuje się zbyt ogólnym podejściem do problematyki planowania przestrzennego, np.:

- skala rysunku planu to 1:5000 – obecnie sporządzanie planów miejscowych w skali 1:5000 dopuszcza się wyłącznie w przypadku przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, jest to skala nieodpowiednia dla gęstej zabudowy miejskiej,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – na rysunku planu brakuje m.in. linii zabudowy.

Należy zaznaczyć, że braki wymienione powyżej nie mogą być podstawą do stwierdzenia braku aktualności planu miejscowego, ale w przypadku sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu należy uwzględnić aktualne przepisy prawne. Wymienione braki, dotyczą części planów, które obowiązują na terenie miasta Chełm. Przede wszystkim dotyczą uchwały dla całego miasta nr XXXVII/466/01 z 2001 roku oraz uchwał sporządzanych, w niedługim czasie po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z 2003 roku.

4.2.2 Aktualność miejscowych planów dotycząca zawartych w nich ustaleń

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2001 roku, oraz punktowa zmiana wcześniejszego planu, obejmujące swoim zasięgiem całe miasto Chełm zostały sporządzone zgodnie z nieobowiązującą już ustawą o planowaniu z 1994 roku. Do planu z 2001 roku sporządzono wiele zmian, obecnie obowiązuje ich 41. Są to uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe uchwały dotyczą tylko obszarów, które są objęte zasięgiem uchwał zmieniających, opisanych słownie lub na załączniku graficznym do uchwały. W tych granicach plan z 2001 roku stracił moc prawną, kosztem tych uchwał. Na pozostałych terenach obowiązuje wcześniej wspomniany plan, sporządzony zgodnie z nieobowiązującymi już przepisami. Ma to olbrzymie znaczenie, ze względu na zmienione wymagania dotyczące obecnych miejscowych planów, ale również ze względu na charakterystykę terenów jakimi są obecnie miasta. Wymagają one dużo większej dokładności, i jednoznaczności, w stosunku do terenów mniej zurbanizowanych, gdzie liczba osób zainteresowanych przestrzenią i osób, na które ona oddziałuje jest mniejsza. W związku z tym, większość planów uchwalona po 2003 i 2004 roku, odznacza się dużo większą skalą dokładności oraz bardziej precyzyjnymi zapisami odnośnie możliwości lokalizacji zabudowy. Obecnie uchwalane plany, w tym część zmian do obowiązującego miejscowego planu dla miasta, bardzo precyzyjnie wyznacza sposób, charakter, formę i parametry zagospodarowania terenu.

Ustalenia zawarte w obecnie uchwalonych miejscowych planach na terenie miasta Chełm, odpowiadają na zmieniające się zapotrzebowanie, koniunkturę oraz potrzeby miasta. Po przeanalizowaniu zagospodarowania miasta względem obowiązującego prawa miejscowego można stwierdzić, że większość ustaleń jest aktualna. Świadczy o tym fakt, że bardzo duża część terenów wyznaczonych do zabudowy, jest zurbanizowana. W związku z tym, na tych terenach są wydawane

pozwolenia na budowę, tylko na takie inwestycje, które są zgodne z dyspozycjami z obowiązującego prawa miejscowego. Mimo swojej mniejszej dokładności oraz innej formy, niż obecnie, miejscowy plan z 2001 roku doskonale spełnił swoją rolę, jako forma utrzymania ładu przestrzennego na terenie miasta i możliwość kontroli, pośrednio przez mieszkańców, bezpośrednio przez miasto, nad urbanizacją. Strefowanie funkcji oraz rozróżnienie polityk przestrzennych dla różnych obszarów miasta, spełnił funkcję porządkującą. Uchwalone zmiany, do planu świadczą o tym, że ze względu na zapotrzebowanie lub tymczasową nieaktualność zapisów planu, miasto zaktualizowało prawo miejscowe. Potrzeby miasta, związane z przestrzenią, zmieniają się dynamicznie. Prawo miejscowe musi na takie potrzeby odpowiadać i taką formą odpowiedzi jest uchwała zmieniająca plan. W stosunku do stosowanych w różnych miastach, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. WZiZT), które dużo szybciej pozwalają zagospodarować teren, miejscowy plan daje pewność kontroli i wpływu na proces inwestycyjny mający miejsce na danym terenie. Zapisy planów są kompromisem wypracowanym przez wielu zainteresowanych. Decyzje WZiZT nie dają takie możliwości, dlatego tak ważne jest funkcjonowanie miejscowego planu, mimo braków prawnych w stosunku do obecnych wymagań prawnych. Obowiązywanie 41 zmian, oznacza, że w odpowiedzi na zapotrzebowanie, plan z 2001 roku jest konsekwentnie aktualizowany, tak by umożliwić skuteczne inwestowanie na terenie miasta.

Jak już wspomniano obowiązujące na terenie miasta Chełm plany miejscowe mogą miejscami budzić wątpliwości interpretacyjne, a wybrane zapisy są nieadekwatne do stanu rzeczywistego i wymagają aktualizacji. Z tego wynika potrzeba zmiany planów uchwalonych według ustawy z 1994 roku. Pozwoli to na większy wpływ mieszkańców na zagospodarowanie miasta, oraz pewność dla inwestorów, przedsiębiorców i deweloperów. Precyzyjne i jednoznaczne zapisy prawne, które odznaczają się również dużym prawdopodobieństwem w długim horyzoncie czasowym, wpływają bardzo stymulująco oraz stabilizująco na rozwój miasta, nie tylko pod względem urbanistycznym, ale również pod względem ekonomicznym i społecznym. Biorąc pod uwagę, że wypracowanie dobrego prawa do proces długofalowy, aktualizacja planu na terenie miasta może przebiegać w sposób dotychczasowy, zmieniając kompleksowo prawo na terenach ściśle ze sobą powiązanych.

Podsumowując zapisy w miejscowych planach są aktualne pod względem ustaleń. Tereny przeznaczone pod urbanizację są w dużym stopniu zagospodarowane, a zmiany planów miejscowych odpowiadają na dynamiczny rozwój miasta. Plany uchwalone na podstawie ustawy z 1994 roku, wymagają aktualizacji, przede wszystkim ze względów prawnych, tak by precyzyjniej regulowały dalsze procesy inwestycyjne.

4.2.3 Aktualność planów miejscowych w kontekście kontynuacji polityki przestrzennej miasta określonej w Studium

Z przepisów art. 20 ust. 1 aktualnie obowiązującej ustawy wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Obowiązujące studium zostało uchwalone w 1999 roku, a obowiązujący miejscowy plan w 2001 roku. W międzyczasie, w miarę procedowania zmian do planów, zmieniających zasadniczo funkcje na danych terenach, uchwalano zmiany studium. W związku z tym, że nie procedowano zmiany całościowej planu z 2001 roku, uchwały zmieniające studium, zapewniały zgodność planów miejscowych z polityką przestrzenną zapisaną w studium.

Istotnym jest też fakt, że studium charakteryzuje się inną skalą dokładności, prezentując w części kierunków, ogólne proponowane zagospodarowanie przestrzennego obszarów. Wprowadzenie punktowo funkcji różnej od zapisanej w kierunkach studium, na danym terenie nie jest sprzeczne z ogólnymi dyspozycjami terenowymi. Dotyczy to przede wszystkim funkcji sobie towarzyszących, uzupełniających siebie wzajemnie i takich które mogą wspólnie funkcjonować, bez nadmiernego wpływu na siebie. Wyklucza się z tego funkcje, których realizacja na danym terenie jest zabroniona w zapisach kierunków studium dla danego terenu.

Podsumowując plany miejscowe w mieście Chełm kontynuują politykę przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm* i nie wymagają aktualizacji ze względu na zapisy studium.

4.2.4 Podsumowanie

Analizując obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chełm, stwierdzić należy, że w znacznym stopniu zapewniają one utrzymanie głównych założeń studium. Stanowią również podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę.

Braki wynikające ze sporządzenia zapisów planu dla znacznej części terenów miasta na podstawie nieobowiązującej obecnie ustawy o planowaniu z 1994 r. nie mogą być powodem do stwierdzenia, iż plan miejscowy jest nieaktualny. Również niektóre plany sporządzone na podstawie aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (ze zmianami) nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy. Jednak obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają skonkretyzowanej normy prawnej obligującej samorządy gminne do automatycznej aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Jednak w przypadku sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmian planów należy uwzględnić zmiany przepisów prawnych.

5 OBSZARY PROBLEMOWE I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Obszary problemowe stanowią wszelkie obszary podlegające ochronie oraz inne obiekty, których występowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu lub użytkowaniu terenów.

Na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska, ochronie podlegają udokumentowane złoża kopalin. Podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest zobowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do poprzedniego stanu inne elementy przyrodnicze.

Według Prawa wodnego – ochroną objęte są strefy wokół ujęć wody. W strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody należy zagospodarować teren zielenią, odprowadzać poza granicę strefy ścieki sanitarne, a teren należy ogrodzić i odpowiednio oznakować.

Na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ochrony wymagają również obiekty z ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

Na podstawie Ustawy o ochronie przyrody ochroną objęte są: rezerwaty i pomniki przyrody. Na tych terenach obowiązuje szereg ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W obrębie miasta znajduje się kilka cmentarzy, których bezpośrednie otoczenie ze względów sanitarnych może być źródłem zanieczyszczeń środowiska. Strefa sanitarna od cmentarza z zakazem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, winna wynosić 150 m, przy czym może być zmniejszona do 50 m, jeśli teren w odległości 50-150 m od cmentarza wyposażony jest w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone (według Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze).

Obszarami problemowymi są również te położone w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia 110kV, gdzie lokalizowanie zabudowy jest mocno ograniczone w planach miejscowych, a ewentualna realizacja budynków związanych z pobytem ludzi wymaga przeprowadzenia pomiarów oddziaływania linii.

Ponadto, ograniczenia związane są także ze strefami ochronnymi od terenów kolejowych. Na terenie miasta znajdują się trzy linie kolejowe. W odległości do 4 m od granicy obszaru kolejowego nie mogą być wykonywane roboty ziemne, a w odległości

od 4 do 20 m winny być uzgadniane z zarządcą infrastruktury. W odległości do 10 m od obszaru kolejowego i jednocześnie do 20 m od osi skrajnego toru nie mogą być sytuowane budynki i budowle (na mocy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej).

W związku z przebiegiem przez miasto dróg wojewódzkich oraz drogi krajowej, tereny zlokalizowane po obu stronach tych uczęszczanych ciągów komunikacyjnych nie są predysponowane do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zieleni urządzonej i usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży. Uciążliwości komunikacyjne tras (drgania, hałas, emisja spalin i pyłów) wskazują na zagospodarowanie terenów sąsiednich w formie pasów zieleni izolacyjnej lub zabudowy usługowej.

W granicach administracyjnych miasta znajdują się tereny zamknięte – tereny, na których usytuowane są linie kolejowe oraz tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów. O sposobie zagospodarowania terenów zamkniętych decyduje wojewoda.

6 WYNIKI ANALIZY – SYNTEZA I WNIOSKI

Po przeprowadzeniu kompleksowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Chełm na przestrzeni ostatnich lat, można stwierdzić, że struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta określona w studium jest prawidłowa i odpowiada obecnym realiom i potrzebom oraz wciąż umożliwia prowadzenie wyraźnie nakreślonej polityki przestrzennej. Obowiązujący dokument studium nie wymaga natychmiastowej aktualizacji, jednak w przypadku kompleksowej zmiany studium konieczne będzie wprowadzenie nowych zagadnień i wątków, rewizja uwarunkowań, dostosowanie dokumentu pod kątem formalno-prawnym do obowiązującej *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Należy zauważyć, że choć kształtowanie i realizacja polityki przestrzennej na terenie miasta (w tym uchwalanie studium i planów miejscowych) należy do zadań własnych miasta to władze samorządowe nie mają pełnej swobody w sporządzaniu tych dokumentów. Zakres merytoryczny studium i planów miejscowych określony został w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zapisy tych dokumentów muszą być dodatkowo spójne z przepisami odrębnymi (tzn. z innymi ustawami i ich aktami wykonawczymi). Szereg ustaw narzuca pewne ograniczenia prawne na sporządzających dokumenty planistyczne oraz na właścicieli gruntów. Jednak zaistniałe od 1999 roku zmiany w przepisach ogólnopaństwowych oraz dokumentach planistycznych sporządzanych na poziomie wojewódzkim nie skutkują automatycznym

uznaniem *Studium Miasta Chełm* za nieaktualne. Zmiany te wprowadzają jedynie obowiązek ich uwzględnienia przy sporządzaniu nowego dokumentu lub jego zmiany.

W opracowaniu wykazano również, że obowiązujące na terenie miasta Chełm plany miejscowe znajdują się w obiegu prawnym - stanowią podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę. Ponadto nie zdiagnozowano, aby którykolwiek z planów generował znaczące problemy w skali całego miasta i wymagał niezwłocznej zmiany. Dokumenty te ponadto są zgodne z polityką określoną w studium i umożliwiają kontynuację rozwoju miasta Chełm. Dlatego obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego można uznać za aktualne.

Proponowany harmonogram prac nad dokumentami planistycznymi na terenie miasta Chełm: w wyniku przeprowadzonych czynności określonych w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po przeanalizowaniu aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie Miasta Chełm należy zalecić włodarzom miasta **jeśli pojawi się taka potrzeba i pozwoli na to kondycja budżetu miasta**:

- sporządzenie *Studium* lub *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,*
- oraz sporządzenie nowych planów i zmian planów obowiązujących, zgodnie z polityką przestrzenną miasta, w odpowiedzi na wpływające wnioski o zmiany planów.

Wskazane jest ciągłe monitorowanie składanych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych pozwoleń na budowę, a także innych uwarunkowań mających wpływ na potrzebę ewentualnych zmian w studium i w planach miejscowych.

Dodatkowo w związku z dążeniem do podnoszenia jakości przestrzeni miejskiej poza odpowiednimi zapisami w planach dotyczącymi m.in. kształtowania zabudowy, proponuje się rozpoczęcie prac nad tzw. uchwałą krajobrazową - uchwałą w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Jest to akt prawny, do którego gminy uprawnione zostały na mocy kompetencji przekazanych samorządom w artykule 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 10 września 2015 roku powyższe aspekty nie są już regulowanie w planach miejscowych.

Wykaz rysunków

Rysunek 1 Położenie miasta 8
Rysunek 2 Sąsiedztwo miasta 8
Rysunek 3 Lokalizacja Miasta Chełm na ortofotomapie 9
Rysunek 4 Środowisko przyrodnicze i formy ochrony przyrody 13
Rysunek 5 Złoża 14
Rysunek 6 Główne szlaki transportowe 18
Rysunek 7 Strefy polityki przestrzennej 36

Wykaz tabel

Tabela 1 Liczba ludności Miasta Chełm w latach 2008 - 2019 10
Tabela 2 Przyrost naturalny Miasta Chełm w latach 2008 - 2019 10
Tabela 3 Saldo migracji Miasta Chełm w latach 2008 - 2019 11
Tabela 4 Ekonomiczne grupy wieku Miasta Chełm w latach 2008 - 2019 11
Tabela 5 Rozwój sieci infrastruktury technicznej Miasta Chełm w latach 2008 - 2019 19
Tabela 6 Strefy polityki przestrzennej w Studium 24
Tabela 7 Obowiązujące plany miejscowe 27
Tabela 8 Strefy polityki przestrzennej w mpzp 35
Tabela 9 Wykaz wniosków o zmianę planów miejscowych/studium złożonych w latach 2011 - 2019 44
Tabela 10 Plany miejscowe w opracowaniu 45
Tabela 11 Rodzaje inwestycji w wydanych decyzjach o pozwolenie na zabudowę w latach 2011 – 2019 46

RADCA PRAWNY
Piotr Ko...

Dyrektor Departamentu
inż. Radosław Wnuk

Uzasadnienie

Podstawą przyjęcia niniejszej uchwały jest przepis art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wniosków w sprawie zmiany planów miejscowych.

Prezydent Miasta przekazuje wyniki analiz po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Podejmując niniejszą uchwałę Rada Miasta Chełm wypełnia określony przepisami przywołanej na wstępie ustawy obowiązek okresowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w celu zapewnienia właściwego zarządzania przestrzenią miejską w zakresie leżącym w kompetencji gminy.

Dyrektor Departamentu
inż. Radosław Wnuk