UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA CHEŁM

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXXXII/661/23 Rady Miasta Chełm z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19 jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego Miasta Chełm przyjętego uchwałą Nr XXXVII/287/26 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2026 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, w granicach określonych na załącznikach od nr 1 do nr 3 do uchwały, zwany dalej „planem".

2. Integralnymi częściami planu są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załączniki od nr 1 do nr 3 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oraz szerokości dróg;
5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
7) stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
8) liczbowo-literowe oznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość);
2) granica terenu zamkniętego;
3) strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru;
4) strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej;

5) granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego;

6) strefa kontrolowana od gazociągu;

7) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia „Bariera”.

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia od 0° do 12°;

2) **dojazdach** - należy przez to rozumieć zgodność z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) **instalacja fotowoltaiczna** - należy przez to rozumieć instalacje odnawialnego źródła energii, w których energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku lub instalacji fotowoltaicznej w stosunku do linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, schody jednak nie więcej niż o 1,5 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;

6) **obszar inwestycji** - należy przez to rozumieć obszar, na którym realizowana jest dana inwestycja, składający się z jednej lub więcej działek budowlanych;

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miasta Chełm;

8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% obszaru inwestycji;

10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol i oznaczenie graficzne wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;

11) **ustawie -** należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.).

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące **przeznaczenia terenu**:

1) tereny usług oznaczone w części graficznej planu symbolem **U**;

2) tereny usług lub produkcji oznaczone w części graficznej planu symbolem **U-P**;

3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony w części graficznej planu symbolem **US-UK**;

4) teren produkcji oznaczony w części graficznej planu symbolem **P**;

5) tereny dróg ekspresowych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **KDS**;

6) tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDR**;

7) tereny dróg głównych oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDG**;

8) tereny dróg zbiorczych oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDZ**;

9) tereny dróg dojazdowych oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDD**;

10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w części graficznej planu symbolem **KR**;

11) tereny komunikacji kolejowej i szynowej oznaczone w części graficznej planu symbolem **KK**;

12) teren gospodarowania odpadami oznaczony w części graficznej planu symbolem **IO**;

13) teren zieleni naturalnej oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZN**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie;

4) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dla której obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

6) nakaz utrzymania brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych w stanie umożliwiającym przepływ wód, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych rysunkiem planu;

7) realizację inwestycji w sposób niepowodujący zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnych z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się jego likwidację, zmianę biegu, lub przebudowę przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych w terenach objętych planem i w jego otoczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów **1P, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 1IO** oraz inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu, infrastruktury kolejowej;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) zakaz składowania i magazynowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu **1IO**;

5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się likwidacje zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;

7) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;

8) dla obszaru planu, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość):

   a) zakaz wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,

   b) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) dopuszczenie inwestycji, o których mowa w lit. b, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed zanieczyszczeniem wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) zakaz lokalizacji instalacji termicznego przekształcania odpadów, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1IO, przy zachowaniu wymagań określonych przepisami odrębnymi;

10) zakaz lokalizowania wytwórni mas bitumicznych, wytwórni asfaltów oraz instalacji związanych z ich produkcją, magazynowaniem lub przetwarzaniem;

11) zakaz lokalizowania obiektów i działalności związanych z kremacją zwłok, w tym krematoriów oraz innych instalacji przeznaczonych do prowadzenia procesu kremacji.

§ 8. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, ustala się w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obszary zabytkowe – wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) stanowisko archeologiczne Kolonia Antonin AZP 079-091/24, st. 1, ślad osadniczy z epoki brązu;

2) stanowisko archeologiczne Koza Gotówka AZP 079-090/188, st. 14, ślad osadniczy, pradzieje;

3) stanowisko archeologiczne Srebrzyszcze AZP 079-090/151, st. 31, osada, pradzieje;

4) stanowisko archeologiczne Srebrzyszcze AZP 079-090/212, st. 51, obozowisko, epoka kamienia.

3. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2, w zakresie wykonywania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego nakazuje się postępowanie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, ustala się:

1) tereny oznaczone symbolami **1US-UK, 1KDS, 2KDS, 3KDS, 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KK, 2KK, 1KR** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego;

2) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. W zakresie **terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, ustala się:

1) dla obszaru **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość)** obowiązują przepisy odrębne oraz zapisy § 7 pkt 8 uchwały;

2) dla obszaru położonego w **otulinie Chełmskiego Parku Krajobrazowego** obowiązują przepisy odrębne;

3) dla **strefy kontrolowanej od gazociągu** obowiązują przepisy odrębne oraz odpowiednie ustalenia zawarte w § 12 pkt 3 uchwały;

4) dla **terenu zamkniętego** obowiązują przepisy odrębne;

5) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego:

   a) dla **strefy ochronnej od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru** obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) dla **strefy ochronnej od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie robót ziemnych, usytuowania drzew i krzewów, oraz elementów ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi

6) dla **strefy ochrony pośredniej ujęcia „Bariera**" obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. W zakresie **szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

1) powierzchnie nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejsze niż:

   a) 700 m² i szerokość frontu 15 m dla terenu usług;

b) 1000 m² i szerokość frontu 20 m dla terenu usług lub produkcji, terenu produkcji i terenu gospodarowania odpadami,

2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod uzbrojenie terenu oraz urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;

3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do linii rozgraniczającej teren drogi przylegającej do planu, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

a) o nie więcej niż 10°,

b) w przypadku, gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą w pkt 3 zasadą;

4) ustalone w pkt 1 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 12. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

1) pasy technologiczne o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej:

a) o szerokości po 18 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

b) o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych oraz wznoszenia budynków w granicach pasów technologicznych o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1;

3) zakaz zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów w granicach stref kontrolowanych od gazociągu, z uwzględnieniem zapisów §10 pkt 3.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1) dla uzbrojenia terenów możliwość lokalizowania na całym terenie, w tym poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

2) dla uzbrojenia terenów nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie ze studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych, gospodarczych lub technologicznych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakazuje się lokalizacji studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych, gospodarczych lub technologicznych w granicach strefy ujęcia wody „Bariera" określonej w części graficznej,

d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu,

f) ustala się obowiązek zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, z sieci wodociągowej wyposażonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

4) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,

c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

d) w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;

5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),

c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do urządzeń wodnych na własnej działce budowlanej, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,

d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych lub technologicznych,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci gazowej,

b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:

1) układ drogowy, który stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDS, 2KDS, 3KDS, 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** powiązane z drogą wewnętrzną **1KR** oraz z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:

a) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni usług dla terenów usług;

b) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni usług dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;

c) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych w produkcji dla terenu usług lub produkcji;

d) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych w produkcji dla terenów produkcji;

e) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług nie wymienionych powyżej;

3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 2, miejsca do parkowania sumują się;

4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania dla inwestycji, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

§ 14. W zakresie **stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW**, dla instalacji fotowoltaicznych oraz instalacji do produkcji wodoru dopuszczonych na terenach **P, U-P, IO** ustala się:

1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych oraz instalacji do produkcji wodoru, która zawiera się w granicy terenów oznaczonych symbolami 1P, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 1IO;

2) zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1.

§ 15. W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

1) 30% dla terenów **U, P, U-P**;

2) 1% dla terenów **US-UK, KDS, KDR, KDG, KDZ, KDD, KR, KK, IO, ZN**.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1U, 2U** ustala się przeznaczenie: tereny usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) miejsca do parkowania;

2) zieleń urządzoną;

3) uzbrojenie terenu;

4) dojścia, dojazdy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Dla terenu 1U dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji lotniczej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 12 m dla zabudowy usługowej,

b) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) nie większą niż 2 dla zabudowy usługowej,

b) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,8, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 1,2;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45º.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P** ustala się przeznaczenie: tereny usług lub produkcji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) miejsca do parkowania;

2) zieleń urządzoną;

3) uzbrojenie terenu;

4) dojścia, dojazdy;

5) magazyny energii

6) składy i magazyny.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:

1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) teren produkcji energii wiatrowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 25 m dla zabudowy usługowej,

b) nie większą niż 45 m dla zabudowy produkcyjnej,

c) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) nie większą niż 2 dla zabudowy usługowej,

b) nie większą niż 3 dla zabudowy produkcyjnej,

c) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

3) wysokość budowli i obiektów budowlanych nie większą niż 45 m;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 3,0, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 2,25;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1US-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) miejsca do parkowania;

2) zieleń urządzoną;

3) uzbrojenie terenu;

4) dojścia, dojazdy.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług rzemieślniczych;

3) teren usług turystyki;

4) teren usług gastronomii.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 10 m dla zabudowy usługowej,

b) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

2) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) nie większą niż 1 dla zabudowy usługowej,

b) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,3;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45º.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1P** ustala się przeznaczenie: teren produkcji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) miejsca do parkowania;

2) zieleń urządzoną;

3) uzbrojenie terenu;

4) dojścia, dojazdy;

5) magazyny energii

6) składy i magazyny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się teren produkcji energii wiatrowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 25 m dla zabudowy produkcyjnej,

b) nie większą niż 5 m dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

2) wysokość budowli i obiektów budowlanych nie większą niż 25 m;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) nie większą niż 3 dla zabudowy produkcyjnej,

b) nie większą niż 1 dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 3,0, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 2,25;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. W granicy terenu 1P zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §8 ust. 2 pkt 3 uchwały, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDS, 2KDS, 3KDS** ustala się przeznaczenie: tereny dróg ekspresowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg ekspresowych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:

1) 1KDS - 60,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

2) 2KDS – 47,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

3) 3KDS - 110,7 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W granicy terenu 1KDS zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 3 i 4 uchwały, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR** ustala się przeznaczenie: tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:

1) 1KDR - 25,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

2) 2KDR - 16,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

3) 3KDR - 43,4 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

4) 4KDR - 77,8 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDG, 2KDG** ustala się przeznaczenie: tereny dróg głównych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg głównych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:

1) 1KDG - 58,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

2) 2KDG - 40,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg zbiorczych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:

1) 1KDZ - 10 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

2) 2KDZ - 18,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznych dróg dojazdowych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu:

1) 1KDD, 2KDD - 10 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;

2) 3KDD, 4KDD, 5KDD – 8 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu: 7 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1KK, 2KK** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej i szynowej

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji infrastruktury kolejowej, urządzeń budynków i budowli służących obsłudze pasażerskiego i towarowego ruchu kolejowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się:

1) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;

2) lokalizację skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych;

3) ciągi piesze w tym wielopoziomowe, nadziemne lub podziemne;

4) realizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych;

5) miejsca do parkowania;

6) uzbrojenie terenu;

7) dojścia, dojazdy.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość budynków nie większą niż 12 m;

2) wysokość budowli nie większą niż 49 m;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,0001,

b) maksymalny – 3,0.

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1IO** ustala się przeznaczenie: teren gospodarowania odpadami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej służącej do gospodarowania odpadami, a także inwestycji towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zakładu, w tym obiektów i urządzeń obsługi technicznej, magazynowej, komunikacyjnej, przeciwpożarowej, ochrony środowiska, a także instalacji fotowoltaicznych

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:

1) teren produkcji przemysłowej;

2) teren składów i magazynów;

3) teren produkcji energii;

4) biogazownie;

5) magazyny energii.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się:

1) teren produkcji energii wiatrowej;

2) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 35 m;

2) wysokość budowli i obiektów budowlanych mniejsza niż 50 m;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowalnej;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 3,0, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,0001,

b) maksymalny: 1,0;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

6. W granicy terenu 1IO zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §8 ust. 2 pkt 1 uchwały, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości, jako biologicznie czynny.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 29. W granicach określonych w §2 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm uchwalonego uchwałą nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Wschodniej uchwalonego uchwałą nr XXXVI/424/05 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 30 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 52, poz. 1031 z dnia. 17 marca 2006 r.).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

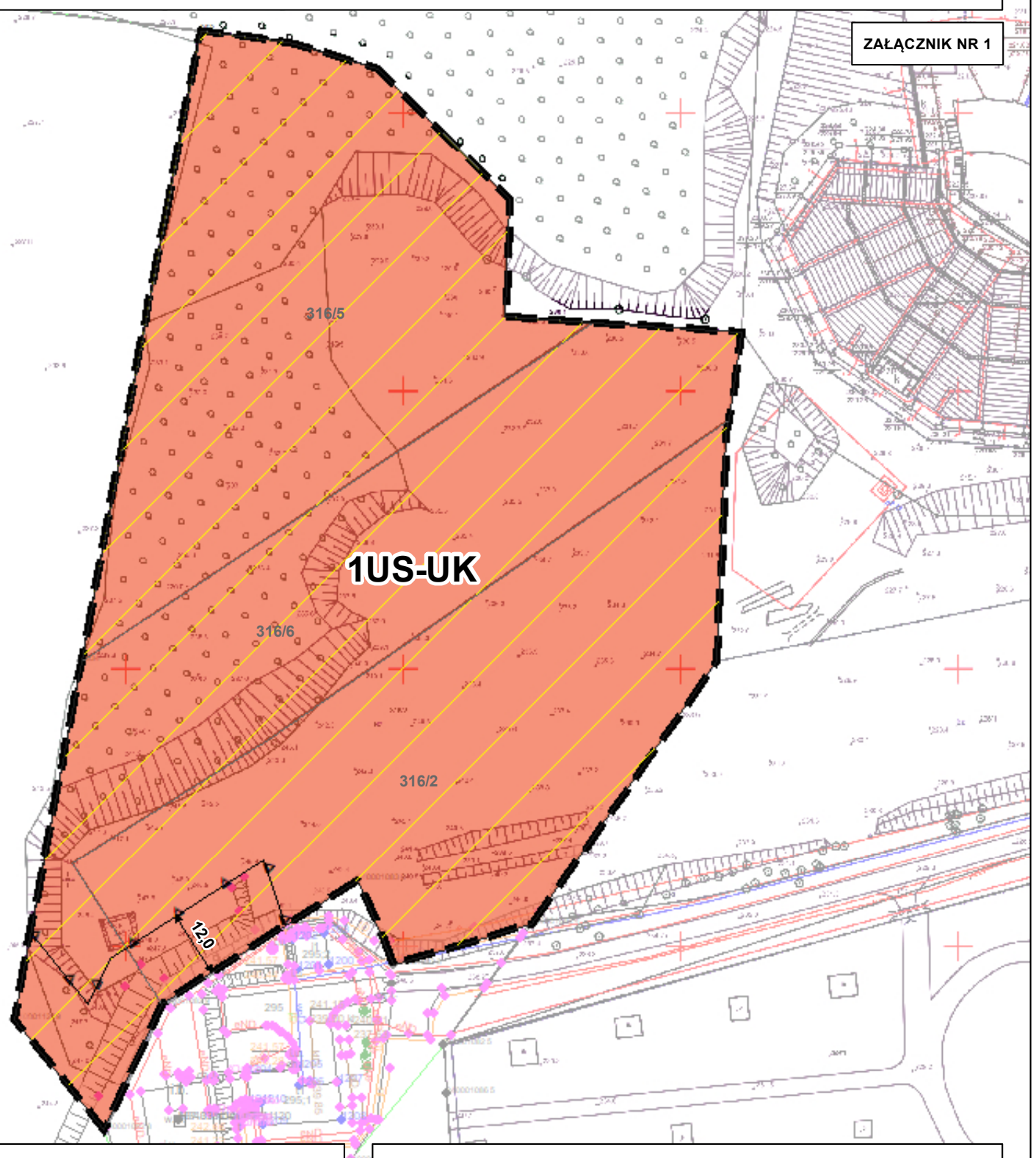
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

ZACZNIK NR 1 DO UCHWAY NR .....RAD

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH O NUMERACH: 3, 10, 19

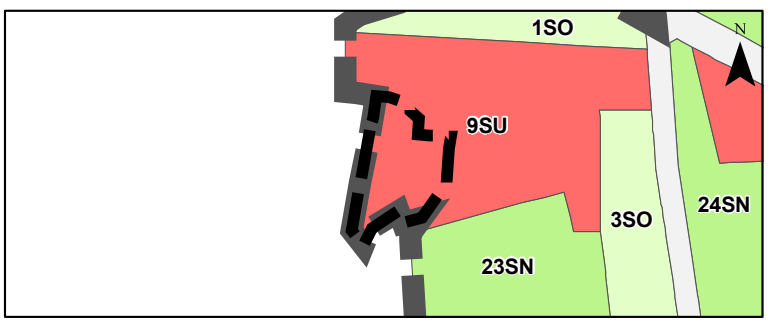
N

ZAŁĄCZNIK NR 1



WYRYS Z PLANU OGÓLNEGO MIASTA CHEŁM

uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/287/26 Rady Miasta Chełm
z dnia 30 czerwca 2026 r.



SKALA 1 : 10 000 0 50 100 200 300 400 500 m

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- granica planu ogólnego Miasta Chełm
- SU strefa usługowa
- SN strefa zieleni i rekreacji
- SO strefa otwarta
- SK strefa komunikacyjna

Układ współrzędnych: PL-2000 EPSG: 2179
Źródło materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starosta Chełmski, Miasto Chełm
Nr licencji map: GKN.6642.1.55.2024_0603_P, BGK-II.6642.15.2024_0662_P

SKALA 1 : 1 000 0 12,5 25 50 m

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagopodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 12,0 wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oraz szerokości terenów dróg

LICZBOWO-LITEROWE OZNACZENIA TERENÓW

- US-UK teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

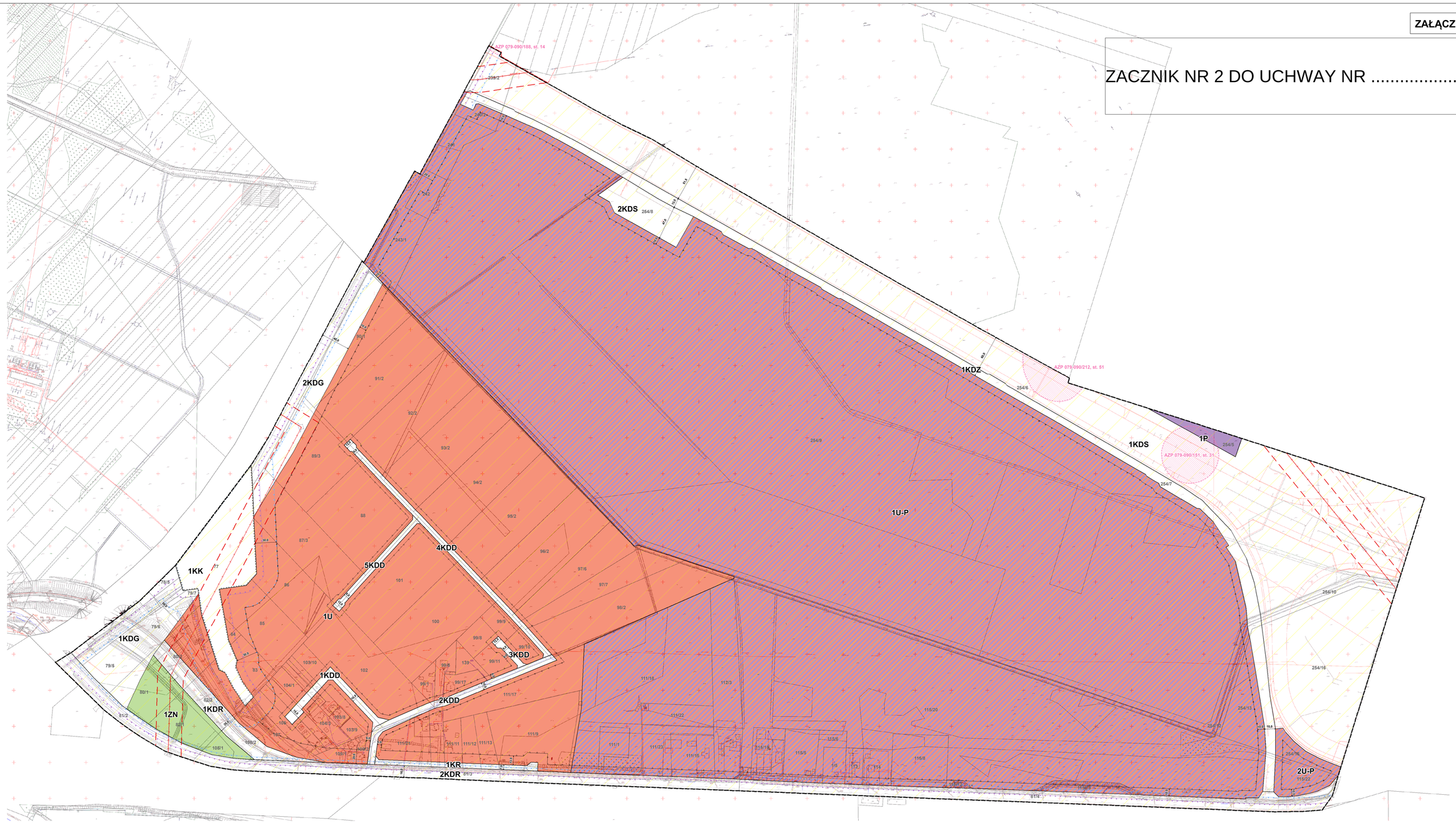
- granice działek ewidencyjnych wraz z numeracją

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH O NUMERACH: 3, 10, 19

N

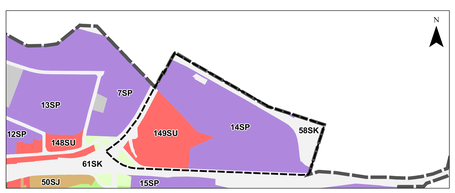
ZAŁĄCZNIK NR 2

ZACZNIK NR 2 DO UCHWAY NR .....RAD



WYRYS Z PLANU OGÓLNEGO MIASTA CHEŁM

uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/287/26 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2026 r.



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- granica planu ogólnego Miasta Chełm
- SP strefa gospodarcza
- SU strefa usługowa
- SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SO strefa otwarta
- SN strefa zieleni i rekreacji
- SK strefa komunikacyjna
- SI strefa infrastrukturalna

SKALA 1 : 10 000 — 0 250 500 1 000 1 500 2 000 m

SKALA 1 : 1 000 — 0 125 250 500 750 1 000 1 250 1 500 m

Układ współrzędnych: PL-2000 EPSG: 2179
Źródło materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Chełmski, Miasto Chełm
Nr licencji map: GKN.6642.1.55.2024_0603_P, BGK-II.6642.15.2024_0662_P

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagopodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 12,0 wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oraz szerokości terenów dróg
- 15 kV pas technologiczny od lini elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- 110 kV pas technologiczny od lini elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

LICZBOWO-LITEROWE OZNACZENIA TERENÓW

- U teren usług
- U-P teren usług lub produkcji
- P teren produkcji
- ZN teren zieleni naturalnej
- KDS teren drogi ekspresowej
- KDR teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDG teren drogi głównej
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KK teren komunikacji kolejowej i szynowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość)
- granica terenu zamkniętego
- strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru
- strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej
- granica terenu ochrony pośredniej ujęcia „Bariera"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

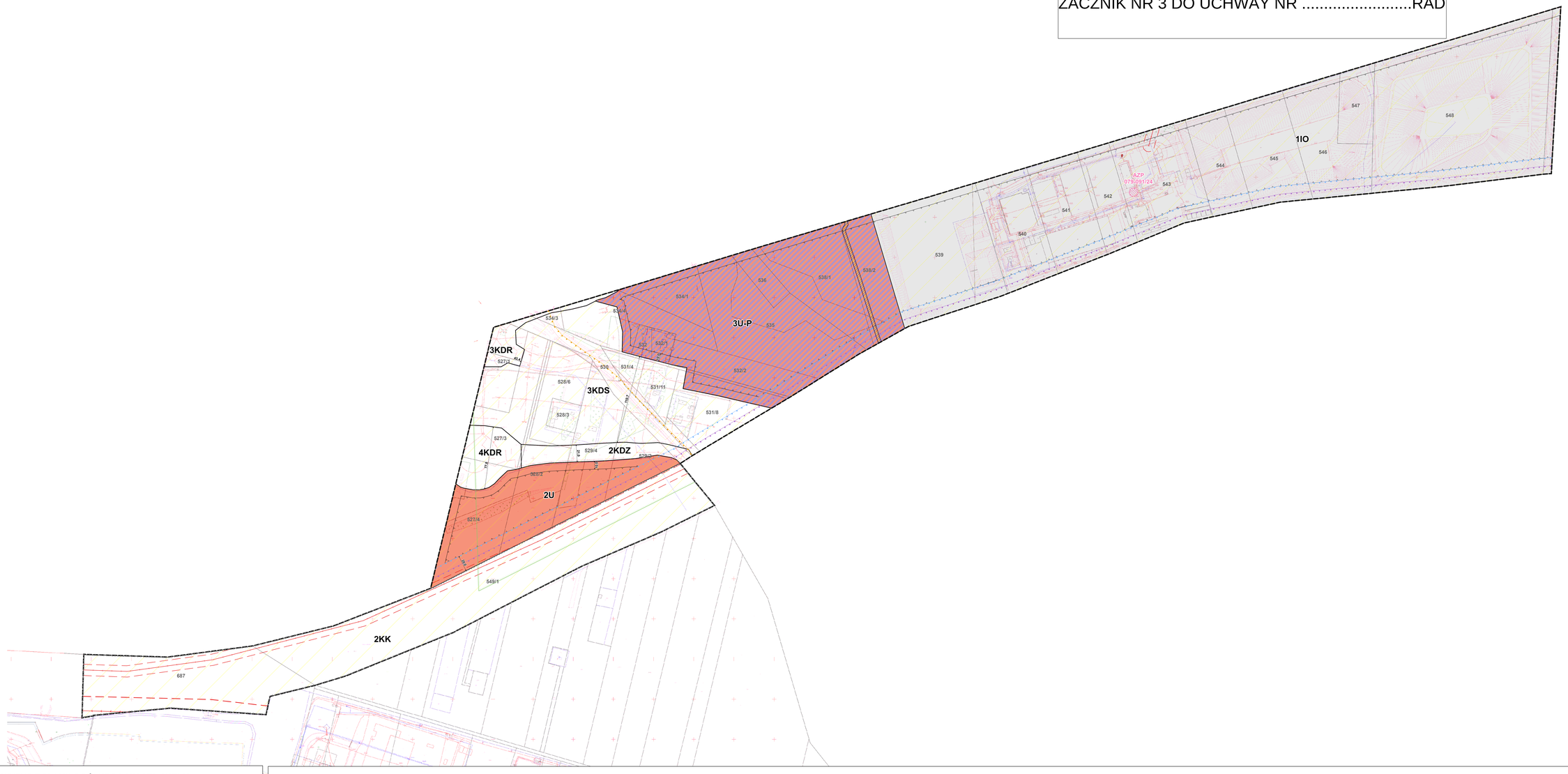
- 15 kV linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV
- 110 kV linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- stacja transformatorowa
- granice działek ewidencyjnych wraz z numeracją

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁM DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH O NUMERACH: 3, 10, 19

N

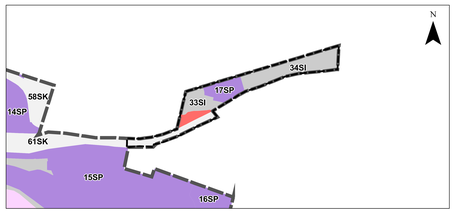
ZAŁĄCZNIK NR 3

ZACZNIK NR 3 DO UCHWAY NR .....RAD



WYRYS Z PLANU OGÓLNEGO MIASTA CHEŁM

uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/287/26 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2026 r.



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- granica planu ogólnego Miasta Chełm
- SP strefa gospodarcza
- SU strefa usługowa
- SG strefa górnictwa
- SK strefa komunikacyjna
- SI strefa infrastrukturalna

SKALA 1 : 10 000

0 250 500 1 000 1 500 2 000 m

SKALA 1 : 1 000

0 125 250 500 750 1 000 1 250 1 500 m

Układ współrzędnych: PL-2000 EPSG: 2179
Źródło materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Chełmski, Miasto Chełm
Nr licencji map: GKN.6642.1.55.2024_0603_P, BGK-II.6642.15.2024_0662_P

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagopodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 12,0 wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny oraz szerokości terenów dróg
- 15 kV pas technologiczny od lini elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- 110 kV pas technologiczny od lini elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

LICZBOWO-LITEROWE OZNACZENIA TERENÓW

- IO teren gospodarowania odpadami
- U teren usług
- U-P teren usług lub produkcji
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KK teren komunikacji kolejowej i szynowej
- KDS teren drogi ekspresowej
- KDR teren drogi głównej ruchu przyspieszonego

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość)
- strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu komunikacji kolejowej i jednocześnie nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru
- strefa ochronna od obszaru kolejowego w odległości 20 m od granicy terenu komunikacji kolejowej
- granica otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego
- strefa kontrolowana od gazociągu
- granica terenu zamkniętego
- granica terenu ochrony pośredniej ujęcia „Bariera"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 15 kV linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV
- 110 kV linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- gazociąg średniego ciśnienia
- stacja transformatorowa
- granice działek ewidencyjnych wraz z numeracją

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....
Rady Miasta Chełm
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik nr 5 do uchwały Nr ..... Rady Miasta Chełm z dnia ..... 2026 r.
Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

1. **Podstawa podjęcia uchwały.**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, zwanego dalej „projektem planu”.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LXXXII/661/23 Rady Miasta Chełm z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, 31.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem (z uwagi na brak występowania):

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) 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;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Integralnymi częściami projektu planu są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załączniki od nr 1 do nr 3 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje plan ogólny Miasta Chełm, przyjęty uchwałą Nr XXXVII/287/26 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2026 r., poz. 3273), zwany dalej „planem ogólnym”. Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w województwie lubelskim, w granicach administracyjnych miasta Chełm. Projekt planu obejmuje trzy obszary. Pierwszy znajduje się w północno-wschodniej części miasta Chełm, w obrębie ewidencyjnym 10, na powierzchni 147,9645 ha. Drugi obszar leży we wschodniej części miasta Chełm, w obrębie ewidencyjnym 19 i obejmuje powierzchnię 74,3563 ha. Trzeci obszar znajduje się we zachodniej części miasta Chełm, w obrębie ewidencyjnym 3, na powierzchni 1,5068 ha.

Cały projekt planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 – Niecka Lubelska (Chełm-Zamość). W obrębie projektu występują stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Przez okres trzech lat od momentu przejęcia terenów od gminy Chełm cały obszar był objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obecnie sytuacja planistyczna uległa zmianie – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie obowiązują już na całym obszarze, a jedynie na jego części. Tereny objęte obowiązującymi planami przeznaczone są m.in. pod usługi, produkcję, rolnictwo, składy i magazyny, a także tereny łąk, pastwisk oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podjęcie uchwały umożliwi aktualizację zapisów planistycznych dla terenów położonych w rejonie ul. Wschodniej oraz zapewni płynność planistyczną dla terenów włączonych do granic administracyjnych miasta Chełm z dniem 1 stycznia 2023 r., na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin (Dz. U. z 2021 r., poz. 2444). W toku sporządzania projektu planu część obszarów włączonych wcześniej do Miasta Chełm została ponownie wyłączona z jego granic administracyjnych na podstawie rozporządzeń Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2024 r. oraz z dnia 31 lipca 2025 r. W związku z powyższym projekt planu obejmuje wyłącznie tereny znajdujące się obecnie w granicach administracyjnych Miasta Chełm.

2. **Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załącznikach od nr 1. do nr 3 – w części graficznej planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w § 6 uchwały;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez zaprojektowanie w projekcie planu nowych przeznaczeń terenów przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych charakterystycznych dla tego obszaru;

3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w § 6, § 7 uchwały;

4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;

5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;

6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w § 13 uchwały;

7) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do wsparcia rozwoju gminy;

8) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi, dla których zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy nie sporządza się planu miejscowego. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;

10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w § 13 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, a obsługa komunikacyjna została zapewniona również z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 13 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia 12 października 2023 r. ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem, wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych. W odpowiedzi na zawiadomienia wpłynęło 16 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uwzględnieniu złożonych wniosków projekt planu udostępniono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Chełm. Następnie projekt przekazano instytucjom, celem zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu 19 grudnia 2025 r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Chełm ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, które trwały od 19 grudnia 2025 r. do 21 stycznia 2026 r. W dniu 13 stycznia 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu, zorganizowane w formule umożliwiającej udział zdalny oraz stacjonarny. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak

i elektroniczną, do dnia 16 stycznia 2026 r. W wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę. Uwaga została uwzględniona, w wyniku czego wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego. W związku z zakresem wprowadzonych zmian ponowiono w niezbędnym zakresie wymagane czynności proceduralne, w tym czynności związane z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu miejscowego. Ponieważ wprowadzone zmiany dotyczyły lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z art. 17 pkt 13b ustawy ponowiono również czynności, o których mowa w art. 17 pkt 10a–13 ustawy, w zakresie tych zmian, w tym przeprowadzono ponowne konsultacje społeczne. Ponowne konsultacje społeczne prowadzono w okresie od 19 czerwca 2026 r. do 19 lipca 2026 r. W dniu 30 czerwca 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ramach ponownych konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego, nie odnotowano udziału pozostałych interesariuszy w spotkaniu otwartym ani udziału w formie ankiety konsultacyjnej.

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w § 13 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów zabudowy, które nie będą miały negatywnego wpływu na znajdujące się w tej części miasta tereny rolne.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków lub uwag.

Na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru miasta, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju miasta, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu *Plan ogólny Miasta Chełm.*

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w projekcie planu nie wyznaczono terenów pod zabudowę mieszkaniową;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach ciągów pieszych i rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy Miasta Chełm,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod rozwój nowej zabudowy w obszarach innych niż wymienione w lit. a.

3. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Plan ogólny Miasta Chełm został uchwalony uchwałą Nr XXXVII/287/26 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2026 r. Projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z jego ustaleniami.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy wyniki analiz dotyczących aktualności planu ogólnego i planów miejscowych przekazywane są radzie gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z uwagi na krótki okres obowiązywania Planu ogólnego Miasta Chełm, na dzień sporządzenia projektu planu nie została jeszcze przeprowadzona analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, ani podjęta uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. Ustalenia projektu planu miejscowego zostały natomiast dostosowane do obowiązującego Planu ogólnego Miasta Chełm, uchwalonego bezpośrednio przed zakończeniem procedury sporządzania planu miejscowego.

Potrzeba sporządzenia planu miejscowego wynika również ze zmiany granic administracyjnych Miasta Chełm dokonanej z dniem 1 stycznia 2023 r. Część terenów objętych projektem planu była wcześniej objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi przez Gminę Chełm. Zgodnie z art. 4eb ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym akty te mogły obowiązywać na obszarze włączonym do miasta nie dłużej niż przez okres 3 lat od dnia zmiany granic gminy. Sporządzenie nowego planu miejscowego pozwala tym samym na zachowanie ciągłości planistycznej oraz dostosowanie ustaleń dla tych terenów do obowiązującego Planu ogólnego Miasta Chełm.

W projekcie planu uwzględniono wymagania uniwersalnego projektowania poprzez ustalenia dotyczące rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

4. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**.

Uchwalenie planu miejscowego skutkować będzie rozszerzeniem możliwości inwestycyjno-budowlanych na terenach przeznaczonych pod usługi (U), usługi lub produkcję (U-P), produkcję (P) oraz usługi sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki (US-UK). Przeznaczenia te w dużej mierze odpowiadają dotychczasowym funkcjom terenów i ich uwarunkowaniom przestrzennym, co sprzyja zachowaniu spójności układu funkcjonalnego. Może to przyczynić się do wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz potencjalnych opłat planistycznych i adiacenckich.

Wyznaczenie nowych terenów komunikacyjnych (KDS, KDR, KDG, KDZ, KDD, KR) oraz terenów komunikacji kolejowej i szynowej (KK) jest zgodne z potrzebami wynikającymi z istniejącego układu transportowego. Ich realizacja może wymagać inwestycji infrastrukturalnych, jednak ich zakres i harmonogram będą uzależnione od dostępności środków zewnętrznych (np. funduszy rządowych, unijnych) oraz współpracy z innymi podmiotami odpowiedzialnymi za transport publiczny i drogi krajowe.

Wyznaczenie terenów gospodarki odpadami (IO) oraz terenów zieleni naturalnej (ZN) nie generuje bezpośrednich dochodów, lecz może wiązać się z kosztami utrzymania i ochrony środowiska. Niemniej jednak, są to obszary istotne dla polityki zrównoważonego rozwoju i jakości życia mieszkańców, co może mieć pośredni wpływ na atrakcyjność inwestycyjną miasta.

Na podstawie powyższych informacji stwierdza się, iż w dłuższej perspektywie wpływ uchwalenia planu na budżet gminy będzie pozytywny, głównie poprzez wzrost dochodów z podatków od nieruchomości oraz rozwój

terenów inwestycyjnych. Potencjalne koszty związane z infrastrukturą drogową i ochroną środowiska będą rozłożone w czasie i mogą zostać częściowo pokryte ze źródeł zewnętrznych.

5. **Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1, po podjęciu uchwały Nr LXXXII/661/23 Rady Miasta Chełm z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych o numerach: 3, 10, 19, 31, Prezydent Miasta Chełm ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, przystąpienie do sporządzenia projektu planu, określając minimum 21-dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu wysłano zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Otrzymane odpowiedzi na zawiadomienia uwzględniono w projekcie planu.

Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych do projektu planu. Ponadto wpłynęło 16 odpowiedzi od instytucji opiniujących i uzgadniających.

Uwzględniając otrzymane wnioski, został przygotowany projekt planu, który opublikowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Chełm. Następnie projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko przekazano instytucjom do opiniowania i uzgodnień.

Projekt planu nie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ani gruntów leśnych na cele nieleśne.

W trakcie prowadzenia procedury planistycznej nastąpiły zmiany granic administracyjnych Miasta Chełm. Z dniem 1 stycznia 2025 r., na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1152), obręb ewidencyjny nr 31 został wyłączony z granic Miasta Chełm i włączony do gminy Chełm. Następnie, z dniem 1 stycznia 2026 r., na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1046), z granic miasta wyłączono także części obrębów ewidencyjnych nr 10 i 19. W związku z utratą przez organy Miasta Chełm właściwości planistycznej w odniesieniu do tych obszarów zostały one wyłączone z dalszych prac nad projektem planu, a zakres przestrzenny opracowania dostosowano do aktualnych granic administracyjnych miasta.

Kolejno, ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia o konsultacjach społecznych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Chełm, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Chełm. Projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, był udostępniony do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu Miasta Chełm przez cały okres trwania konsultacji społecznych. W czasie trwania konsultacji społecznych odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu, które miało miejsce w dniu 13 stycznia 2026 r. i zostało przeprowadzone w formule umożliwiającej udział zdalny oraz stacjonarny. Wyznaczono również nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia 16 stycznia 2026 r.

W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga dotycząca terenu 1IO. Uwaga została uwzględniona, co skutkowało wprowadzeniem zmian do projektu planu. W związku z zakresem wprowadzonych zmian ponowiono w niezbędnym zakresie wymagane czynności proceduralne, w tym czynności związane z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu. Ponieważ wprowadzone zmiany dotyczyły lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z art. 17 pkt 13b ustawy ponowiono również czynności, o których mowa w art. 17 pkt 10a–13 ustawy, w zakresie tych zmian.

Ponowne konsultacje społeczne przeprowadzono w okresie od 19 czerwca 2026 r. do 19 lipca 2026 r. W dniu 30 czerwca 2026 r. odbyło się spotkanie otwarte. W ramach ponownych konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do projektu planu, nie odnotowano udziału pozostałych interesariuszy w spotkaniu otwartym ani udziału w formie ankiety konsultacyjnej. Po zakończeniu ponownych konsultacji społecznych sporządzono raport z konsultacji społecznych obejmujący oba etapy konsultacji, a projekt planu skierowano do uchwalenia przez Radę Miasta Chełm.

6. **Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny zróżnicowane pod względem funkcji. W planie wyznaczono tereny usług (U), usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (US-UK),

tereny usług lub produkcji (U-P), tereny produkcji (P), oraz różne klasyfikacje dróg: ekspresowe (KDS), główne ruchu przyspieszonego (KDR), główne (KDG), zbiorcze (KDZ), dojazdowe (KDD), komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz komunikacji kolejowej i szynowej (KK). Dodatkowo wyznaczono teren gospodarowania odpadami (IO) i teren zieleni naturalnej (ZN).

Cały projekt planu mieści się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407 – Niecka Lubelska (Chełm-Zamość). Na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, a w obrębie ewidencyjnym 19 znajduje się złoże wapieni i margli dla przemysłu wapienniczego i cementowego Chełm I. W planie uwzględniono również granice terenu zamkniętego (ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu), strefy ochronne przy obszarach kolejowych oraz granicę otuliny Chełmskiego Parku Krajobrazowego.

W obrębie planu przebiegają linie elektroenergetyczne, dla których wyznaczone zostały pasy technologiczne. Dodatkowo wprowadzono zakazy lokalizowania wytwórni mas bitumicznych, obiektów związanych z kremacją zwłok, a także instalacji do przekształcania odpadów w energię, z wyjątkiem terenu 1IO.

Wszystkie te regulacje mają na celu prawidłowe zagospodarowanie przestrzeni, ochronę zasobów naturalnych, zabytków oraz zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego i zdrowotnego.

Ponadto na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany siedziby władz gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 1152), z dniem 1 stycznia2025 r. z granic Miasta Chełm wyłączony został obszar obrębu ewidencyjnego nr 31 o powierzchni 300,36 ha, który włączono do gminy Chełm. Następnie, na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. z 2025 r. poz. 1046), z dniem 1 stycznia 2026 r. z granic Miasta Chełm wyłączono również części obszarów obrębów ewidencyjnych nr 10 i 19, które włączono do gminy Chełm. W związku z powyższym zakres przestrzenny projektu planu dostosowano do aktualnych granic administracyjnych Miasta Chełm. Nazwa projektu planu odzwierciedla aktualny zakres przestrzenny opracowania. Objęcie projektem planu obszarów położonych poza aktualnymi granicami administracyjnymi Miasta Chełm prowadziłoby do wykroczenia poza właściwość organów miasta w zakresie planowania przestrzennego.

7. **Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.