UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą", w związku z art. 20 ust. 1 ustawy oraz w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), 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 zmienionej uchwałą Nr … Rady Miasta Chełm z dnia … 2025 r.

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) granic i sposobów 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;
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 rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
3) 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 5;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje „Plan ogólny Miasta Chełm", przyjęty uchwałą

Nr … Rady Miasta Chełm z dnia … r., zwany dalej „planem ogólnym”. Ustalenia projektu planu są zgodne z tym planem.

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 w 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 Gminnej Ewidencji Zabytków. Na części obszaru planu, położonego w obrębie ewidencyjnym 19, znajduje się złoże wapieni i margli dla przemysłu wapienniczego i cementowego Chełm I.

Obecnie w granicach projektu planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają ten obszar pod usługi, produkcję, rolnictwo, obiekty produkcyjne, tereny przemysłowe, składy i magazyny, urządzenia do wytwarzania energii odnawialnej oraz tereny łąk, pastwisk i 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 poz. 2444).

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. 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 … 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 … do … W dniu … odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia … r. W wyznaczonym terminie wniesiono … uwag.

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 mieszkaniowych, 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 (t. j. Dz. U. 2019 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.**

Rada Miasta Chełm uchwałą Nr … z dnia … r. przyjęła przygotowaną na wniosek Prezydenta Miasta Chełm ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm.

Analiza ta objęła jedynie część obszaru przewidzianego do objęcia nowym planem miejscowym, gdyż pozostałe tereny zostały włączone do granic administracyjnych miasta z dniem 1 stycznia 2023 r. na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 poz. 2444).

Tereny te były wcześniej objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi przez Gminę Chełm. Zgodnie z art. 4eb ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.), plany miejscowe uchwalone przez gminę przed zmianą granic obowiązują na włączonym obszarze nie dłużej niż przez okres trzech lat od dnia zmiany granic. W związku z tym, konieczne jest uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aby zapewnić spójność polityki przestrzennej Miasta Chełm oraz dostosować ustalenia planistyczne do aktualnych potrzeb i kierunków rozwoju miasta, zgodnie z planem ogólnym.

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.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu została zmieniona w zakresie nazwy i załącznika graficznego – granice opracowania zostały pomniejszone o jeden obszar położony w obrębie 31, z powodu wyłączenia ww. obszaru z granic administracyjnych Miasta Chełm.

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.

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. W czasie trwania konsultacji społecznych odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Wyznaczono również nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia … r.

W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego wpłynęło … uwag. Następnie projekt planu wraz z raportem przekazano do uchwalenia.

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 Gminnej 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, 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 instalacji do przekształcania odpadów w energię, wytwórni mas bitumicznych, a także obiektów związanych z kremacją zwłok.

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

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.