

WÓJT GMINY CHEŁM

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY CHEŁM**

I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

**zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Załącznik do Uchwały nr 2024 r.

Spis treści

1. Podstawa prawna i cel opracowania	3
2. Materiały wejściowe.....	4
3. Stan obowiązywania dokumentów planistycznych na terenie gminy.....	5
4. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 2017-2023	10
4.1. Budownictwo	10
4.2. Infrastruktura techniczna.....	13
4.3. Rozwój społeczny i gospodarczy	15
4.4. Zmiany ludnościowe	17
5. Zgodność ustaleń miejscowych planów z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	27
6. Zgodność dokumentów planistycznych gminy z dokumentami strategicznymi i planistycznymi rangi regionalnej.....	35
7. Zgodność dokumentów planistycznych gminy z przepisami prawa.....	43
8. Analiza złożonych w latach 2018-2024 r. wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	55
9. Aktualny przebieg prac nad dokumentami planistycznymi	58
10. Wnioski z analiz – ocena aktualności dokumentów planistycznych.....	61
11. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	64

Załącznik graficzny: Obowiązujące i aktualnie sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tle rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

1. Podstawa prawna i cel opracowania

Niniejszy dokument stanowi realizację przepisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), odnoszących się do procedury oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy.

W myśl art. 32 ust. 1, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, wójt, burmistrz lub prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

W oparciu o przepis art. 32 ust. 2 wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy, co najmniej raz w czasie kadencji, wyniki analiz, o których mowa w ust. 1. Wyniki te przekładane są po wcześniejszym uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, w rozumieniu przepisów art. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po otrzymaniu wyników analiz Rada Gminy zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podjęcia działań zmierzających do ich zmiany.

Jednocześnie, zgodnie z art. 32 ust. 3 rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych biorąc pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1, które stanowią o treści dokumentów i dokonywanych w nich rozstrzygnięciach.

Dokonanie analiz, stanowiących zawartość niniejszego dokumentu, a także podjęcie stosownej uchwały przez radę gminy, zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 pkt 2, jest czynnością niezbędną dla uzasadnienia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta prac nad sporządzeniem projektów miejscowych planów.

Głównym celem sporządzenia niniejszego dokumentu, w myśl wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych pod kątem zachodzących zmian w sferze przestrzennej oraz potrzeb rozwojowych gminy, a także biorąc pod uwagę ich zgodność z obowiązującymi przepisami prawa. Powyższe dokonuje się dla uzasadnienia przyszłych działań w zakresie dotyczącym przystępowania do sporządzenia nowych aktów planowania przestrzennego.

Poprzedni dokument „Analizy” wykonany został w 2017 r. i był podstawą do podjęcia uchwały przez Radę Gminy Chełm nr XXVIII/275/2017 z dnia 27 lipca 2017 r. Jego treść została opracowana zgodnie z treścią art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), co oznacza, iż swoim zakresem dotyczyła oceny aktualności miejscowych planów oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, które weszły w życie 24 września 2023 r. spowodowały, iż przedmiotem oceny zamiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego staje się plan ogólny. Oczekiwanie na zmianę przepisów prawa po kilkunastomiesięcznych pracach nad nowymi przepisami oraz nieposiadanie przez gminę w momencie

ich przyjęcia z oczywistego powodu planu ogólnego, spowodowało, iż z punktu widzenia merytorycznego nie uzasadnione stało się opracowanie analizy zmian w sytuacji kończącej się kadencji samorządu 2018-2024 r.

Dotychczasowa analiza była podstawą do podejmowania prac nad zmianą dokumentów planistycznych od roku 2017 do końca minionej kadencji (kwiecień 2024 r.). W aktualnej sytuacji tj. rozpoczętej nowej kadencji 2024-2029 niezbędne jest dla podejmowania kolejnych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia lub przyjęciu przez Radę Gminy Chełm dokumentu planistycznego wykonanie nowych analiz oraz podjęcie nowej uchwały o ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium (według obowiązujących przepisów również planu ogólnego).

W związku z faktem opracowania poprzedniej analizy w 2017 do niniejszej analizy przyjęto zmiany w zagospodarowaniu gminy zaistniałe w okresie od 2017 do 2023 roku.

2. Materiały wejściowe

Do opracowania niniejszego dokumentu wykorzystano następujące dokumenty i źródła informacji:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, przyjęte Uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r., obejmujące zmiany przyjęte uchwałami: Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 roku, Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 roku, Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 roku, Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 roku oraz Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 roku, Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 roku,
- obowiązujące na terenie gminy Chełm miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- Strategię Rozwoju Gminy Chełm na lata 2021-2026 z perspektywą do roku 2030, przyjętą Uchwałą Nr XXIX/273/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 29 stycznia 2021 roku,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- dane dotyczące wniosków składanych do Wójta Gminy Chełm o zmianę przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z lat 2017-2024,
- dane statystyczne z lat 2017-2023 dostępne w internetowym Banku Danych Lokalnych GUS,
- dane Urzędu Gminy Chełm dotyczące zameldowania osób na terenie gminy z lat 2017 - 2023,
- obowiązujące w dniu 01.06.2024 r. przepisy prawa odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego.

3. Stan obowiązywania dokumentów planistycznych na terenie gminy

Dokumentami planistycznymi służącymi kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie gminy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym i nadrzędnym nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dokumentem planistycznym gminy Chełm jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm 28 grudnia 2012 r., zmieniane 6-cio krotnie w późniejszych latach tj. w roku 2018 (dwie aktualizacje), w roku 2020 (dwie aktualizacje) oraz w roku 2022 i 2023.

Zgodnie z przepisami ustawy o zmianie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z pewnymi wyjątkami, nie może być zmienione, a jego moc obowiązywania wygasa z dniem 31 grudnia 2025 r. lub z chwilą przyjęcia nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego gminy. Studium do dnia utraty ważności jest dokumentem wiążącym przy sporządzaniu miejscowych planów.

Gmina Chełm na dzień opracowania niniejszego dokumentu nie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego.

Na terenie gminy obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, przyjęty Uchwałą Nr XX/120/2004 Rady Gminy Chełm z dnia 13 lipca 2004 roku (opracowany dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Chełm),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, przyjęty Uchwałą Nr XVII/94/04 Rady Gminy Sawin z dnia 31 sierpnia 2004 roku (opracowany dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Sawin i obowiązujący na obszarze obrębu ewidencyjnego Jagodne gminy Chełm),
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Deputycze Królewskie Wieś, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/195/2005 Rady Gminy Chełm z dnia 14 października 2005 roku,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszów Kolonia w rejonie ul. Szkolnej, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/196/2005 Rady Gminy Chełm z dnia 14 października 2005 roku,
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszów przy ul. Bukowej, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/197/2005 Rady Gminy Chełm z dnia 14 października 2005 roku,
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Strupin Duży, przyjęty Uchwałą Nr XV/88/2007 Rady Gminy Chełm z dnia 17 grudnia 2007 roku,
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów, przyjęty Uchwałą Nr XXX/192/2009 Rady Gminy Chełm z dnia 29 stycznia 2009 roku,

- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Żółtańce-Kolonia i Żółtańce, przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/257/2009 Rady Gminy Chełm z dnia 12 sierpnia 2009 roku,
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowościach Bachus, Bukowa Wielka, Chutcze, Czułczyce, Czułczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza, Łukówek, Malinówka, Podpakule, Sajczyce, Średni Łan i Tomaszówka, przyjęty Uchwałą Nr IX/83/11 Rady Gminy Sawin z dnia 30 sierpnia 2011 roku (opracowany dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Sawin i obowiązujący na obszarze obrębu ewidencyjnego Jagodne gminy Chełm)
- 10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszków Kolonia, przyjęty Uchwałą Nr X/68/2011 Rady Gminy Chełm z dnia 30 sierpnia 2011 roku,
- 11) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Rudka, przyjęty Uchwałą Nr X/70/2011 Rady Gminy Chełm z dnia 30 sierpnia 2011 roku,
- 12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów, przyjęty Uchwałą Nr XXI/200/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 5 listopada 2012 roku,
- 13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Jagodne, przyjęty Uchwałą Nr XL/310/14 Rady Gminy Sawin z dnia 14 listopada 2014 roku (opracowany dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Sawin i obowiązujący na obszarze obrębu ewidencyjnego Jagodne gminy Chełm),
- 14) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Depułyckie Królewskie, przyjęty Uchwałą Nr VI/41/2015 Rady Gminy Chełm z dnia 20 marca 2015 roku,
- 15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Uher, przyjęty Uchwałą Nr VI/42/2015 Rady Gminy Chełm z dnia 20 marca 2015 roku,
- 16) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I, przyjęty Uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Gminy Chełm z dnia 22 marca 2016 r.,
- 17) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czułczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów - ETAP I, przyjęty Uchwałą Nr XXV/163/17 Rady Gminy Sawin z dnia 11 kwietnia 2017 roku, (opracowany dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Sawin i obowiązujący na obszarze obrębu ewidencyjnego Jagodne gminy Chełm),
- 18) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów plebanii rzymskokatolickiej i cmentarza w miejscowości Nowe Depułyckie, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/323/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2017 roku,
- 19) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej i sportu w miejscowości Srebrzyszcze, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/324/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2017 roku,
- 20) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości Zawadówka i Żółtańce, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/324/2017 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2017 roku,
- 21) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Staw, przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/377/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 21 czerwca 2018 roku,

- 22) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Uher, przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/378/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 21 czerwca 2018 roku,
- 23) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Chełm-Lublin Systemowa, przyjęty Uchwałą Nr IV/21/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 31 stycznia 2019 roku,
- 24) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów zabudowy zagrodowej w obrębie Horodyszcze i Horodyszcze Kolonia, przyjęty Uchwałą Nr VIII/61/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 27 czerwca 2019 roku,
- 25) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług w obrębie Żółtańce Kolonia i Żółtańce, przyjęty Uchwałą Nr X/80/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 18 września 2019 roku,
- 26) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Depułtycze Królewskie gmina Chełm, przyjęty Uchwałą Nr XV/124/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 30 stycznia 2020 roku,
- 27) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach sołectw Podgórze, Janów, Stołpie i Kolonia Nowosiółki, przyjęty Uchwałą Nr XV/125/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 30 stycznia 2020 roku,
- 28) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów, przyjęty Uchwałą Nr XIX/173/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 27 maja 2020 roku,
- 29) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Uher, przyjęty Uchwałą Nr XIX/174/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 27 maja 2020 roku,
- 30) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Okszów i Okszów Kolonia, przyjęty Uchwałą Nr XX/183/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 26 czerwca 2020 roku,
- 31) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Rudka i Zawadówka, przyjęty Uchwałą Nr XX/184/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 26 czerwca 2020 roku,
- 32) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Okszów, Stańków i Nowiny, przyjęty Uchwałą Nr XXI/193/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2020 roku,
- 33) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sawin, przyjęty Uchwałą Nr XX/135/20 Rady Gminy Sawin z dnia 25 września 2020 roku (opracowany dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Sawin i obowiązujący na obszarze obrębu ewidencyjnego Jagodne gminy Chełm),
- 34) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rudka, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/306/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 28 kwietnia 2021 roku,
- 35) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/307/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 28 kwietnia 2021 roku,
- 36) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów eksploatacji kopalin w obrębie Henrysin, gmina Chełm, przyjęty Uchwałą Nr XXXV/333/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 29 czerwca 2021 roku,

- 37) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Parypse, przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/353/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 29 września 2021 roku,
- 38) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, przyjęty Uchwałą Nr XLIII/407/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 27 stycznia 2022 roku,
- 39) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży, gmina Chełm, przyjęty Uchwałą Nr XLIV/421/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 25 lutego 2022 roku,
- 40) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Stare Depułtcze i Krzywice, przyjęty Uchwałą Nr XLIX/472/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 30 czerwca 2022 roku (z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego nr IF-II.4131.29.2022 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lipca 2022 r.),
- 41) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, gmina Chełm, przyjęty Uchwałą Nr LVII/545/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 15 grudnia 2022 roku,
- 42) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów eksploatacji kopalin w obrębach ewidencyjnych Henrysin i Podgórze, przyjęty Uchwałą Nr LXIV/608/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 30 maja 2023 roku,
- 43) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice, Uher, Żółtańce Kolonia, Nowosiółki-Kolonia i Rożdżałów, przyjęty Uchwałą Nr LXIV/609/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 30 maja 2023 roku,
- 44) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Stańków i Żółtańce-Kolonia, przyjęty Uchwałą Nr LXIX/657/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 30 października 2023 roku,
- 45) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Gminnej w obrębie ewidencyjnym Pokrówka, przyjęty Uchwałą Nr LXXII/676/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2023 roku.

Przyjęty uchwałą Nr XX/120/2004 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, sporządzony został na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w obecnie niedopuszczalnej skali opracowania tj. 1 : 10 000 i objął swym zasięgiem cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Pomimo tego, na mocy ustaleń tego planu zachowane zostały ustalenia następujących planów miejscowych, sporządzonych w latach wcześniejszych, opracowane w skali 1 : 1 000:

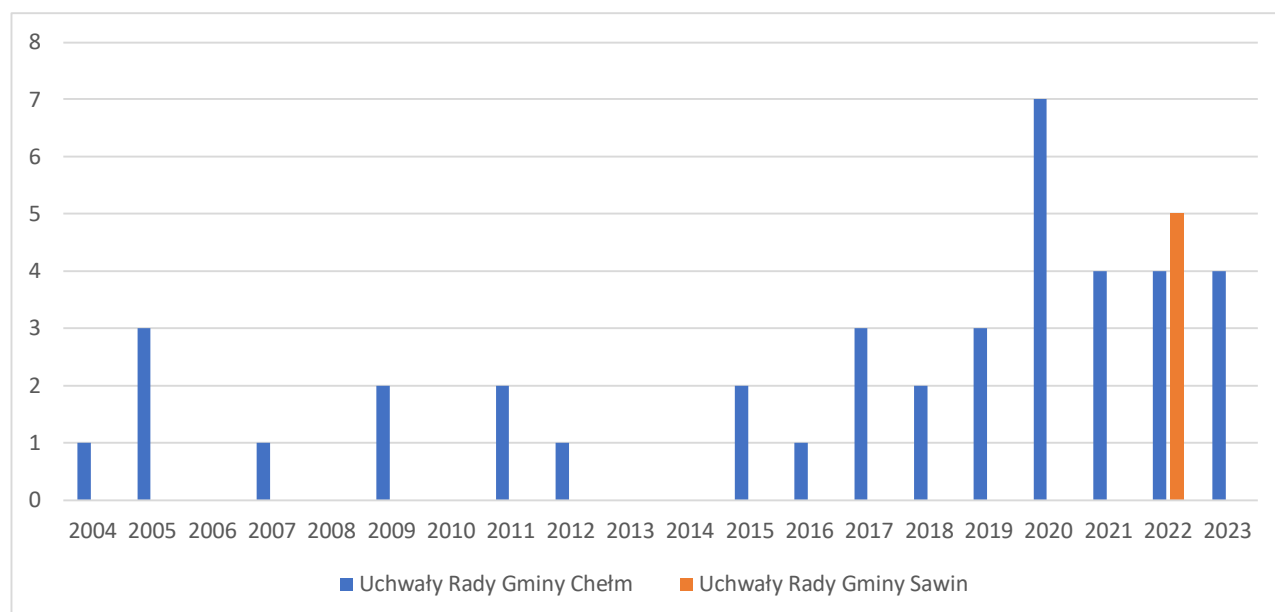
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm nad zbiornikiem Żółtańce, przyjęty Uchwałą Nr XXXV/180/98 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 1998 r. – na części terenów (oznaczonych symbolami: 1RZ, 2KS, 3UTL, 4UTL, 5ZP, 6RZ, 7NO,EE, 8UTO, 9UTL, 10UTL, 11UTL, 12UTL, 13ZP, D, D1/2, D1, 2KG);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, przyjęty Uchwałą Nr XXXV/204/2001 Rady Gminy Chełm z dnia 31 grudnia 2001 r. (zbiornik Parypse).

Pierwotnie, plan z 2004 roku utrzymywał w mocy, oprócz wskazanych wyżej miejscowych planów, dwa inne plany z 1998 r., które na skutek podejmowanych w latach 2020-2023 prac planistycznych zostały zastąpione nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

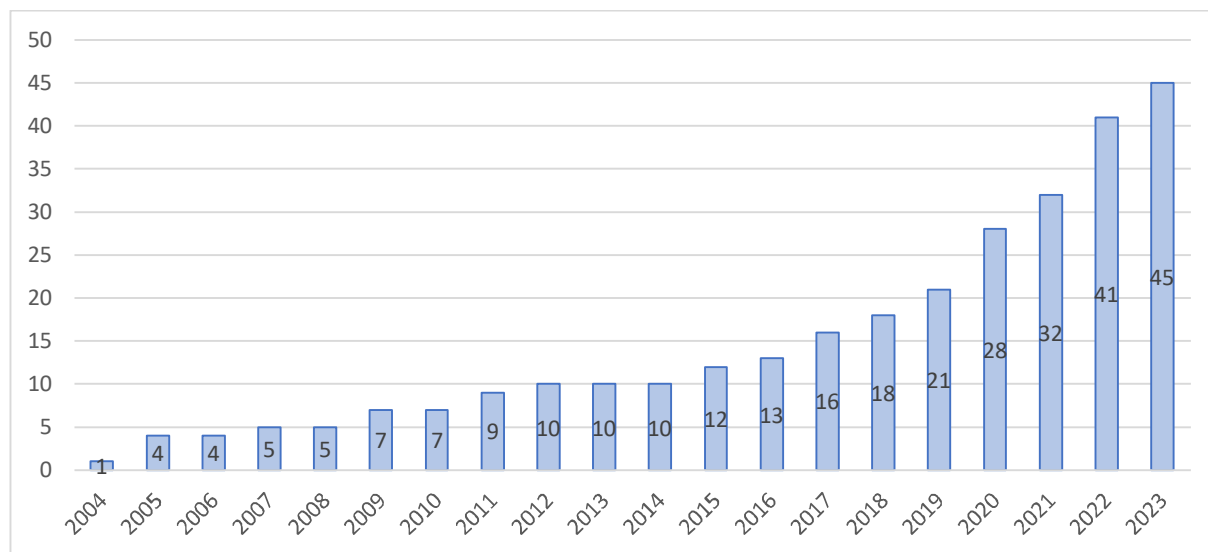
W chwili obecnej trwają prace (stan na 1 czerwca 2024 r.) nad sporządzeniem nowych planów miejscowych na podstawie uchwał:

- 1) Nr LVI/530/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 5 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rekreacyjnych położonych nad zbiornikiem Żółtańce – etap II,
- 2) Nr LVI/531/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 5 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda,
- 3) Nr LXI/574/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów,
- 4) Nr LXI/575/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce,
- 5) Nr LXVIII/641/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne,
- 6) Nr LXVIII/642/2023 z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów produkcji i usług,
- 7) Nr LXVIII/643/2023 z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Nowosiółki- Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszczce, Okszów i Żółtańce,
- 8) Nr LXXII/677/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw.

Wykres 1. Liczba miejscowych planów, przyjętych w poszczególnych latach od 2004 do 2023 r.



Wykres 2. Liczba miejscowych planów obowiązujących na terenie gminy w poszczególnych latach od 2004 do 2023 r.



Lokalizacje obowiązujących miejscowych planów, a także obszary aktualnie sporządzanych miejscowych planów przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego dokumentu.

4. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 2017-2023

4.1. Budownictwo

Gmina Chełm należy do gminy wiejskich, przy czym z uwagi na jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie subregionalnego ośrodka miejskiego – 60 tys. miasta Chełm, należy do jednostek osadniczych, w której przestrzeń poddawana jest istotnym procesom urbanizacyjnym. Na zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wpływa przede wszystkim ponadprzeciętna na tle innych gmin wiejskich liczba realizowanych inwestycji budowlanych. Rozwój budownictwa w latach 2017-2023 przedstawiają liczby nowych budynków oddawanych do użytkowania (dane GUS na podstawie inwestycji, dla których wydano pozwolenie na budowę i które zgłoszono z projektem budowlanym). Dane te przedstawione zostały w tabeli nr 1.

Tabela 1. Budynki nowe oddane do użytkowania w gminie Chełm w podziale na mieszkalne i niemieszkalne.

Rok	Budynki - mieszkalne	Budynki - niemieszkalne
2017	75	15
2018	78	17
2019	89	18
2020	91	16
2021	99	13
2022	121	14
2023	84	18
Razem	637	111

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Jak wskazują powyższe dane, w latach 2017-2023 na terenie gminy oddano do użytkowania 748 nowych budynków (dane GUS na podstawie inwestycji, dla których wydano pozwolenie na budowę i które zgłoszono z projektem budowlanym), najczęściej w roku 2022 – 121 budynków. W okresie analizowanym średnio w roku oddawano do użytkowania 106 nowych budynków, co na tle ruchu budowlanego w innych gminach wchodzących w skład powiatu chełmskiego (średnio 18 budynków rocznie), świadczy o znaczącej na obszarze gminy skali rozwoju inwestycji budowlanych. W poniższej tabeli nr 2 przedstawiony został ruch budowlany w gminie na tle gmin sąsiednich.

W obszarze gminy największa koncentracja inwestycji w analizowanych latach dotyczyła miejscowości okalających miasto Chełm. Rozwój nowej zabudowy dotyczył przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego lub budownictwa mieszkaniowego, realizowanego w zabudowie zagrodowej i następował głównie w miejscowościach: Pokrówka, Żółtańce-Kolonia, Janów, Okszów i Okszów-Kolonia, w nieznacznie mniejszym zakresie również w miejscowościach: Zawadówka, Rudka, Żółtańce, Uher, Horodyszcze, Horodyszcze-Kolonia, Staw, Parypse i Srebrzyszcze. Pomimo istnienia na terenie gminy wyraźnych obszarów koncentracji lokalizacji nowej zabudowy procesy urbanizacyjne dotyczą wszystkich miejscowości w gminie.

Tabela 2. Średnioroczna liczba nowych oddawanych do użytkowania budynków w latach 2017 –2023 w gminie Chełm na tle gmin powiatu chełmskiego.

Jednostka statystyczna Gminy wiejskie i miejsko-wiejskie	Średnioroczna liczba budynków oddanych do użytkowania - ogółem	Średnioroczna liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania	Średnioroczna liczba budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania
Gmina Chełm	107	91	16
Gmina Białopole	5	4	2
Gmina Dorohusk	10	8	2
Gmina Dubienka	3	2	1
Gmina Kamień	16	12	4
Gmina Leśniowice	6	4	2
Gmina Rejowiec Fabryczny	9	7	2
Gmina miejsko-wiejska Rejowiec	14	11	3
Gmina Ruda-Huta	9	7	3
Gmina Sawin	16	12	5
Gmina miejsko-wiejska Siedliszcze	25	19	6
Gmina Wierzbica	14	10	4
Gmina Wojsławice	5	3	2
Gmina Żmudź	7	4	3
Gmina powiatu chełmskiego – średnia statystyczna	18	14	4

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W latach 2004-2015 na terenie gminy Chełm realizowano głównie budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i garaże, a także budynki i budowle rolnicze w gospodarstwach rolnych. Do inwestycji rzadszych, ale również odnotowanych, należą przede wszystkim budynki handlowo-usługowe. Szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela nr 3.

Tabela 3. Liczba nowych oddawanych do użytkowania budynków niemieszkalnych w latach 2017–2023 w gminie Chełm w podziale na funkcje budynku

Rodzaj nowych budynków	Liczba budynków oddanych do użytkowania
budynki biurowe	1
budynki handlowo-usługowe	5
garaże	32
budynki przemysłowe	2
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	3
ogólnodostępne obiekty kulturalne	1
obiekty szkół i instytucji badawczych	1
budynki gospodarstw rolnych	56
pozostałe budynki niemieszkalne	10

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

4.2. Infrastruktura techniczna

Do procesów zagospodarowania gminy należy także rozwój infrastruktury technicznej. O stosunkowo dużym postępie w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej świadczą przede wszystkim realizowane w analizowanych latach inwestycje z zakresu infrastruktury komunalnej.

W latach 2017-2023 na terenie gminy nastąpił wyraźny rozwój komunalnej infrastruktury technicznej, zarówno w zakresie infrastruktury wodociągowej, jak i kanalizacyjnej. Wskaźnik długości sieci kanalizacyjnej w relacji do długości sieci wodociągowej nie jest jednak zbyt korzystny i wynosił na podstawie danych z 2022 r. 0,167 (w roku 2017 wskaźnik ten wynosił 0,172), przy przeciętnej dla województwa lubelskiego wynoszącej 0,331, a dla powiatu chełmskiego 0,171.

Długość sieci wodociągowej na terenie gminy w roku 2022 wynosiła 231,8 km, z której korzystało 14,6 tys. mieszkańców gminy (tj. 95,2%). W porównaniu z rokiem 2017 długość sieci wzrosła o 7,8 %, czego skutkiem był wzrost o blisko 5% liczby ludności gminy korzystającej z sieci wodociągowej. W okresie 2017-2023 nowe odcinki sieci realizowane były w miejscowościach: Pokrówka, Żółtańce, Rożdżałów-Kolonia, Strupin Mały, Janów, Rudka, Srebrzyszcze i Jagodne. łączna długość zrealizowanych sieci to 31,2 km. W latach 2017-2022 do sieci wodociągowej przyłączono ok. 400 budynków mieszkalnych. Jednocześnie zużycie wody w gospodarstwach domowych, ogółem na 1 mieszkańca, w analizowanych latach kształtowało się w okolicach 30 m³. Ludność z gminy Chełm zaopatrywana jest w wodę z ujęć zlokalizowanych w miejscowościach Pokrówka i Nowosiółki-Kolonia oraz z ujęć wody cementowni Chełm.

W 2022 roku długość czynnej sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Chełm wzrosła w porównaniu z rokiem 2017 o 1,6 km i wynosiła 38,7 km. Zwiększyła się również liczba ludności korzystających z sieci kanalizacyjnej z 3,4 tys. do 3,9 tys. osób – co stanowiło 25,4% ogólnej liczby mieszkańców gminy. Budowa nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej w analizowanych latach

odbywała się w miejscowościach podmiejskich gminy Chełm tj. w Żółtańcach, Okszwie Okszowie-Kolonii, Żółtańcach-Kolonii i Pokrówce.

Na terenie gminy brak jest komunalnej oczyszczalni ścieków sanitarnych. Ścieki z terenów miejscowości Pokrówka, Żółtańce-Kolonia, Żółtańce, Okszów i Okszów-Kolonia obsługiwanych przez kanalizację sanitarną odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków w Chełmie.

W latach 2017-2023 na terenie gminy odnotowano wzrost długości sieci gazowej. Długość czynnej sieci dystrybucyjnej w 2017 r. wynosiła 91,7 km, a w roku 2022 - 135,7 km. W analizowanym okresie czasu liczba czynnych przyłączy wzrosła o prawie 40%. Efektem rozwoju sieci gazowej stał się wzrost liczby mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy – w roku 2022 liczba ta wzrosła blisko dwukrotnie w porównaniu do roku 2017. Z sieci gazowej w 2022 r. korzystało 4,9 tys. mieszkańców tj. 32,4% mieszkańców gminy (w powiecie chełmskim – 14,6% mieszkańców).

Tabela 4. Mieszkańcy korzystający z instalacji sieciowych w % ogółu mieszkańców w latach 2017-2023.

Rok	Sieć wodociągowa		Sieć kanalizacyjna		Sieć gazowa	
	Gmina Chełm	Powiat chełmski	Gmina Chełm	Powiat chełmski	Gmina Chełm	Powiat chełmski
2017	94,8	79,3	23,5	24,9	26,5	10,5
2018	94,9	79,6	24,6	25,9	23,3	10,1
2019	94,9	80,2	24,8	26,5	23,7	10,3
2020	95,0	80,5	25,0	26,8	29,4	13,1
2021	95,1	81,0	25,2	27,3	31,7	13,9
2022	95,2	81,4	25,4	27,6	32,4	14,6

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Obszar gminy zasilany jest siecią elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, która sukcesywnie poddawana jest niezbędnym modernizacjom oraz przebudowie. W analizowanych latach jej rozwój polegał również na realizacji nowych odcinków sieci w celu zaopatrzenia w energię elektryczną nowych odbiorców końcowych.

Sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia zasilają linie energetyczne 110 kV oraz linia 220 kV Mokre – Chełm wraz ze stacjami GPZ110/15 KV zlokalizowanymi na terenie miasta oraz stacją GPZ 220/110/15 kV położoną w Horodyszczu. Ponadto od roku 2022 realizowana jest na terenie gminy rozbudowa sieci przesyłowej infrastruktury elektroenergetycznej, której wynikiem jest budowa linii 400 kV Lublin Systemowa – Chełm wraz z rozbudową i przebudową stacji GPZ w Horodyszczu uwzględniającą przyłączenie linii o napięciu 400 kV. Inwestycja ta zwiększy możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną przede wszystkim nowe zakłady produkcyjne i usługowe lokalizowane na obszarze gminy, jak i miasta Chełma, a także umożliwi budowę dużych źródeł wytwórczych energii elektrycznej, w tym przede wszystkim instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii.

Podstawowy układ komunikacyjno-drogowy gminy w analizowanych latach nie uległ zasadniczym zmianom. Główny szkielet komunikacyjny tworzą drogi:

- droga krajowa nr 12 (gr. Państwa – Głogów – Leszno – Kalisz – Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Chełm – Dorohusk),
- droga wojewódzka nr 812 (Biała Podlaska – Włodawa – Chełm – Rejowiec – Krasnystaw),
- droga wojewódzka nr 844 (Chełm – Hrubieszów),
- droga wojewódzka nr 841 (Chełm – Staw – Wierzbica – Cyców),
- droga wojewódzka nr 843 (Chełm – Wierzchowiny – Kraśniczyn – Zamość).

Uzupełnieniem powyższych dróg, pełniących w dużej części również funkcję powiązań komunikacyjnych zewnętrznych gminy, są drogi powiatowe (o długości ok. 74 km), zapewniające połączenia z miastem Chełm oraz gminami ościennymi. Przyszłe istotne zmiany w podstawowym układzie komunikacyjno-drogowym, mającym duży wpływ również na układ dróg gminnych, związane będą z rozpoczętą w 2023 r. budową drogi ekspresowej, w tym w szczególności odcinka obwodnicy miasta Chełma.

Podstawowy układ drogowy uzupełnia sieć dróg gminnych (ok. 650 km), w znacznej mierze posiadające nawierzchnię bitumiczną. W analizowanych latach zrealizowano wiele przedsięwzięć związanych z budową, remontami i utrzymaniem dróg gminnych. Najważniejsze inwestycje dotyczyły realizacji nowych dróg o nawierzchni asfaltowej, których wybudowano łącznie 33,6 km. Inwestycje te lokalizowane były w miejscowościach: Rożdżałów, Janów, Żółtańce-Kolonia, Pokrówka, Okszów, Stare Depułytycze, Depułytycze Królewskie, Depułytycze Królewskie-Kolonia, Jagodne, Żółtańce, Srebrzyszcze i Nowe Depułytycze. W analizowanych latach dokonano również przebudowy dróg powiatowych, przebiegających przez miejscowościach: Uher, Zagroda, Ludwinów, Depułytycze Nowe, Staw i Srebrzyszcze.

Wszystkie miejscowości i położone w nich obszary zwartej zabudowy wyposażone są w drogi o dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym. Aktualnie przebudowie na nawierzchnię twardą poddawane są drogi gminne zapewniające dojazd do rozproszonej zabudowy oraz pól uprawnych.

Duże znaczenie dla stanu lokalnej infrastruktury komunikacyjnej gminy mają również inwestycje związane z budową chodników, oświetlenia ulicznego oraz dróg rowerowych lub wydzielanych z jezdni pasów przeznaczonych dla ruchu rowerów wykonywanych w ramach rozbudowy i przebudowy dróg.

Stan rozwoju infrastruktury komunikacyjnej na terenie gminy należy ocenić na wysokim poziomie. Nie mniej w kontekście przeznaczania i zagospodarowywania nowych terenów inwestycyjnych istnieje w dalszym ciągu znaczna potrzeba budowy nowych dróg gminnych, w szczególności na obszarach rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4.3. Rozwój społeczny i gospodarczy

Gmina Chełm charakteryzuje się znaczną dynamiką rozwojową. Wpływ na to ma korzystne położenie gminy – w sąsiedztwie miasta oraz przy głównych trasach komunikacyjnych – tranzytowej drogi krajowej oraz drogach wojewódzkich, co sprzyja rozwojowi zarówno funkcji gospodarczych, jak i mieszkaniowych. W zakresie rozwoju mieszkalnictwa towarzyszy temu nasilające się zjawisko suburbanizacji oraz semiurbanizacji.

Reakcją samorządu gminy na urbanizującą się przestrzeń jest podnoszenie jakości dostępności do infrastruktury usług społecznych. Do najważniejszych w tym zakresie zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym gminy są zrealizowane przez samorząd w ostatnich latach inwestycje dotyczące obiektów kultury i oświaty m.in.: budowa świetlic wiejskich w Deputyczach Królewskich i w Strupinie Dużym oraz przedszkola w Okszowie-Kolonii.

Na zmiany stanu i jakości środowiska w gminie zasadniczy wpływ ma poprawa stanu i funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej (rozwój sieci kanalizacji sanitarnej, budowa przydomowych oczyszczalni ścieków), ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza na skutek montażu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i inwestycji termomodernizacyjnych, a także organizowanych przez gminę usług w zakresie usuwania wyrobów z azbestu.

Istotne znaczenie dla rozwoju gminy mają inwestycje stanowiące o rozwoju działalności gospodarczej oraz tworzenia nowych miejsc pracy. W analizowanych latach powstały zakłady produkcyjne i usługowe, w tym największe: w Srebrzyszczu (produkcja wyrobów meblarskich) i w Deputyczach Królewskich (konstruowanie i produkcja maszyn oraz obróbka stali).

Stan rozwoju społeczno-gospodarczego gminy obrazują wskaźniki statystyczne, które zostały przedstawione w tabeli nr 5. Dane te mają szczególne znaczenie w kontekście oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiącego podstawowe ramy dla kształtowania polityki przestrzennej gminy, przy czym należy uwzględnić również przyszłą politykę zagospodarowania przestrzennego, która zostanie zawarta w dokumencie zastępującym studium tj. w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego.

Tabela nr 5. Wskaźniki obrazujące rozwój społeczno-gospodarczy w gminie Chełm w latach 2017 i 2022 r.

Kategoria	Gmina Chełm		Gminy powiatu chełmskiego
	2017	2022	2022
Demografia			
Liczba mieszkańców	14 646	15 292	74 358
Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	-1,17	-2,96	-5,93
Saldo migracji na 1000 mieszkańców	7,6	10,5	-1,7
Wskaźnik obciążenia demograficznego (liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym)	26,1	30,6	37,2
Budżet gminy			
Udział dochodów własnych w budżecie samorządu [%]	34,6	39,0	39,0
Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]	21,6	17,7	19,2
Wydatki majątkowe inwestycyjne na 1 mieszkańca [zł]	850	1087	1373

Edukacja			
Współczynnik skolaryzacji netto	77,96	72,23	75,84
Liczba uczniów szkół podstawowych przypadających na 1 szkołę	161	192	143
Gospodarka i rynek pracy			
Udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym	8,6	5,1	6,5
Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców	71,0	89,2	66,5
Nowo zarejestrowane podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców	9,1	8,8	7,2
Warunki mieszkaniowe			
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	93,8	99,6	81,4
Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca	29,4	33,9	30,6
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	313	341	376

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

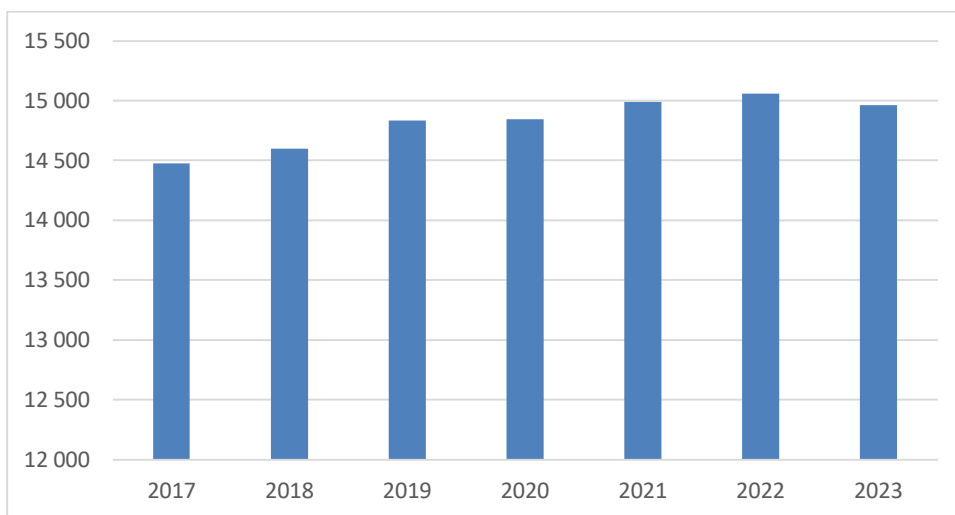
Z powyższych danych wynika, że stan rozwoju gminy Chełm zobrazowany przez poszczególne wskaźniki, na tle pozostałych gmin powiatu chełmskiego, przedstawia się korzystnie. Korzystne procesy rozwojowe obrazują przede wszystkim dane demograficzne, wskaźniki dotyczące przedsiębiorczości, oraz warunków mieszkaniowych. Wśród nich wyjątkiem jest ujemny przyrost naturalny oraz spadek liczby nowo rejestrowanych podmiotów gospodarczych. Dane te w szczególny sposób powinny wpływać na potrzeby dostosowywania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w przyszłych opracowaniach dokumentów planistycznych.

4.4. Zmiany ludnościowe

Analiza danych ludnościowych na terenie gminy Chełm wykazuje na odmienne, niż ogólnie panujące w powiecie chełmskim, tendencje demograficzne. W roku 2017 gminę zamieszkiwało 14,6 tys. mieszkańców, natomiast w roku 2023 – 15,2 tys. mieszkańców, co stanowi o ponad 4,4 % wzroście, przy spadku, w tych samych latach, ogólnej liczby mieszkańców w powiecie chełmskim o 5,4 %. Korzystny bilans ludności w gminie, pomimo utrzymującego się od lat ujemnego przyrostu naturalnego, wynika głównie z migracji na kierunku miasto-gmina, czego skutkiem jest wspomniana wcześniej suburbanizacja. Proces ten, z punktu widzenia rozwoju ekonomicznego gminy ma charakter pozytywny, ale jednocześnie niesie ze sobą niekorzystne zmiany krajobrazowe oraz środowiskowe, co stanowi istotne wyzwanie dla samorządu dotyczące prowadzenia polityki zagospodarowania przestrzennego gminy, w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.

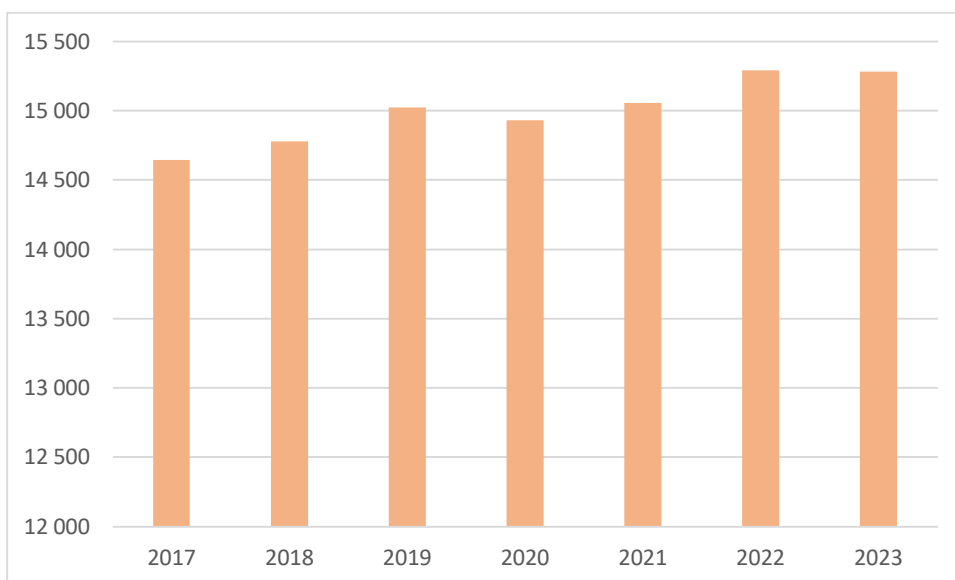
Na szczególną analizę zmian, mających wpływ na ocenę aktualności dokumentów planistycznych mają tendencje demograficzne, które stanowią podstawę do polityki przeznaczania nowych terenów pod rozwój funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z danymi statystycznymi prowadzonymi przez GUS, jak i danymi zawartymi w ewidencji ludności w UG, liczba ludności w latach 2017-2022 na obszarze gminy zwiększyła się odpowiednio o 581 i 646 osób.

Wykres 3. Liczba ludności zameldowanej w gminie w latach 2017 – 2023



źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy

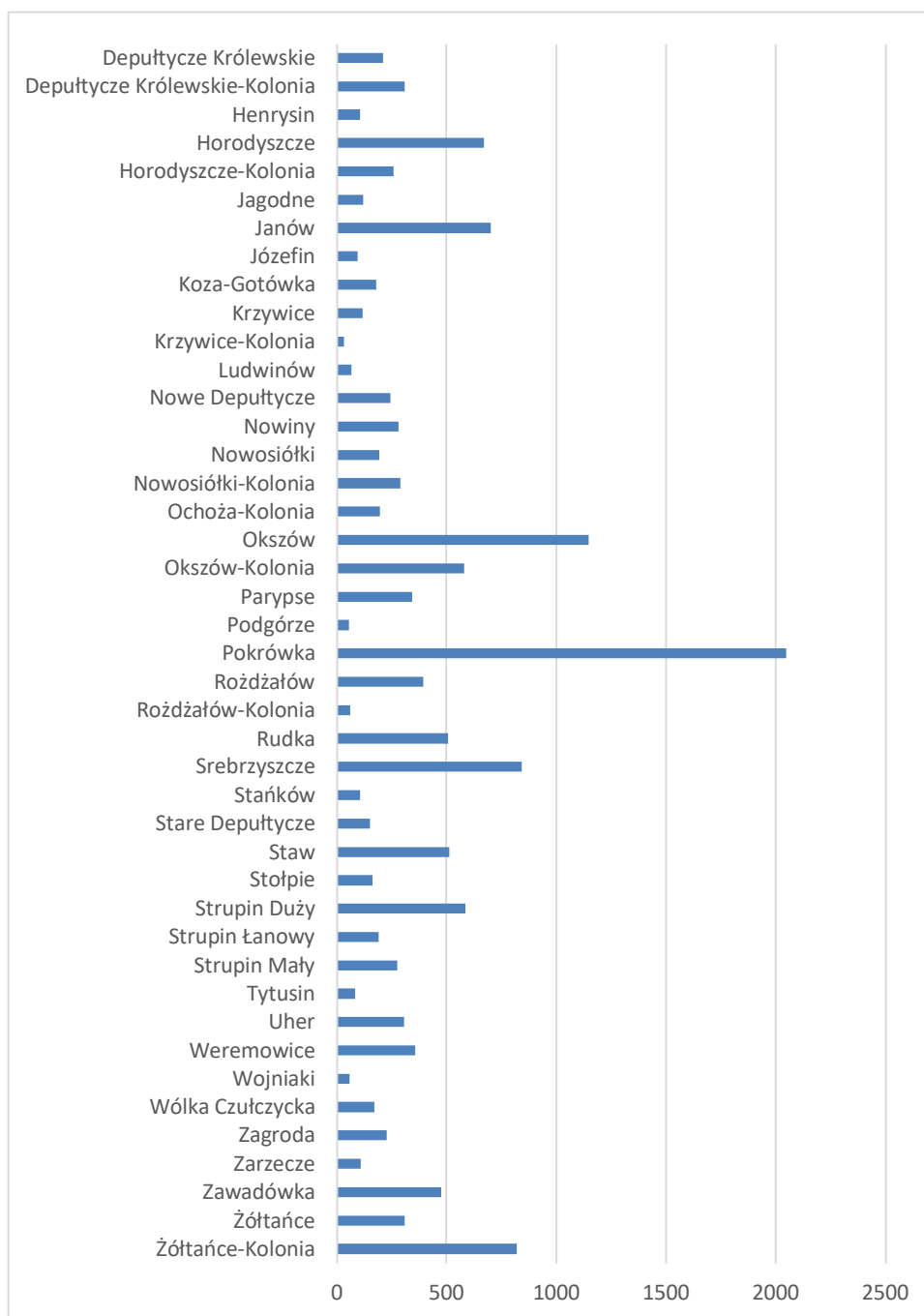
Wykres 4. Liczba ludności w gminie w latach 2017 – 2023



źródło: na podstawie danych GUS

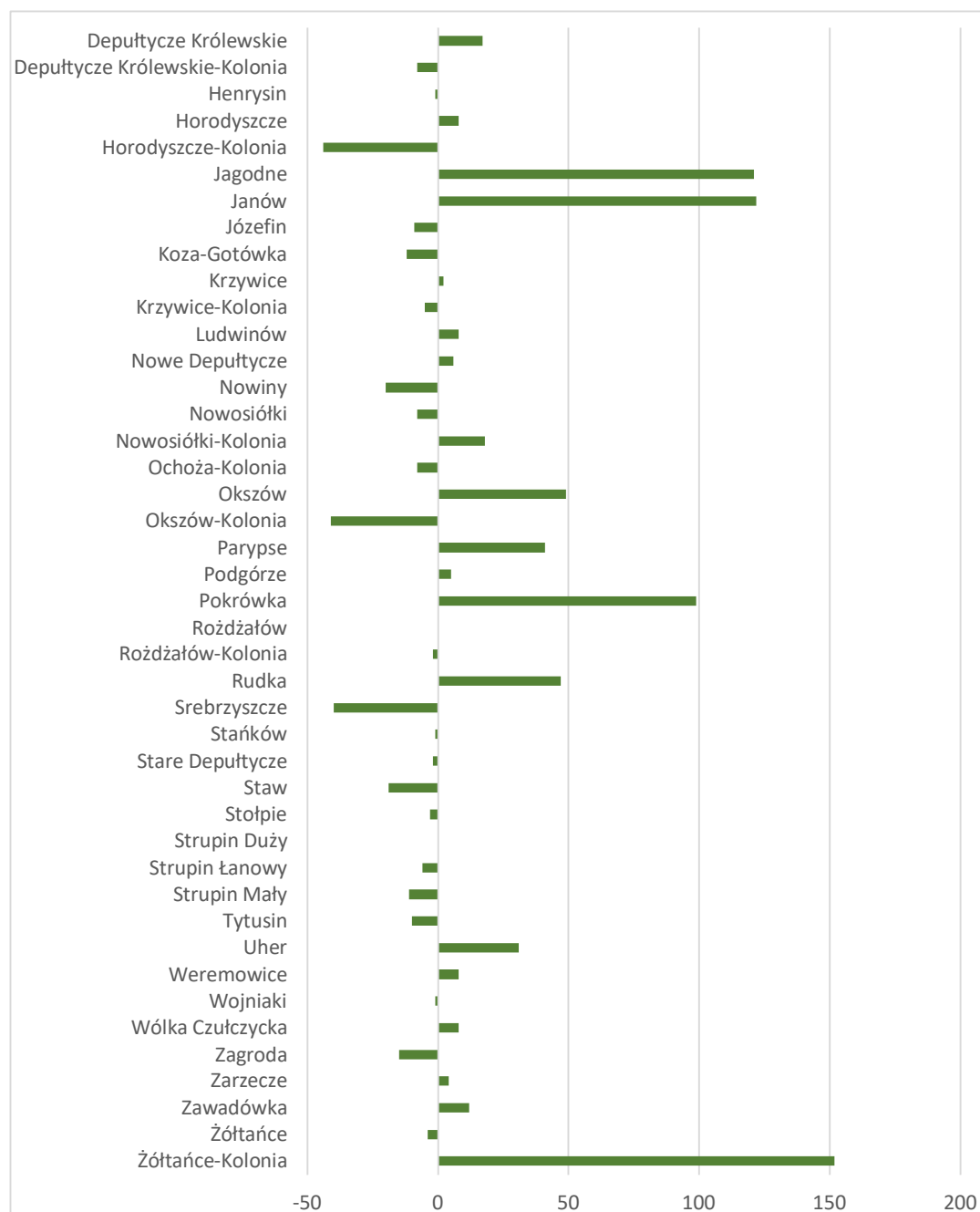
Szczegółowe w tym zakresie analizy stanowią, iż największa liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy występuje w miejscowościach okalających obszar miasta Chełm. Zmiany te związane są bezpośrednio ze zjawiskiem suburbanizacji. Wzrost liczby ludności w okresie 2017-2023 dotyczył przede wszystkim miejscowości: Żółtańce-Kolonia, Janów i Pokrówka. Dane dla poszczególnych miejscowości według ewidencji UG przedstawiające liczby mieszkańców oraz zmiany tej liczby przedstawione zostały na wykresach nr 5 i 6. Na wykresie nr 6 zwrócić uwagę należy, iż wzrost liczby ludności w miejscowości Jagodne wynika z faktu włączenia jej w z dniem 1 stycznia 2022 r. w granice administracyjne gminy Chełm.

Wykres 5. Liczba ludności zameldowanej w poszczególnych miejscowościach gminy w roku 2023



źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy

Wykres 6. Zmiana liczby ludności zameldowanej w poszczególnych miejscowościach w roku 2023 w stosunku do roku 2017.

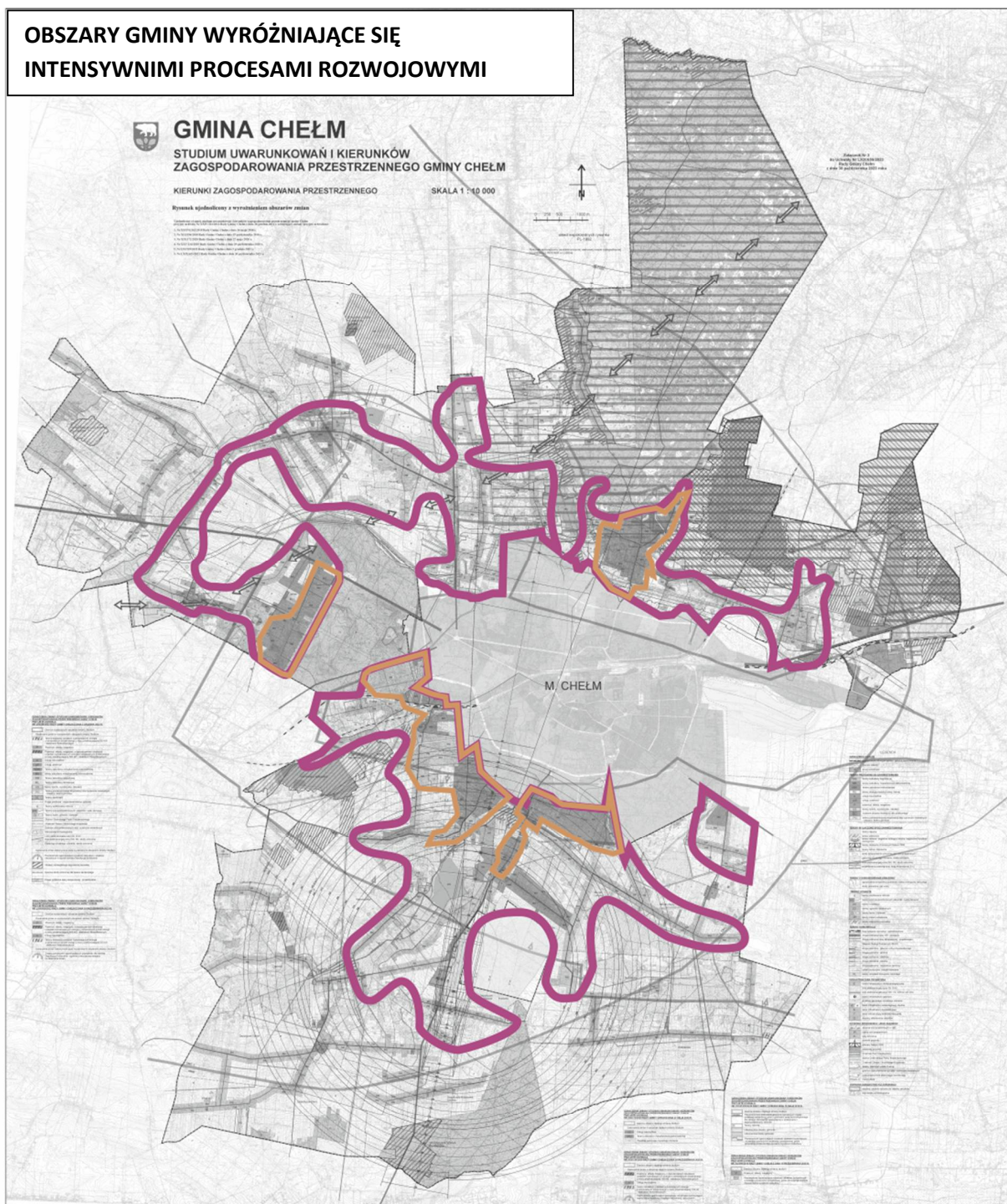


źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy

Przedstawione na wykresie nr 6 zmiany w liczbie ludności zameldowanej w poszczególnych miejscowościach powinny stanowić uzasadnienie dla koncentrowania w przyszłości działań planistycznych gminy, w szczególności w zakresie oceny potrzeb dotyczących zmian obowiązujących dokumentów planistycznych oraz udostępniania nowych terenów pod zabudowę, głównie o funkcji mieszkaniowej.

Zaprezentowane dane są pochodną rozwoju budownictwa głównie mieszkaniowego, a miejscowości o największym wzroście liczbie mieszkańców wskazują obszary w gminie o wysokiej intensywności procesów urbanizacyjnych (suburbanizacji i semiurbanizacji) i występowania

potencjalnych niekorzystnych zjawisk w zagospodarowania przestrzeni, które poddawane powinny być również szczególnej uwadze w działaniach planistycznych samorządu.



LEGENDA



obszary występowania zjawisk suburbanizacji i semiurbanizacji

obszary intensywnej suburbanizacji i semiurbanizacji

W kontekście rozwoju przestrzennego i oceny dokumentów planistycznych, biorąc pod uwagę dane przedstawiające wzrost liczby ludności w gminie, istotne pozostają także wskaźniki dotyczące stanu zasobów mieszkaniowych na terenie gminy. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, pomimo jej systematycznego wzrostu, jest znacznie niższa niż średnia liczba wskazana dla powiatu, co może wskazywać na deficyt mieszkań i dalsze potrzeby jej rozwoju na terenie gminy.

Na ocenę charakteru społeczno-gospodarczego gminy i zachodzących w tym zakresie zmian wpływ mają dane dotyczące wykorzystywania gruntów, zawarte w ewidencji gruntów. Poniższa tabela charakteryzuje przestrzeń gminy, w szczególności stopień jej zurbanizowania. Ich analiza pozwala wyciągnąć wniosek, iż znaczący udział terenów zabudowanych i zurbanizowanych świadczy o cechach miejskich gminy.

Tabela nr 6. Wykorzystywanie gruntów na obszarze gminy w 2024 r.

Użytkowanie gruntów (stan - 31.05.2024 r.)	Powierzchnia (ha)	Udział w powierzchni gminy (%)
Tereny mieszkaniowe (B)	240,42	1,1
Tereny przemysłowe, zabudowane inne, zurbanizowane i niezabudowane w trakcie budowy (Ba, Bi, Bp)	79,79	0,4
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)	22,35	0,1
Grunty rolne zabudowane (Br)	645,35	2,9
Tereny komunikacyjne (dr, Ti, Tk, Tp)	783,97	3,5
Użytki kopalne (K)	1,28	0,006
Lasy i grunty leśne (Ls)	4338,55	19,3
Grunty zadrzewione i zakrzewione, w tym także na użytkach rolnych (Lz, Lzr)	256,79	1,1
Grunty orne i sady (R, S)	10715,62	47,8
Łąki i pastwiska (Ł, Ps)	3551,10	15,8
Tereny różne (Tr)	133,85	0,6
Nie użytki (N)	850,24	3,8

źródło: dane EGIB.

Tabela nr 7. Porównanie wykorzystywania gruntów w 2014 i 2024 r.

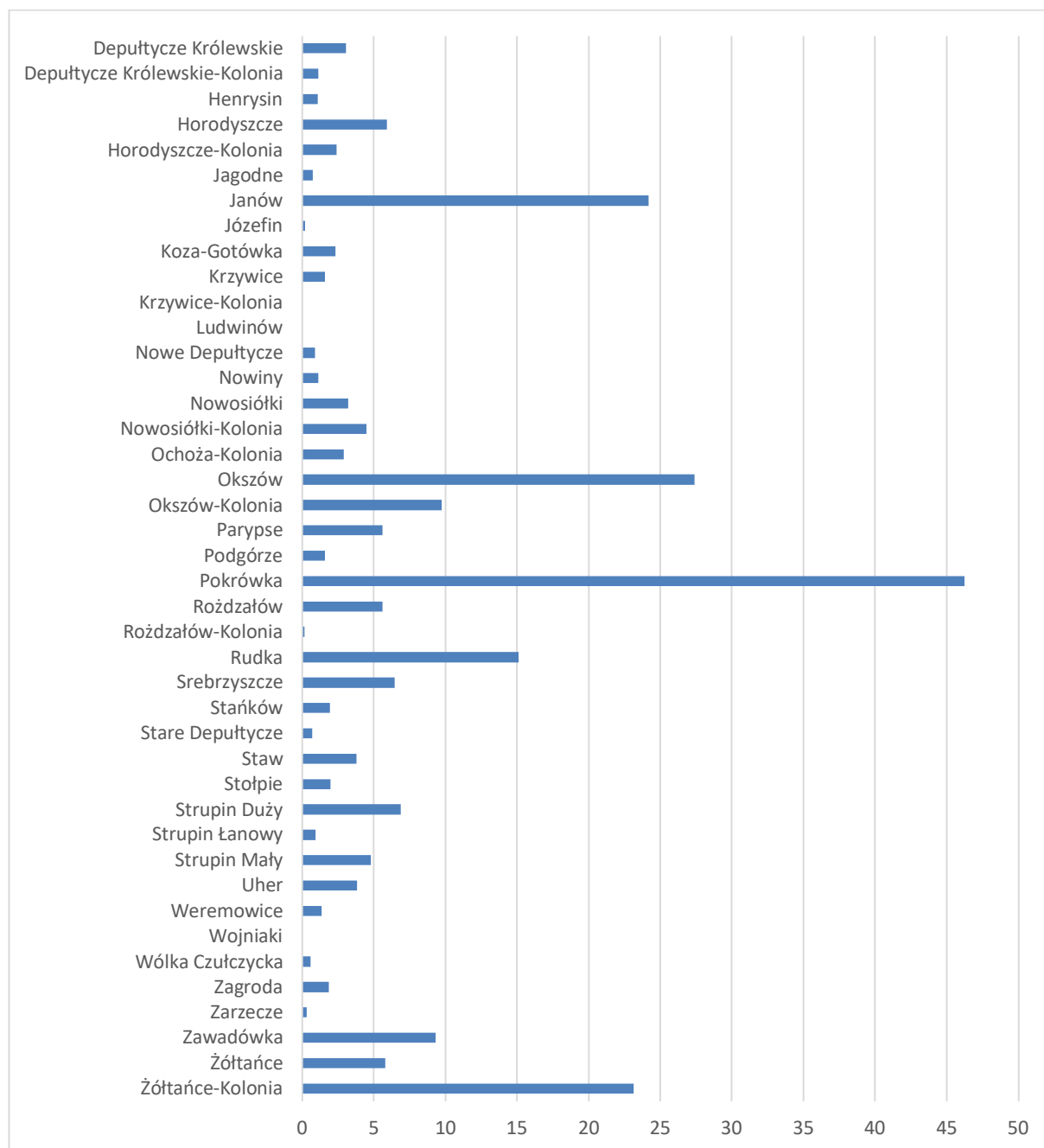
Kierunek wykorzystywania	2014 r.		2024 r. (31.V)	
	Powierzchnia	% udział w powierzchni gminy	Powierzchnia	% udział w powierzchni gminy
Powierzchnia ogółem	22180 ha	100 %	22428 ha	100 %
Użytki rolne razem	15658 ha	70,6 %	15382 ha	68,6 %
Użytki rolne – grunty zabudowane	555 ha	2,5 %	645 ha	2,9 %
Grunty leśne oraz zadrzewione	4526 ha	20,4 %	4342 ha	19,4 %
Grunty zabudowane i zurbanizowane razem	860 ha	3,9 %	909 ha	4,0 %
Grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny komunikacyjne – drogi i tereny kolejowe	592 ha	2,7 %	657 ha	2,9 %
Grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny rekreacji i wypoczynku	20 ha	0,01 %	22 ha	0,01 %

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS (dane GUGiK) oraz na podstawie danych EGIB.

Dane dotyczące faktycznego wykorzystywania gruntów dowodzą o zmieniającej się przestrzeni gminy poprzez sukcesywne zabudowywanie użytków rolnych przez inwestycje mieszkaniowe, w tym również związane z gospodarstwem rolnym. Na szczególną uwagę zasługuje fakt powiększenia w okresie ostatnich 10 lat powierzchni gruntów zabudowany i zurbanizowanych o blisko 50 ha, co świadczy o postępującym procesie urbanizacji przestrzeni gminy.

Analiza danych dla poszczególnych miejscowości gminy pozwala wskazać obszary gminy, w których koncentruje się największy rozwój poszczególnych funkcji zabudowy. Największa powierzchnia terenów zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje w miejscowości Pokrówka (ponad 45 ha), w dalszej kolejności: w Okszowie, Janowie i Żółtańcach-Kolonii (w granicach 20 - 30 ha). Zabudowa mieszkaniowa o istotnym znaczeniu dla struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miejscowości (o powierzchni przekraczającej 5 ha, ale mniej niż 20 ha) odnotowywana jest również w miejscowościach: Horodyszczce, Okszów-Kolonia, Parypse, Rożdżałów, Rudka, Srebrzyszcze, Strupin Duży, Zawadówka i Żółtańce. Powyższe dane dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych przedstawia wykres nr 8.

Wykres 8. Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ha.

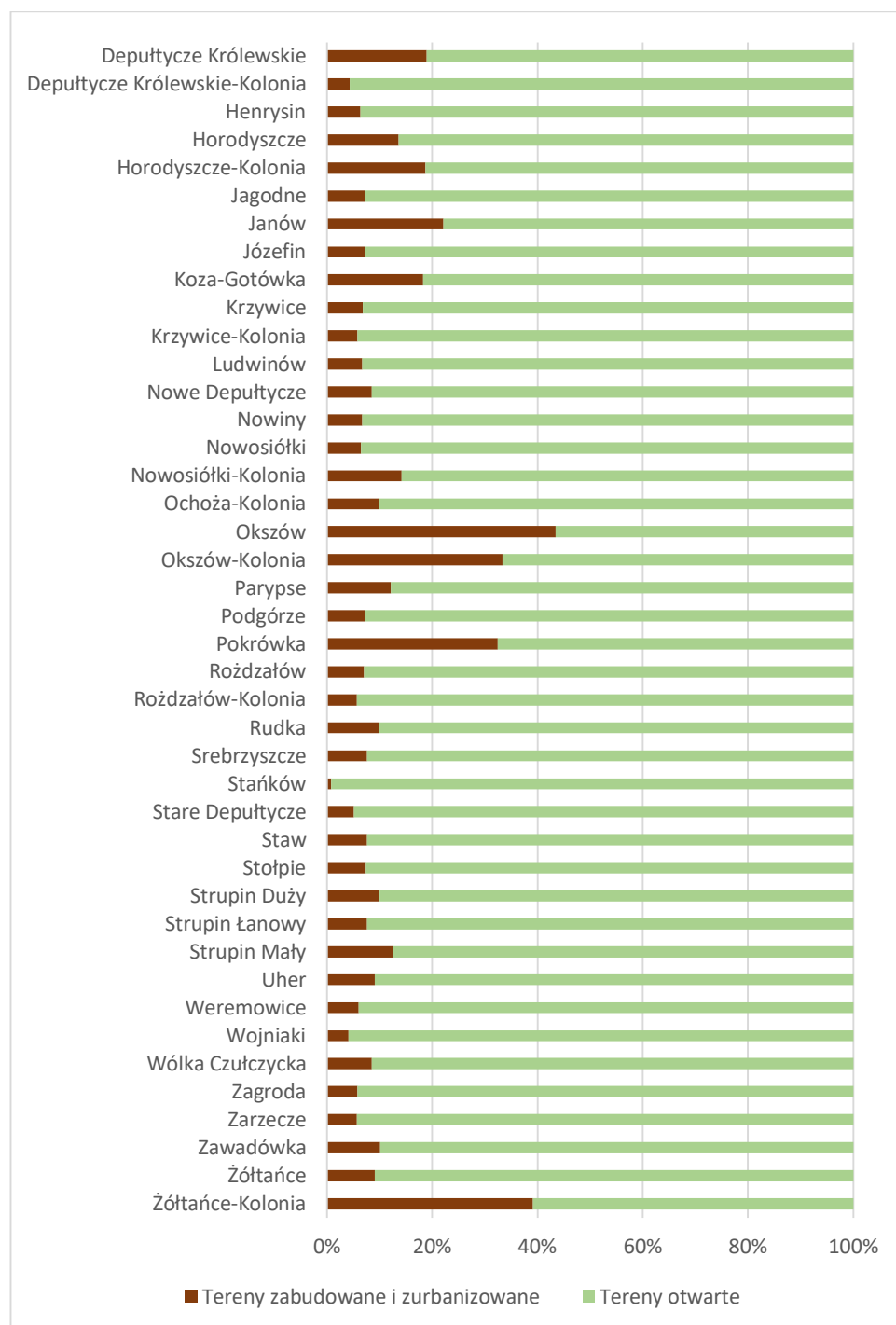


Źródło: na podstawie danych EGIB.

Skalę zabudowania przestrzeni poszczególnych miejscowości gminy odzwierciedlają dane dotyczące udziału terenów zabudowanych i zurbanizowanych w powierzchni ogółem obrębów ewidencyjnych. Przedstawione na wykresie nr 8 dane dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych gminy stanowią potwierdzenie, iż największy rozwój inwestycji budowlanych powiązany jest z rozwojem funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowościach okalających miasto Chełm tj. w Okszowie, Żółtańcach-Kolonii, Okszowie-Kolonii, Pokrówce i Janowie, w których udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w tym zabudowanych użytków rolnych) wynosi powyżej 20 %. Z kolei największy udział terenów otwartych w gminie (powyżej 90 % udziału w powierzchni

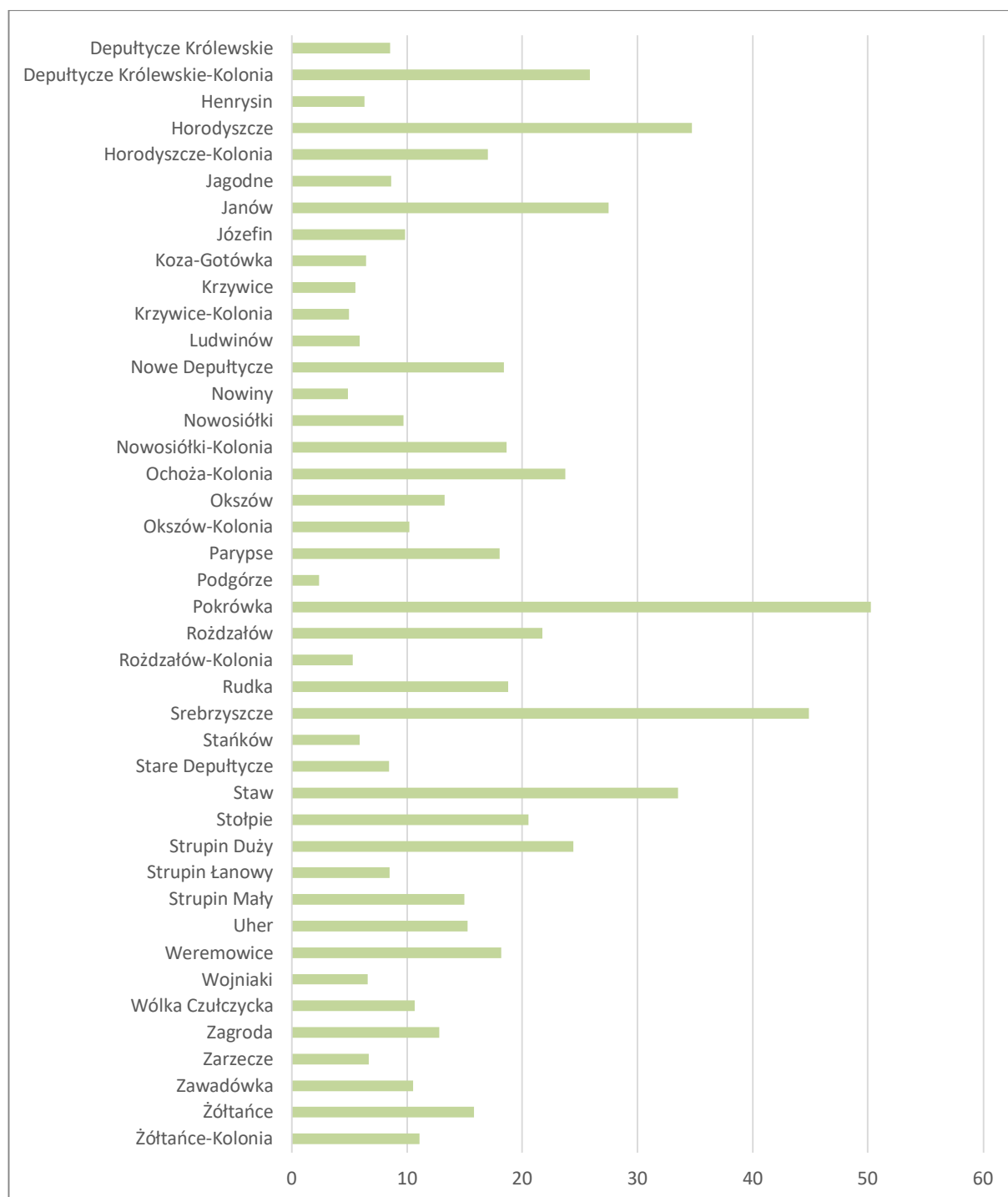
obrębów użytków rolnych niezabudowanych, gruntów leśnych i lasów oraz wód) występuje w obrębach: Deputycze Królewskie-Kolonia, Henrysin, Jagodne, Józefin, Krzywice, Krzywice-Kolonia, Ludwinów, Nowe Deputycze, Nowiny, Nowosiółki, Ochoża-Kolonia, Podgórze, Rożdżałów, Rożdżałów-Kolonia, Rudka, Srebrzyszcze, Stańków, Stańków, Stare Deputycze, Staw, Stołpie, Strupin Duży, Strupin Łanowy, Uher, Weremowice, Wojniaki, Wólka Czułczycka, Zagroda, Zarzecze i Żółtańce.

Wykres 9. Udział % terenów zabudowanych i zurbanizowanych w powierzchni ogółem obrębów ewidencyjnych.



Źródło: na podstawie danych EGIB.

Wykres 10. Powierzchnia użytków rolnych zabudowanych w ha.



Źródło: na podstawie danych EGIB.

Odrębnej analizie należy poddać skalę rozwoju na obszarze gminy funkcji zabudowy związanej z rolnictwem, którą reprezentuje przede wszystkim zabudowa zagrodowa. Dane te dla poszczególnych miejscowości zobrazowane zostały na wykresie nr 10. Należy jednak przy tym zaznaczyć, iż związanie takiej zabudowy z gospodarstwem rolnym wynika z formalnej przesłanki tj. dysponowania przez właściciela danej nieruchomości zabudowanej nieruchomościami stanowiącymi użytki rolne

o powierzchni pozwalającej na przyjęcie, iż grunt ten sanowi składową gospodarstwa rolnego (powyżej 1 ha fizyczne lub przeliczeniowe), a nie faktycznym wykorzystywaniem zabudowy dla celów produkcji rolniczej. Aktualnie w przestrzeni gminy dostrzegalne są wyraźne dwa zjawiska, w którym zabudowa zagrodowa pełniąc najczęściej w przeszłości podstawową funkcję rolniczą obecnie najczęściej charakteryzuje się cechami właściwymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także gdy lokalizowana nowa zabudowa w funkcji zabudowy zagrodowej, ostatecznie służy wyłącznie funkcji mieszkalnej. Powyższe powoduje istotne trudności dla planowania przestrzennego w gminie, w tym dokonywania zmian w przeznaczeniu terenów w sposób ograniczający możliwości występowania kolizji w zagospodarowywaniu nieruchomości wynikający z sąsiedztwa budynków i budowli służących funkcji rolniczej z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Analiza danych dotyczących powierzchni użytków rolnych zabudowanych w poszczególnych miejscowościach pozwala wyciągnąć wniosek o związaniu rozwoju zabudowy zagrodowej przede wszystkim z funkcją mieszkalną, w mniejszym zaś stopniu rolniczą, co wynika bezpośrednio z faktu, iż największe powierzchnie takiej zabudowy występują w miejscowościach, w których najmocniej rozwinięta jest również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pewnym wyjątkiem są tutaj takie miejscowości jak: Staw, Ochoża-Kolonia, Strupin Duży i Depułtycze-Królewskie, w których istniejąca zabudowa zagrodowa w dużej mierze odzwierciedla rolniczą strukturę przestrzenną tych miejscowości.

5. Zgodność ustaleń miejscowych planów z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Ważnym kryterium świadczącym o aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ich zgodność z aktualną polityką przestrzennego rozwoju gminy zawartą w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym w 2012 r., z uwzględnieniem zmian przeprowadzanych w latach 2018-2023. Na mocy obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany miejscowe muszą być sporządzane zgodnie z zapisami studium (art. 15 ust. 1), a Rada Gminy nie może uchwalić planu bez stwierdzenia, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust. 1). Jednocześnie należy tu podkreślić, że zgodnie z wdrażaną reformą planowania przestrzennego i związaną z nią nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Nie mniej jednak, do daty granicznej, stanowią one podstawowy dokument kreujący politykę przestrzenną gminy.

Obligatoryjna zgodność uchwalanych planów miejscowych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, powoduje, że ocena zgodności planów miejscowych z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy generalnie może dotyczyć tych aktów prawa miejscowego, które zostały przyjęte przed uchwaleniem obowiązującego dokumentu Studium tj. przed 2012 r., jak również planów, w których dotychczas nie dokonano zmian, na skutek aktualizacji studium w latach 2018, 2020, 2022 i 2023. Ocenie zgodności ze suikzp poddane

zostały również plany przyjęte przez Radę Gminy Sawin, pokrywające obszar ewidencyjny Jagodno, który na skutek rozporządzenia Rady Ministrów z dniem 1 stycznia 2022 roku wyłączony został z gminy Sawin i włączony został w granice administracyjne gminy Chełm.

Tabela nr 8. Zgodność miejscowych planów z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

L.p.	Nazwa planu miejscowego – uchwały, numer i data uchwały	Oznaczenie na mapie – załączniku nr 1	Stan zgodności z obowiązującym Studium
1.	Zmiana mpzp gminy Chełm nad zbiornikiem Żółtańce - Uchwała Nr XXXV/180/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	A	Niezgodny częściowo w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.
2.	Zmiany mpzp gminy Chełm - Uchwała Nr XXXV/204/2001 z dnia 31 grudnia 2001 r.	B	Zgodny.
3.	Mpzp Gminy Chełm - Uchwała Nr XX/120/2004 z dnia 13 lipca 2004 r.	1	Niezgodny, w szczególności w zakresie przeznaczenia terenów, infrastruktury komunikacyjnej (obwodnica Chełma), występowania obszarów chronionych przyrodniczo (Natura 2000), ograniczeń wynikających z lokalizacji obszarów zagrożonych powodzią, lotniska.
4.	Mpzp Gminy Sawin - Uchwała Nr XVII/94/04 z dnia 31 sierpnia 2004 r.	2	Niezgodny, w szczególności w zakresie przeznaczenia terenów oraz występowania ograniczeń wynikających z lokalizacji obszarów zagrożonych powodzią.
5.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Deputycze Królewskie Wieś - Uchwała Nr XXXIII/195/2005 z dnia 14 października 2005 r.	3	Zgodny.
6.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszów Kolonia w rejonie ul. Szkolnej - Uchwała nr XXXIII/196/2005 z dnia 14 sierpnia 2005 r.	4	Zgodny.
7.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszów przy ul. Bukowej - Uchwała nr XXXIII/197/2005 z dnia 14 sierpnia 2005 r.	5	Zgodny.

8.	Mpzp dla obszaru położonego w miejscowości Strupin Duży - Uchwała Nr XV/88/2007 z dnia 17 grudnia 2007 r.	6	Zgodny.
9.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów - Uchwała Nr XXX/192/2009 z dnia 29 stycznia 2009 r.	7	Niezgodny częściowo w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.
10.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Żółtańce-Kolonia i Żółtańce - Uchwała Nr XXXVIII/257/2009 z dnia 12 sierpnia 2009 r.	8	Zgodny.
11.	Mpzp Gminy Sawin dla obszarów w miejscowościach Bachus, Bukowa Wielka, Chutcze, Czułczyce, Czułczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza, Łukówek, Malinówka, Podpakule, Sajczyce, Średni Łan i Tomaszówka - Uchwała Nr IX/83/11 z dnia 30 sierpnia 2011 r.	9	Zgodny.
12.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszów Kolonia - Uchwała Nr X/68/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r.	10	Zgodny.
13.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Rudka - Uchwała Nr X/70/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r.	11	Zgodny.
14.	Mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów - Uchwała Nr XXI/200/2012 z dnia 5 listopada 2012 r.	12	Niezgodny w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.
15.	Mpzp Gminy Sawin dla obszarów w miejscowości Jagodne - Uchwała Nr XL/310/14 z dnia 14 listopada 2014 r.	13	Zgodny.
16.	Mpzp terenu położonego w miejscowości Deputycze Królewskie - Uchwała Nr VI/41/2015 z dnia 20 marca 2015 r.	14	Zgodny.
17.	Mpzp terenu położonego w miejscowości Uher - Uchwała Nr VI/42/2015 z dnia 20 marca 2015 r.	15	Zgodny.
18.	Mpzp terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I - Uchwała Nr XVI/138/2016 z dnia 22 marca 2016 r.	16	Niezgodny częściowo w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.
19.	Mpzp Gminy Sawin dla obszarów w miejscowościach Sajczyce, Czułczyce-Kolonia, Jagodne, Łowcza i Petryłów - ETAP I - Uchwała Nr XXV/163/17 z dnia 11 kwietnia 2017 r.	17	Zgodny.

20.	Mpzp terenów plebanii rzymskokatolickiej i cmentarza w miejscowości Nowe Deputycze - Uchwała Nr XXXIII/323/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.	18	Zgodny.
21.	Mpzp terenów zabudowy zagrodowej i sportu w miejscowości Srebrzyszcze - Uchwała Nr XXXIII/324/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.	19	Zgodny.
22.	Mpzp terenów położonych w rejonie miejscowości Zawadówka i Żółtańce - Uchwała Nr XXXIII/324/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.	20	Zgodny.
23.	Mpzp terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Staw - Uchwała Nr XXXVII/377/2018 z dnia 21 czerwca 2018 r.	21	Zgodny.
24.	Mpzp terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Uher - Uchwała Nr XXXVII/378/2018 z dnia 21 czerwca 2018 r.	22	Zgodny.
25.	Mpzp gminy Chełm dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Chełm-Lublin Systemowa - Uchwała Nr IV/21/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r.	23	Zgodny.
26.	Mpzp Gminy Chełm, terenów zabudowy zagrodowej w obrębie Horodyszcze i Horodyszcze Kolonia - Uchwała Nr VIII/61/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r.	24	Zgodny.
27.	Mpzp Gminy Chełm, terenów zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług w obrębie Żółtańce Kolonia i Żółtańce - Uchwała Nr X/80/2019 z dnia 18 września 2019 r.	25	Niezgodny częściowo w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.
28.	Mpzp w obrębie Deputycze Królewskie gmina Chełm - Uchwała Nr XV/124/2020 z 30 stycznia 2020 r.	26	Zgodny.
29.	Mpzp terenów położonych w granicach sołectw Podgórze, Janów, Stołpie i Kolonia Nowosiółki - Uchwała Nr XV/125/2020 z dnia 30 stycznia 2020 r.	27	Zgodny.
30.	Mpzp Gminy Chełm, terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów – Uchwała Nr XIX/173/2020 z dnia 27 maja 2020 r.	28	Zgodny.

31.	Mpzp dla obszaru położonego w miejscowości Uher - Uchwała Nr XIX/174/2020 z dnia 27 maja 2020 r.	29	Zgodny.
32.	Mpzp dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Okszów i Okszów Kolonia - Uchwała Nr XX/183/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r.	30	Zgodny.
33.	Mpzp Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Rudka i Zawadówka - Uchwała Nr XX/184/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r.	31	Zgodny.
34.	Mpzp terenów położonych w rejonie miejscowości: Okszów, Stańków i Nowiny - Uchwała Nr XXI/193/2020 z dnia 31 lipca 2020 r.	32	Niezgodny częściowo w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.
35.	Mpzp Gminy Sawin - Uchwała Nr XX/135/20 z dnia 25 września 2020 r.	33	Zgodny.
36.	Mpzp Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rudka - Uchwała Nr XXXII/306/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r.	34	Niezgodny częściowo w zakresie dotyczącym przeznaczenia terenów.
37.	Mpzp Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze - Uchwała Nr XXXII/307/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r.	35	Zgodny.
38.	Mpzp dla terenów eksploatacji kopalni w obrębie Henrysin, gmina Chełm - Uchwała Nr XXXV/333/2021 z dnia 29 czerwca 2021 r.	36	Zgodny.
39.	Mpzp Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Parypse - Uchwała Nr XXXVII/353/2021 z dnia 29 września 2021 r.	37	Zgodny.
40.	Mpzp Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Pokrówka - Uchwała Nr XLIII/407/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r.	38	Zgodny.
41.	Mpzp dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży - Uchwała Nr XLIV/421/2022 z dnia 25 lutego 2022 r.	39	Zgodny.

42.	Mpzp gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Stare Deputycze i Krzywice - Uchwała Nr XLIX/472/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r.	40	Zgodny.
43.	Mpzp dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka - Uchwała Nr LVII/545/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r.	41	Zgodny.
44.	Mpzp dla terenów eksploatacji kopalin w obrębach ewidencyjnych Henrysin i Podgórze - Uchwała Nr LXIV/608/2023 z dnia 30 maja 2023 r.	42	Zgodny.
45.	Mpzp gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice, Uher, Żółtańce Kolonia, Nowosiółki-Kolonia i Rożdżałów - Uchwała Nr LXIV/609/2023 z dnia 30 maja 2023 r.	43	Zgodny.
46.	Mpzp dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Stańków i Żółtańce-Kolonia - Uchwała Nr LXIX/657/2023 z 30 października 2023 r.	44	Zgodny.
47.	Mpzp dla terenów położonych przy ulicy Gminnej w obrębie ewidencyjnym Pokrówka - Uchwała Nr LXXII/676/2023 z dnia 28 grudnia 2023 r.	45	Zgodny.

Rozwój przestrzenny na terenie gminy opiera się głównie na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XX/120/2004 z dnia 13 lipca 2004 r., opracowanym dla obszaru gminy w pełnych jego granicach administracyjnych. Pomimo, że od momentu jego uchwalenia dokonane zostały liczne jego zmiany (aktualnie obowiązuje 39 zmian), plan ten nadal obowiązuje na ponad 92% powierzchni gminy Chełm. Dlatego też, istotne znaczenie ma analiza jego zgodności z polityką przestrzenną zawartą obecnie w Studium gminy, która również będzie stanowiła podstawę działań planistycznych samorządu gminy w zakresie sporządzania nowych opracowań planistycznych do czasu opracowania planu ogólnego.

Miejscowy plan z 2004 r., po uwzględnieniu jego późniejszych zmian, wykazuje niezgodność z obowiązującym Studium w zakresie wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w niemal wszystkich miejscowościach gminy, co przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 9. Zakres niezgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2004 r. (z uwzględnieniem jego późniejszych zmian) z ustaleniami Studium w zakresie przeznaczenia terenów w poszczególnych miejscowościach pod zabudowę.

Miejscowość	Zakres niezgodności ze Studium dotyczący przeznaczenia terenów	Uwagi
Tytusin, Henrysin, Stołpie	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej oraz częściowo zlikwidowanych na skutek uaktualnienia przebiegu planowanej drogi ekspresowej	częściowa rozbieżność funkcji terenów inwestycyjnych
Józefin, Horodyszcze, Krzywice Kolonia, Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Deputycze Królewskie-Kolonia, Deputycze Królewskie, Wojniaki	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny w Nowosiółkach, Nowosiółkach-Kolonii
Parypse, Strupin Mały	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej. usługowej oraz produkcyjnej	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny w Strupinie Małym pod zabudowę usługową i produkcyjną
Weremowice	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej i usługowej, produkcyjnej oraz lokalizacji farm fotowoltaicznych	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny przeznaczone pod zabudowę
Staw	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy letniskowej usługowej oraz lokalizacji farmy fotowoltaicznej	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący tereny farmy fotowoltaicznej
Podgórze, Janów	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym usług sportu i rekreacji	
Nowosiółki-Kolonia, Deputycze Królewskie, Deputycze Królewskie-Kolonia	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy usługowej	częściowa rozbieżność funkcji terenów inwestycyjnych

Okszków, Okszków-Kolonia	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	częściowa rozbieżność funkcji terenów inwestycyjnych, w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny przeznaczone pod zabudowę
Ochoża-Kolonia	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny przeznaczone pod zabudowę
Srebrzyszcze	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej oraz nowych terenów zabudowy usługowej i przemysłu oraz farm fotowoltaicznych	brak uwzględnienia w przeznaczeniu terenów przebiegu północnej obwodnicy miasta
Strupin Łanowy	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	
Rudka	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej i usługowej	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny przeznaczone pod zabudowę
Zawadówka	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej usługowych i farmy fotowoltaicznej	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny przeznaczone pod zabudowę
Zagroda	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
Żółtańce	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług sportu i rekreacji	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny przeznaczone pod zabudowę

Żółtańce-Kolonia, Pokrówka	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej	częściowa rozbieżność funkcji terenów inwestycyjnych
Strupin Duży	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów produkcji i usług	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący nowe tereny przeznaczone pod zabudowę
Krzywice	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej	
Jagodne	brak uwzględnienia wyznaczonych w Studium nowych terenów zabudowy zagrodowej, lotniskowej, usługowej i produkcyjnej	w opracowaniu miejscowy plan obejmujący cały obręb Jagodne

Analiza wyodrębnionych w tabeli nr 9 rozbieżności pomiędzy ustaleniami studium a planami miejscowymi wykazuje, że polityka rozwoju przestrzennego gminy Chełm, określona w kierunkach studium nie została dotychczas w pełni przełożona na plany miejscowe, stanowiące podstawę działań inwestycyjnych na terenie gminy. Należy jednak podkreślić, że z założenia studium stanowi dokument kierunkowy, określający długoterminową politykę rozwoju gminy, realizowaną między innymi przez opracowanie miejscowych planów - zgodnie z potrzebami i wyważonym interesem publicznym oraz prywatnym. Należy spodziewać się, że po utracie ważności dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, podstawowa struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy zostanie w planie ogólnym zachowana, a realizacja planów miejscowych będzie w szczególności dotyczyła terenów, w których odnotowuje się największą koncentrację inwestycji lub też takich, których szczególne uwarunkowania lokalizacyjne i środowiskowe, pretendują je do pełnienia konkretnych funkcji (np. tereny lokalizacji działalności gospodarczych).

6. Zgodność dokumentów planistycznych gminy z dokumentami strategicznymi i planistycznymi rangi regionalnej

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w związku z przepisami przejściowymi, wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lokalna polityka rozwoju przestrzennego musi uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy. Jednocześnie studium jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów, za wyjątkami określonymi w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza, że w planach zagospodarowania przestrzennego gminy również odzwierciedlone powinny być ustalenia dokumentów planistycznych i strategicznych rangi ponadlokalnej i lokalnej. Zgodność z

dokumentami strategicznymi rangi regionalnej i lokalnej oraz z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wymagana jest również w odniesieniu do planu ogólnego, który docelowo zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, w niniejszym dokumencie niezbędne jest dokonanie oceny zgodności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych z ustaleniami Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Strategii Rozwoju Gminy Chełm oraz Strategii Rozwoju ChOF.

Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku przyjęta została przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XXIV/406/2021 z dnia 29 marca 2021 r. Stanowi ona najważniejszy dokument strategiczny regionu, który określa wizję, cele oraz kierunki działań na najbliższe lata.

Główne znaczenie i rola SRWL 2030



źródło: Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 r., Lublin 2021

Główne cele strategiczne, operacyjne i kierunki działań to:

Cel strategiczny 1. Kształtowanie strategicznych zasobów rolnych

- 1.1. Poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych
- 1.2. Rozwój przedsiębiorczości wykorzystującej surowce rolne
- 1.3. Rozwój współpracy w sektorze rolno-spożywczy
- 1.4. Umacnianie marki lubelskich produktów żywnościowych

Cel strategiczny 2. Wzmocnienie powiązań i układów funkcjonalnych

- 2.1. Zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej
- 2.2. Rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych (LOM, ośrodków subregionalnych i lokalnych)
- 2.3. Wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich
- 2.4. Ochrona walorów środowisk

Cel strategiczny 3. Innowacyjny rozwój gospodarki oparty o zasoby i potencjały regionu

- 3.1. Wykorzystanie potencjału badawczo-rozwojowego jednostek naukowych oraz wspierania transferu wiedzy i technologii
- 3.2. Wspieranie konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw
- 3.3. Promocja i rozwój usług prozdrowotnych, uzdrowiskowych oraz gospodarki senioralnej
- 3.4. Innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu

Cel strategiczny 4. Wzmacnianie kapitału społecznego

- 4.1. Rozwijanie kapitału ludzkiego
- 4.2. Poprawa jakości świadczenia usług zdrowotnych
- 4.3. Włączenie i integracja społeczna
- 4.4. Wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej
- 4.5. Bezpieczeństwo publiczne
- 4.6. Wspieranie oddolnych inicjatyw i poprawa efektywności zarządzania

W Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego zdefiniowano obszary strategicznej interwencji o znaczeniu regionalnym. Obszar gminy Chełm znalazł się w **OSI Polesie**, dla którego za priorytet rozwoju uznano: społeczno-gospodarcze wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego oraz terenów nadbużańskich. Przedsięwzięcia flagowe, które powinny mieć odzwierciedlenie w polityce przestrzennej gminy to:

- Rewitalizacja Systemu Kanału Wieprz-Krzna
- Realizacja drogi ekspresowej S12, w tym budowa obwodnicy Chełma,
- Organizacja szlaku Architektury Drewnianej Województwa Lubelskiego,
- Promocja oraz rozwój bazy i infrastruktury turystycznej Szlaku Jagiellońskiego,
- Opracowanie planów ochrony oraz planów zadań ochronnych objętych prawną formą ochrony przyrody.

W odniesieniu do rozwoju przestrzennego gminy Chełm opartego na ustaleniach dokumentów planistycznych, najistotniejszy pozostaje cel strategiczny 2. „Wzmocnienie powiązań i układów funkcjonalnych”.

Dla realizacji celu przyjęto kierunki działań (dotyczące gminy Chełm):

- **Poprawa regionalnych i międzyregionalnych powiązań komunikacyjnych z uwzględnieniem szkieletowego układu dróg ekspresowych (S19, S17 i S12) oraz planowanej autostrady A2 w tym budowa obwodnic miast.**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

W obowiązującym studium gminy Chełm wskazano aktualny przebieg planowanej drogi ekspresowej S12, natomiast plan miejscowy z 2004 (obejmujący obszar całej gminy) wskazuje jej nieaktualny przebieg. Rozstrzygnięcia planistyczne w powyższym planie miejscowym, na fragmentach przebiegu drogi ekspresowej, pozostają kolizyjne z faktycznym użytkowaniem terenów, które stanowią głównie

tereny zabudowy zagrodowej (Stołpie, Horodyszcze-Kolonia, Oksów-Kolonia, Srebrzyszcze). Na etapie sporządzania planu ogólnego gminy oraz planów miejscowych niezbędne będą korekty w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy uwzględniające przebieg realizowanej drogi ekspresowej.

- **Rozwój lokalnych układów drogowych z uwzględnieniem ruchu rowerowego na zasadach ogólnych, zapewniających dostęp do miejsc koncentracji podstawowych usług, a także infrastruktury sprzyjającej elektromobilności**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

W dokumentach planistycznych gminy kompleksowo ujęto układ komunikacyjny na terenie gminy. W planach uwzględniono potrzeby rozbudowy sieci dróg, w tym poszerzenia, w celu poprawy ich standardu użytkowania. Dodatkowo w zagospodarowaniu przestrzennym gminy uwzględniono rozwój komunikacji rowerowej poprzez wyznaczenie ścieżek rowerowych.

- **Rozbudowa systemu wytwarzania, dystrybucji i magazynowania oraz monitorowania przesyłu energii z uwzględnieniem nowoczesnych rozwiązań**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

W dokumentach planistycznych gminy uwzględniono istniejące i planowane sieci najwyższych i wysokich napięć, istotnych w krajowym systemie elektroenergetycznym, w tym linię 400 kV i linię 220 kV (wskazaną do rozbudowy do 400 kV), w tym ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z ich przebiegu. Kierunki działań polegające na rozbudowie systemu wytwarzania i magazynowania energii w polityce przestrzennej gminy odzwierciedlone zostały poprzez wyznaczenie w suikzp oraz w planach miejscowych terenów pod lokalizację farm fotowoltaicznych oraz magazynów energii.

- **Rozwój krajowego systemu gazowniczego oraz lokalnych systemów wykorzystujących gaz ziemny (podziemne magazyny gazu) oraz biogaz**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

W dokumentach planistycznych gminy uwzględniono istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia oraz rozwój sieci średniego i niskiego ciśnienia.

- **Przeciwdziałanie niekontrolowanej urbanizacji terenów wiejskich**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

Rozwój przestrzenny gminy Chełm odbywa się w oparciu o plany miejscowe, pokrywające w 100% obszar gminy Chełm, co z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego jest sytuacją prawidłową. Wyznaczona struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy określona w studium uwzględnia uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe, kształtując właściwe relacje pomiędzy terenami otwartymi a zurbanizowanymi, co przekłada się na ustalenia planów uchwalonych po przyjęciu suikzp. Nie do końca skutecznym narzędziem dla przeciwdziałania niekontrolowanej urbanizacji na terenie gminy pozostaje plan miejscowy z 2004 r., którego zapisy dopuszczają, poza wyznaczonymi terenami, realizację zabudowy zagrodowej również na terenach rolniczych przy wszystkich oznaczonych na rysunku planu drogach powiatowych i gminnych. Takie ustalenie nie sprzyja kondensacji zabudowy i tym samym uznaje się, że nie jest spójne z kierunkiem rozwoju dotyczącym przeciwdziałaniu niekontrolowanej urbanizacji terenów wiejskich.

- **Organizacja terenów inwestycyjnych i stref aktywności gospodarczej oraz Stymulowanie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

W strukturze przestrzennej gminy, w suikzp oraz w miejscowych planach, wyznaczono tereny rozwoju usług i produkcji, o łącznej powierzchni (w planach miejscowych) niespełna 470 ha. Znacznie większe powierzchnie terenów pod działalność gospodarczą wskazane zostały w suikzp, dla których to plany miejscowe nie zostały dotąd sporządzone lub są w trakcie realizacji. Przygotowanie planistyczne terenów pod realizację działalności gospodarczych wpisuje się w powyższy kierunek rozwoju strategii województwa.

- **Poprawa dostępności do podstawowych usług społecznych (w ramach celu – wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich) oraz rozwój usług i infrastruktury sportowej, rekreacyjnej (w ramach celu innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu)**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

W strukturze przestrzennej gminy wyznaczono tereny rozwoju usług publicznych. W ramach struktur osadniczych w wielu miejscowościach wyodrębnione zostały tereny usług, uzupełniających funkcje mieszkaniowe. Funkcje terenów publicznych pełnią również tereny usług sportu i rekreacji zlokalizowane w oparciu o potencjał zbiornika wodnego w Żółtańcach i Stańkowie. Należy tu również podkreślić szczególne znaczenie uchwalonego w 2023 r. planu umożliwiającego realizację na terenie gminy nowej infrastruktury usług społecznych m.in. innymi lokalizację żłobka (Pokrówka) oraz znaczenie aktualnie procedowanego planu miejscowego wyznaczającego teren pod usługi oświaty (dla budowy nowej szkoły podstawowej w Okszowie).

- **Ochrona walorów środowisk, w tym: wspieranie działań na rzecz wzrostu lesistości województwa zgodnie z warunkami siedliskowymi, ochrona wartości przyrodniczych, w tym krajobrazu, siedlisk i bioróżnorodności**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

Suikzp uwzględnia tereny cenne przyrodniczo, w tym wyłącza je z zainwestowania, pozostawiając terenami otwartymi, dotyczy to w szczególności terenów lasów, obszarów Natura 2000 i rezerwatów przyrody oraz dolin rzek. Planistyczna ochrona obszarów cennych przyrodniczo nie została w pełni uwzględniona w ustaleniach planu ogólnego z 2004 roku, który nie uwzględnia obszarów Natura 2000. Nie mniej jednak tereny te wyłączone zostały z zabudowy – głównie jako tereny łąk i torfowisk o niekorzystnych warunkach budowlanych oraz miejsca siedlisk roślin i zwierząt.

Opracowane w ostatniej kadencji Rady Gminy plany miejscowe nie wiązały się z koniecznością wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów leśnych na cele nieleśne, co również świadczy o planistycznej ochronie lasów na terenie gminy.

- **Ochrona walorów środowisk, w tym: rozwój niskoemisyjnych i zeroemisyjnych mocy wytwórczych**

Spójność z dokumentami planistycznymi gminy:

W polityce przestrzennej gminy odzwierciedlonej w dokumentach planistycznych w ostatnich latach istotne znaczenie miało przygotowanie planistyczne terenów pod realizację farm fotowoltaicznych.

Powierzchnia terenów lokalizacji OZE w studium gminy wynosi ok. 212 ha, natomiast w mpzp ok. 100 ha. Jednocześnie przyjęte plany stały się już na części terenów podstawą do realizacji inwestycji.

Dokumentem planistycznym poziomu regionalnego pozostaje **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego**, przyjęty uchwałą Nr/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku.

PZPWL na podstawie *obszarów strategicznej interwencji* określonych w SRWL oraz typologii obszarów funkcjonalnych określonych w KPZK 2030 wyznacza obszary funkcjonalne jako tereny wskazane do integrowania działań przestrzennych zapewniających ich właściwe funkcjonowanie oraz możliwości rozwoju. Teren gminy Chełm położony jest w zasięgu:

- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym:
 - ✓ w *Wiejskim obszarze funkcjonalnym*, uczestniczącym w procesach rozwojowych, dla którego określone zostały cele rozwojowe: stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastem (włączanie obszarów wiejskich w procesy rozwojowe miasta), zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej, stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej, dywersyfikacja sektora gospodarki rolnej,
 - ✓ w *Przygranicznym obszarze funkcjonalnym*, z celami rozwojowymi w zakresie: zwiększenia dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych), rozbudowy infrastruktury logistycznej;
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym:
 - ✓ w *Miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka subregionalnego* (Chełma), dla którego określono funkcje rozwojowe: podstawowe – mieszkaniowa i żywicielska miasta oraz towarzysząca – rekreacyjna i usługowa. Za główne kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje: realizację układów obwodnicowych, rozwój i integracja transportu publicznego, usprawnienie i integrację systemów gospodarki komunalnej,
 - ✓ w *Łęczyńsko-chełmskim okręgu górniczo-energetycznym* o funkcjach rozwojowych: podstawowej – przemysłowej (górnictwo, energetyka, produkcja cementu) i towarzyszącej (rolniczej i turystycznej), dla której określone zostały wiodące kierunki zagospodarowania (odnoszące się do terenu gminy Chełm): rozwój infrastruktury kopalni węgla kamiennego oraz transportowej dla potrzeb dystrybucji surowca, budowa infrastruktury elektroenergetycznej, rozwój zaplecza badawczo-wdrożeniowego kopalni.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazuje zadania inwestycyjne o znaczeniu regionalnym oraz inne działania o znaczeniu ponadlokalnym wskazane do realizacji na terenie gminy Chełm:

- budowa drogi S12 (odcinek Piaski – Dorohusk),
- modernizacja linii kolejowej nr 7/C28 z dostosowaniem do prędkości 101-120 km/h,
- budowa 2-torowej linii 400 kV Chełm – Lublin Systemowa,
- budowa linii 400 kV Chełm – Mokre – Jarosław,
- rozbudowa stacji Chełm (220/110 o pole 400 kV),
- budowa / rozbudowa instalacji przekształcenia odpadów ZPOK Srebrzyszcze (w związku ze zmianą granic administracyjnych gminy Chełm, teren zakładu znalazł się w granicach miasta Chełm).

Suikzp gminy Chełm uwzględnia powyższe ponadlokalne zadania inwestycyjne. W planach miejscowych:

- uwzględniono budowę drogi S12 (odcinek Piaski – Dorohusk) – przy czym w planie miejscowym z 2004 r. przebieg drogi ekspresowej nie jest zgodny z ostatecznym rozstrzygnięciem jej lokalizacji,

- uwzględniono przebieg linii kolejowej nr 7 (plan ogólny z 2004 r.),
- uwzględniono linię 400 kV Chełm – Lublin Systemowa (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Chełm-Lublin Systemowa przyjęty Uchwałą Nr IV/21/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 31 stycznia 2019 roku),
- nie uwzględniono przebudowy linii 220 kV do mocy docelowej 400 kV,
- uwzględniono rozbudowę stacji elektroenergetycznej Chełm (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, terenów zabudowy zagrodowej w obrębie Horodyszczce i Horodyszczce Kolonia, przyjęty Uchwałą Nr VIII/61/2019 Rady Gminy Chełm z dnia 27 czerwca 2019 roku).

Ustalenia dokumentów planistycznych w znacznym stopniu wpisują się w ogólną politykę rozwoju regionu. Wobec aktualnych uwarunkowań prawnych, wynikających z reformy planowania przestrzennego i stworzonych nowych narzędzi do kreowania polityki przestrzennej na poziomie lokalnym, przy opracowaniu planu ogólnego gminy Chełm należy uwzględnić rolę gminy wynikającą z przynależności do obszarów funkcjonalnych określonych w PZPW, z uwzględnieniem określonych dla nich priorytetów i funkcji rozwojowych. Szczególne znaczenie ma tu położenie gminy w przygranicznym obszarze funkcjonalnym oraz w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym ośrodka subregionalnego (miasta Chełm). Planistyczne zadania w tym zakresie powinny być związane z dostosowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy do funkcji, jaka została przypisana Gminie Chełm w regionie. Oczekiwane jest udostępnianie nowych terenów inwestycyjnych, głównie pod funkcje logistyczne, z uwagi na przygraniczne położenie gminy, oraz rozwój przestrzenny ukierunkowany na zachowanie właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych funkcjach inwestycyjnych a terenami otwartymi – obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenami przyrodniczymi, w tym stanowiącymi zielony pierścień wokół miasta, ale też stwarzającymi warunki dla rozwoju funkcji rekreacyjnej. Istotne znaczenie ma tu również ukierunkowanie polityki rozwoju przestrzennego na wzmacnianie integracji w ramach Chełmskiego Obszaru Funkcjonalnego, w szczególności w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (kontynuacja rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej i rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego), komunikacyjnej (połączenia odcinków dróg w spójny system komunikacyjny) i transportowej (rozwój komunikacji autobusowej podmiejskiej).

Strategia Rozwoju Gminy Chełm na lata 2021-2026 z perspektywą do roku 2030 została przyjęta Uchwałą Nr XXIX/273/2021 Rady Gminy Chełm z dnia 29 stycznia 2021 roku.

Strategia określa cele strategiczne w czterech obszarach priorytetowych tj.:

1. Rozwój nowoczesnej, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, infrastruktury technicznej i drogowej w gminie Chełm.
 - 1.1. Rozwój infrastruktury transportowej oraz poprawa bezpieczeństwa drogowego.
 - 1.2. Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.
 - 1.3. Zachowanie zrównoważonej polityki przestrzennej.
 - 1.4. Zwiększenie efektywności energetycznej oraz podniesienie bezpieczeństwa energetycznego gminy poprzez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
2. Utrzymanie dotychczasowego tempa rozwoju gospodarczego gminy Chełm.
 - 2.1. Rozwój nowoczesnego i ekologicznego rolnictwa oraz pozarolniczych form działalności gospodarczej.

- 2.2. Wspieranie istniejących przedsiębiorstw, przy jednoczesnym zwiększeniu atrakcyjności inwestycyjnej gminy.
- 2.3. Wykorzystanie potencjału turystycznego gminy w rozwoju gospodarczym.
- 2.4. Wzmocnienie współpracy gospodarczej w ramach ChOF.
3. Wykorzystanie potencjału gminy do rozwoju turystyki.
 - 3.1. Rozwój turystyki wiejskiej i usług aktywnej rekreacji.
 - 3.2. Rozwój infrastruktury turystycznej.
 - 3.3. Ochrona obszarów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.
 - 3.4. Promocja gminy jako atrakcyjnej turystycznie.
4. Rozwój społeczny mieszkańców.
 - 4.1. Zapewnienie wysokiej jakości kształcenia i wychowania.
 - 4.2. Wzmocnienie świadomości mieszkańców zakresie rozwoju lokalnego.
 - 4.3. Aktywizacja społeczno-gospodarcza mieszkańców.
 - 4.4. Zapewnienie wysokiej jakości usług publicznych.
 - 4.5. Poprawa dostępu do infrastruktury sportowej i kulturalnej.

W aspekcie planistycznym strategia podkreśla znaczenie planów miejscowych w przygotowaniu i zapewnieniu dostępności do nowych terenów zapewniających wielofunkcyjny rozwój gminy. Szczególne znaczenie w kontekście realizacji ustaleń Strategii ma także zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

W odniesieniu do obowiązujących dokumentów planistycznych na terenie gminy należy generalnie stwierdzić spójność zapisów Strategii z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy, określonymi w studium, które następnie zostały przeniesione do ustaleń planów miejscowych, sporządzonych po jego przyjęciu. W stosunku do planów przyjętych przed uchwaleniem obowiązującego studium generalnie stwierdza się ich zgodność z zasadami zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, przy czym wymagane są ich sukcesywne zmiany, uwzględniające nowe wewnętrzne i zewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy.

Strategia Rozwoju Chełmskiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2015-2020 z perspektywą do roku 2030 – przyjęta uchwałą Nr IX/82/2015 Rady Gminy Chełm z dnia 30 czerwca 2015 r.

Strategia stanowi kontynuację i uszczegółowienie celów zapisanych w strategicznych dokumentach krajowych i regionalnych w zakresie rozwoju miejskich obszarów funkcjonalnych. Sformułowane cele strategiczne dla miasta Chełm, gminy Chełm i gminy Kamień dotyczą dwóch obszarów strategicznych: Obszar strategiczny 1.1. *Wspieranie rozwoju i poprawa pozycji konkurencyjnej ChOF* i Obszar strategiczny II: *Aktywne i nowoczesne społeczeństwo*, i obejmują:

- Cel strategiczny 1.1. Promocja ChOF i regionu,
- Cel strategiczny 1.2. Poprawa dostępności komunikacyjnej ChOF,
- Cel strategiczny 1.3. Planowanie przestrzeni i przygotowanie terenów pod działania rozwojowe,
- Cel strategiczny 1.4. Rozwój przedsiębiorczości,
- Cel strategiczny 1.5. Rozwój rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego,
- Cel strategiczny 1.6. Zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej i wspieranie inwestorów
- Cel strategiczny 1.7. Wsparcie rozwoju szkolnictwa wyższego oraz współpracy środowisk akademickich z przedsiębiorcami,
- Cel strategiczny 1.8. Rewitalizacja,

- Cel strategiczny 1.9. Rozwój i promocja turystyki w ChOF,
- Cel strategiczny 1.10. Rozbudowa infrastruktury komunalnej obszaru funkcjonalnego,
- Cel strategiczny 1.11. Ochrona środowiska i racjonalne korzystanie z jego zasobów,
- Cel strategiczny 2.1. Poprawa efektywności systemu edukacji,
- Cel strategiczny 2.2. Rozwój szkolnictwa zawodowego,
- Cel strategiczny 2.3. Współpraca z przedsiębiorcami i organizacjami otoczenia biznesu,
- Cel strategiczny 2.4. Wspieranie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego,
- Cel strategiczny 2.5. Wspieranie rozwoju sportu i rekreacji,
- Cel strategiczny 2.6. Upowszechnianie dostępu do zasobów kultury,
- Cel strategiczny 2.7. Współpraca na rzecz rewitalizacji społecznej,
- Cel strategiczny 2.8. Bezpieczeństwo socjalne i ochrona zdrowia,
- Cel strategiczny 2.9. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.

Główne cele rozwojowe gminy określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, polegające na: wzroście gospodarczym i zwiększeniu aktywności gospodarczej, wykorzystaniu zasobów i walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz tworzeniu warunków przestrzennych dla rozwoju gminy – w ogólnych założeniach pozostają spójne z celami Strategii Rozwoju Chełmskiego Obszaru Funkcjonalnego. Przy realizacji planów miejscowych cele te przeniesione zostały do ustaleń planów poprzez przeznaczanie terenów pod określone funkcje i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów.

Aktualnie trwają prace nad nową Strategią Rozwoju Ponadlokalnego Chełmskiego Obszaru Funkcjonalnego do roku 2030. Strategia i jej proces przygotowywania są zgodne z ustawą z dnia 28 kwietnia 2022 r. o zasadach realizacji zadań finansowanych ze środków europejskich w perspektywie finansowej 2021–2027, ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r., z ustawą o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z dnia 6 grudnia 2006 r., a także ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Nowe dokumenty planistyczne, w tym m.in. plan ogólny, zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będzie musiał uwzględniać zaktualizowaną politykę przestrzenną gminy określoną opracowywanej nowej w strategii rozwoju ponadlokalnego.

7. Zgodność dokumentów planistycznych gminy z przepisami prawa

W niniejszym dokumencie, oprócz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym istotnym dla oceny aktualności dokumentów planistycznych, jest odniesienie ich treści do zmieniających się powszechnie obowiązujących przepisów prawa. W dwudziestoletnim okresie czasu tj. od momentu uchwalenia dotychczas obowiązującego na większości obszaru gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2004 r. nastąpiły liczne zmiany w przepisach prawa odnoszące się do planowania przestrzennego i tym samym powodujące w określonym zakresie nieaktualność zapisów planu obowiązującego od 2004 r., jak również opracowanych w późniejszym okresie pozostałych dokumentów planistycznych. Przede wszystkim, analizując aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2004 r. zaznaczyć należy, że plan ten realizowany był w oparciu głównie o przepisy nieobowiązujące w dniu przyjęcia planu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

o zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadniczą zmianą, jaką wniosła aktualnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było odejście od możliwości sporządzania planów miejscowych w granicach administracyjnych gminy na rzecz planów opracowywanych w mniejszej skali, dla wyodrębnianych mniejszych jednostek planistycznych. Ustawa z dnia 7 lipca 2003 r. wprowadziła również inne zmiany odnoszące się do zakresu merytorycznego sporządzania miejscowych planów, które wskazują na niezgodność planów opracowanych na podstawie ustawy z 1994 r. z obowiązującymi wymogami prawnymi (pomimo ich formalnego obowiązywania).

Na obszarze gminy, obowiązujące pozostają w całości lub w części miejscowe plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm nad zbiornikiem Żółtańce – plan opracowany w skali 1:1000 - Uchwała Nr XXXV/180/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. (plan wyznaczający tereny zabudowy letniskowej, rekreacji i zieleni w sąsiedztwie zbiornika wodnego Żółtańce),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm – plan opracowany w skali 1:5000 - Uchwała XXXV/204/2001 z dnia 31 grudnia 2001 r. (plan wyznaczający teren lokalizacji zbiornika wodnego „Parypse”),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm, opracowany w skali 1:10000 - Uchwała Nr XX/120/2004 z dnia 13 lipca 2004 r. (plan opracowany w granicach administracyjnych gminy Chełm).

Największe zmiany w przepisach prawa odnoszące się do planowania przestrzennego, które nastąpiły po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiły w roku 2023 wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, która to wprowadziła dla gmin:

- obowiązek opracowania planu ogólnego zastępującego dotychczasowy dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- zmiany w zakresie wymogów dotyczących zakresu ustaleń w miejscowych planach parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wprowadzeniem ich powszechnie obowiązujących definicji,
- nowe wymogi w zakresie przeprowadzania konsultacji społecznych dokumentów planistycznych,
- nowe regulacje i wymogi dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w tym powiązanie ich z wprowadzanym planem ogólnym,
- wprowadzenie nowego instrumentu i trybu opracowania miejscowych planów (wprowadzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz trybu uproszczonego dla wybranych zakresów ustaleń nowych miejscowych planów bądź ich zmian).

Wejście przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. poprzedzone zostało również innymi zmianami w obowiązującej ustawie z dnia 7 lipca 2003 r., które odnosiły się jednak w dużej mierze do czynności proceduralnych i formalnych opracowania miejscowego planu. Istotnym wyjątkiem było wejście w życie w dniu 24 grudnia 2021 r. nowego rozporządzenia określającego zakres i sposób przygotowania dokumentu miejscowego planu.

Zmiany odnoszące się do merytorycznej treści oraz zakresu i zasad sporządzania dokumentów planistycznych wynikają zarówno z nowelizacji samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również z wprowadzonych zmian lub przyjęcia nowych ustaw.

Wyniki szczegółowej analizy zgodności poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie merytorycznej zawartości dokumentu określonej w art. 15 ust. 2 przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 11. Zgodność z obowiązkowymi ustaleniami miejscowych planów określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obowiązujący MPZP	Zakres ustaleń zgodnie z art. 15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym												
	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Szczegółowe 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, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm - Żółtańce - Uchwała Nr XXXV/180/98													
Zmiana mpzp Gminy Chełm - Uchwała Nr XXXV/204/2001													
Mpszp gminy Chełm - Uchwała Nr XX/120/2004													
Zmiana mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Deputycze Królewskie Wieś - Uchwała Nr XXXIII/195/2005													
Mpszp gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszków przy ul. Bukowej - Uchwała Nr XXXIII/197/2005													

Zmiana mpzp gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszków Kol. w rejonie ulicy Szkolnej – Uchwała Nr XXXIII/196/2005														
MPZP dla obszaru położonego w miejscowości Strupin Duży – Uchwała Nr 88/2007														
Zmiana mpzp gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów – Uchwała Nr XXX/192/2009														
Zmiana mpzp gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Żółtańce Kolonia i Żółtańce – Uchwała Nr XXXVIII/257/2009														
Zmiana mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Okszków Kolonia – Uchwała Nr X/68/2011														
Zmiana mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Pokrówka - Uchwała Nr X/69/2011														
Zmiana mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Rudka - Uchwała Nr X/70/2011														
Zmiana mpzp Gminy Chełm dla obszaru położonego w miejscowości Janów - Uchwała Nr XXI/200/2012														
Zmiana mpzp terenu położonego w miejscowości Deputycze Królewskie - Uchwała Nr VI/41/2015														
Zmiana mpzp terenu położonego w miejscowości Uher - Uchwała Nr VI/42/2015														
Zmiana mpzp terenów rekreacyjnych nad Zbiornikiem Żółtańce – etap I - Uchwała Nr XVI/138/2016														
Zmiana mpzp terenów plebanii rzymskokatolickiej i cmentarza w miejscowości Nowe Deputycze – Uchwała Nr XXXIII/323/2017														
Zmiana mpzp terenów zabudowy zagrodowej i sportu w miejscowości Srebrzyszcze - Uchwała Nr XXXIII/324/2017														

Zmiana mpzp terenów położonych w rejonie miejscowości Zawadówka i Żółtańce - Uchwała Nr XXXIII/325/2017													
MPZP terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Staw – Uchwała Nr XXXVII/377/2018													
MPZP terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Uher – Uchwała Nr XXXVII/378/2018													
MPZP dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Chełm-Lublin Systemowa – Uchwała Nr IV/21/2019													
Zmiana mpzp terenów zabudowy zagrodowej w obrębie Horodyszczce i Horodyszczce Kolonia – Uchwała Nr VIII/61/2019													
Zmiana mpzp terenów zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług w obrębie Żółtańce Kolonia i Żółtańce – Uchwała Nr X/80/2019													
MPZP w obrębie Deputytce Królewskie gmin Chełm – Uchwała Nr XV/124/2020													
Zmiana mpzp terenów położonych w granicach sołectw Podgórze, Janów, Stołpie i Kolonia Nowosiółki – Uchwała Nr XV/125/2020													
Zmiana mpzp terenów usług i zabudowy jednorodzinnej w miejscowości Janów – Uchwała Nr XIX/173/2020													
Zmiana mpzp dla obszaru położonego w miejscowości Uher – Uchwała Nr XIX/174/2020													
MPZP dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Okszów i Okszów Kolonia – Uchwała Nr XX/183/2020													
Zmiana mpzp dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Rudka i Zawadówka – Uchwała Nr XX/184/2020													

Zmiana mpzp dla terenów położonych w rejonie miejscowości Okszków, Stańków i Nowiny – Uchwała Nr XXI/193/2020														
Zmiana mpzp dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rudka – Uchwała Nr XXXII/306/2021														
Zmiana mpzp dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Zagroda, Rożdżałów-Kolonia, Żółtańce, Koza-Gotówka i Srebrzyszcze – Uchwała Nr XXXII/307/2021														
MPZP dla terenów eksploatacji kopalni w obrębie Henrysin – Uchwała Nr XXXV/333/2021														
Zmiana mpzp dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Parypsie – Uchwała Nr XXXVII/353/2021														
MPZP dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Pokrówka – Uchwała Nr XLIII/407/2022														
MPZP dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży – Uchwała Nr XLIV/421/2022														
MPZP dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Stare Deputytce i Krzywice – Uchwała Nr XLIX/472/2022														
MPZP dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego w obrębie ewidencyjnym Pokrówka – Uchwała nr LVII/545/2022														
MPZP dla terenów eksploatacji kopalni w obrębach ewidencyjnych Henrysin i Podgórze – Uchwała nr LXIV/608/2023														
MPZP dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice, Uher, Żółtańce Kolonia, Nowosiółki-Kolonia i Rożdżałów – Uchwała nr LXIV/609/2023														
MPZP dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Stańków i Żółtańce Kolonia – Uchwała nr LXIX/657/2023														

MPZP dla terenów położonych przy ulicy Gminnej w obrębie ewidencyjnym Pokrówka – Uchwała nr LXXII/676/2023														
--	---	---	---	---	---	---	---	--	--	---	---	---	---	---

Oznaczenia:

-  zgodność ustaleń miejscowego planu z wymaganym zakresem, określonym w art. 15 ust. 2 uopizp
-  częściowa niezgodność (wynikająca ze zmiany uwarunkowań prawnych lub środowiskowych) ustaleń miejscowego planu z wymaganym zakresem, określonym w art. 15 ust. 2 uopizp
-  niezgodność (wynikająca ze zmiany uwarunkowań prawnych lub środowiskowych) lub brak wymaganych ustaleń miejscowego planu z wymaganym zakresem, określonym w art. 15 ust. 2 uopizp

Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Chełm wykazała, że pod względem zgodności treści dokumentów z wymaganymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustaleniami obligatoryjnymi, plany miejscowe sporządzone w trybie aktualnej ustawy są generalnie aktualne. Ich częściowa nieaktualność dotyczy jedynie kilku najczęściej powtarzających się zagadnień.

W szczególności plany miejscowe przyjęte przed wrześniem 2015 r. charakteryzują się brakiem zasad kształtowania krajobrazu, wprowadzonych ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o *zmianie niektórych ustaw, w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* („ustawa krajobrazowa”), przyjętą we wrześniu 2015 r. Ponadto część planów posiada ustalenia dotyczące sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, które zgodnie z tą samą ustawą, nie stanowią obecnie przedmiotu ustaleń planu miejscowego.

Istotnym zagadnieniem, wykazującym znaczną niezgodność z obowiązującymi przepisami prawa, a mającym znaczenie dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczanych w miejscowym planie pod zabudowę są ustalenia planów dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania. Analizując ustalenia poszczególnych planów należy odnotować duże rozbieżności poszczególnych planów dotyczące zakresu i szczegółowości uwzględnienia powyższego zagadnienia. Największe niedostosowanie do obowiązujących przepisów w tym zakresie wykazują plany miejscowego przyjęte w latach 1998-2012 r., przy czym biorąc pod uwagę najnowszą nowelizację przepisów ustawy o planowaniu zagospodarowaniu, która weszła w życie 24 września 2023 r. można wyciągnąć wniosek, że w obowiązujących przepisów prawa nie spełnia żaden obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania. Najczęstsze braki w miejscowych planach w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa dotyczą ustaleń wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

Największą niezgodność z obowiązującymi przepisami prawa określającymi zawartość merytoryczną planów miejscowych wykazuje plan z 2004 rok. Niezgodność ta wynika przede wszystkim z braku ustaleń w zakresie: zasad kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu, znacznej ogólności zapisów dotyczących kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu oraz warunków podziału nieruchomości, czy też braku ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ponadto jego nieaktualność wynika ze zmiany uwarunkowań w czasie, odnoszących się również w części do przepisów prawa, z zakresu:

- ✓ środowiska przyrodniczego – głównie w związku z ustanowieniem (po 2004 roku) na terenie gminy obszarów Natura 2000 (PLH060024 „Torfowisko Sobowice”, PLH060090 „Siennica Różana”, PLH060064 „Nowosiółki (Julianów)”, PLH060018 „Stawska Góra”, PLH060023 „Torfowiska Chełmskie”, PLB060002 „Chełmskie Torfowiska Węglanowe”) oraz powołaniem rezerwatu przyrody „Torfowisko Sobowice”,
- ✓ środowiska kulturowego – w związku z aktualizacją wykazu stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych na terenie gminy na podstawie badań AZP oraz zabytków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji,
- ✓ rozwoju infrastruktury technicznej – głównie w związku z uszczegółowieniem przebiegu planowanej drogi ekspresowej S-12 (na odcinku Piaski – Dorohusk) oraz planów budowy linii elektroenergetycznej 400 kV Lublin – Chełm,
- ✓ zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie 1998-2017 (w tym lokalizacji na terenie gminy lotniska i związanymi z tym ograniczeniami w zabudowie, a także znacznym zainwestowaniem terenów wskazanych w planie pod funkcje rozwojowe).

Szczególnym czynnikiem wpływającym na nieaktualność planu z 2004 r., biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa, jest także wykazywana nieprecyzyjność jego ustaleń w zakresie:

- położenia na rysunku planu linii rozgraniczających poszczególne tereny,
- zapisów dopuszczających lokalizację zabudowy o funkcji rolniczej na terenach, zgodnie z ogólnymi zasadami, nieprzeznaczanych pod zabudowę,
- zasad i warunków dokonywania scaleń i podziałów oraz podziałów nieruchomości.

Wprowadzane zmiany w przepisach prawa odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego na poziomie lokalnym stanowią o częściowej nieaktualności obowiązujących dokumentów planistycznych.

Zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z przepisami prawa

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm przyjęte zostało przez Radę Gminy w 2012 roku i poddawane zostało w latach 2018-2023 kilkukrotnym aktualizacjom, dokonywanym poprzez przyjęcie zmian dokumentu Studium uchwałami:

- Nr XXXVI/362/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 16 maja 2018 r.
- Nr XLI/396/2018 Rady Gminy Chełm z dnia 19 października 2018 r.
- Nr XIX/172/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 27 maja 2020 r.
- Nr XXV/214/2020 Rady Gminy Chełm z dnia 29 października 2020 r.
- Nr LVI/529/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 5 grudnia 2022 r.
- Nr LXIX/655/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 30 października 2023 r.

W wyniku przeprowadzania zmian dokumentu Studium jego treść poddawana była aktualizacji w zakresie dotyczącym nowych przepisów, określających zawartość merytoryczną dokumentu Studium, które weszły w życie po 2012 r., i dotyczyły:

- sprecyzowania i uszczegółowienia podejście do części uwarunkowań studium dotyczącej analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniającej: bilans terenów przeznaczonych pod

zabudową, analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

- rozszerzenia zakresu studium o wskazywanie w części kierunkowej obszarów wymagających remediacji, obszarów zdegradowanych,
- wskazywania w ustaleniach Studium obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
- uwzględnienie w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów audytów krajobrazowych.

Analiza zapisów Studium w kontekście aktualnych istniejących uwarunkowań, pozwala uznać, iż dokument Studium zasadniczo wypełnia wskazane wyżej przepisy. Nie mniej jego treść wykazuje się brakiem wyznaczonych na obszarze gminy uchwałą Nr LXVII/631/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 25 sierpnia 2023 r. obszarów zdegradowanych. Ponadto Studium nie obejmuje uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz nie określa granic krajobrazów priorytetowych, przy czym powyższe wynika z braku opracowania przez samorząd województwa audytu krajobrazowego identyfikującego krajobrazy występujące w województwie oraz wskazującego zasady ich kształtowania oraz ochrony.

Wyniki szczegółowej analizy zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie merytorycznej zawartości dokumentu, określonej w art. 10, przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 12. Wyniki szczegółowej analizy aktualności studium w zakresie merytorycznej jego zawartości, zgodnie z wymogami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymogi ustawy dotyczące zakresu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 1)	Zapisy studium aktualne	Zapisy studium częściowo aktualne	Zapisy studium nieaktualne lub ich brak	Uwagi
1	2	3	4	5
Uwarunkowania rozwoju (art. 10 ust. 1)				
dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,		x		wymaga aktualizacji z uwagi na zmianę uwarunkowań w czasie
stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony			x	brak właściwej oceny stanu ładu przestrzennego w gminie i wymogów jego ochrony w odniesieniu do zabudowy i zagospodarowania terenów
diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy			x	

stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	x			
stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	x			
rekommendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, określone przez audyt granice krajobrazów priorytetowych			x	brak - wymagać będzie aktualizacji dopiero po sporządzeniu przez samorząd województwa audytu krajobrazowego
warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem		x		brak problematyki zapewnienia dostępności przestrzeni osobom ze szczególnymi potrzebami
zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	x			
potrzeby i możliwości rozwoju gminy	x			
stan prawny gruntów		x		brak wyszczególnionej analizy stanu prawnego gruntów, studium wymagać może aktualizacji z uwagi na zmianę uwarunkowań w czasie
występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	x			
występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych			x	brak identyfikacji takich obszarów
występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	x			
występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	x			
stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami		x		wymaga aktualizacji z uwagi na zmianę uwarunkowań w czasie

zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	x			
wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	x			
Kierunki rozwoju (art. 10 ust. 2, 2a i 3a)				
kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	x			pozostają generalnie aktualne, wymagają jednak pojedynczych aktualizacji wynikających ze zmian uwarunkowań faktycznych i prawnych, w tym uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego po jego opracowaniu przez samorząd województwa
kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	x			pozostają generalnie aktualne, wymagają jednak pojedynczych aktualizacji wynikających ze zmian uwarunkowań faktycznych i prawnych w odniesieniu do przeznaczenia terenów
obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	x			pozostają generalnie aktualne, wymagają jednak pojedynczych aktualizacji wynikających ze zmian uwarunkowań faktycznych i prawnych np. wynikających z ustanowienia nowych stref ochronnych ujęć wody
obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	x			
kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	x			
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym		x		uwzględnia lokalizację aktualnie planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	x			
obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej		x		wymaga aktualizacji w zakresie faktycznego wskazania obszarów wymagających przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznych

obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne		x		wymaga aktualizacji w zakresie faktycznego wskazania obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	x			
obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	x			w granicach gminy dotychczas nie wyznaczono obszarów osuwania się mas ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawo geologiczne i górnicze
obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	x			nie zidentyfikowano obiektów i obszarów wymagających wyznaczenia w złożach filarów ochronnych
obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej			x	brak w granicach gminy obszarów pomników zagłady
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji			x	nie wskazano w studium takich obszarów, należy zweryfikować zapisy studium pod kątem występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, lub remediacji,
obszary zdegradowane			x	nie wskazano w studium takich obszarów, należy zweryfikować zapisy studium pod kątem występowania ewentualnych obszarów zdegradowany (zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji)
granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym związanych z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	x			
obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie			x	w studium nie wskazano obszarów funkcjonalnych i nie zidentyfikowano potrzeb ich wskazania
rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – jeśli się przewiduje w gminie ich rozmieszczenie	x			

tereny przewidywanej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²			x	nie przewiduje się aktualnie lokalizacji na obszarze gminy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
--	--	--	---	--

Przedstawione w powyższej tabeli zestawienie dotyczące zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z przepisami art. 10 ust 1, 2, 2a i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na zasadniczą aktualność merytoryczną obowiązującego dokumentu i pomimo zmieniających się uwarunkowań w czasie, nie zachodzi konieczność jego kompleksowej zmiany.

Jednocześnie należy wskazać, iż zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw aktualnie, poza wymienionymi w ww. ustawie wyjątkami, nie jest możliwe przystąpienie do zmiany Studium. Przystąpić do prac nad zmianą Studium można w przypadkach dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju.

Natomiast w związku z innym przepisem ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące Studium zachowuje swoją moc do dnia przyjęcia planu ogólnego jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Powyższe powoduje, iż dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm jest aktem planistycznym, w stosunku do którego nieuzasadnione stają się jego zmiany.

Skutki prawne utraty mocy obowiązującego Studium z dniem 31 grudnia 2025 r. powodują, że konieczne staje się, dla zapewnienia ciągłości działań dotyczących planowania przestrzennego, przystąpienie do opracowania planu ogólnego zgodnie z przepisami art. 13a – 13m znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzany plan ogólny gminy w zakresie dopuszczonym przez przepisy uwzględniać powinien dotychczasową politykę przestrzenną gminy prowadzoną w oparciu o obowiązujące Studium.

8. Analiza złożonych w latach 2018-2024 r. wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

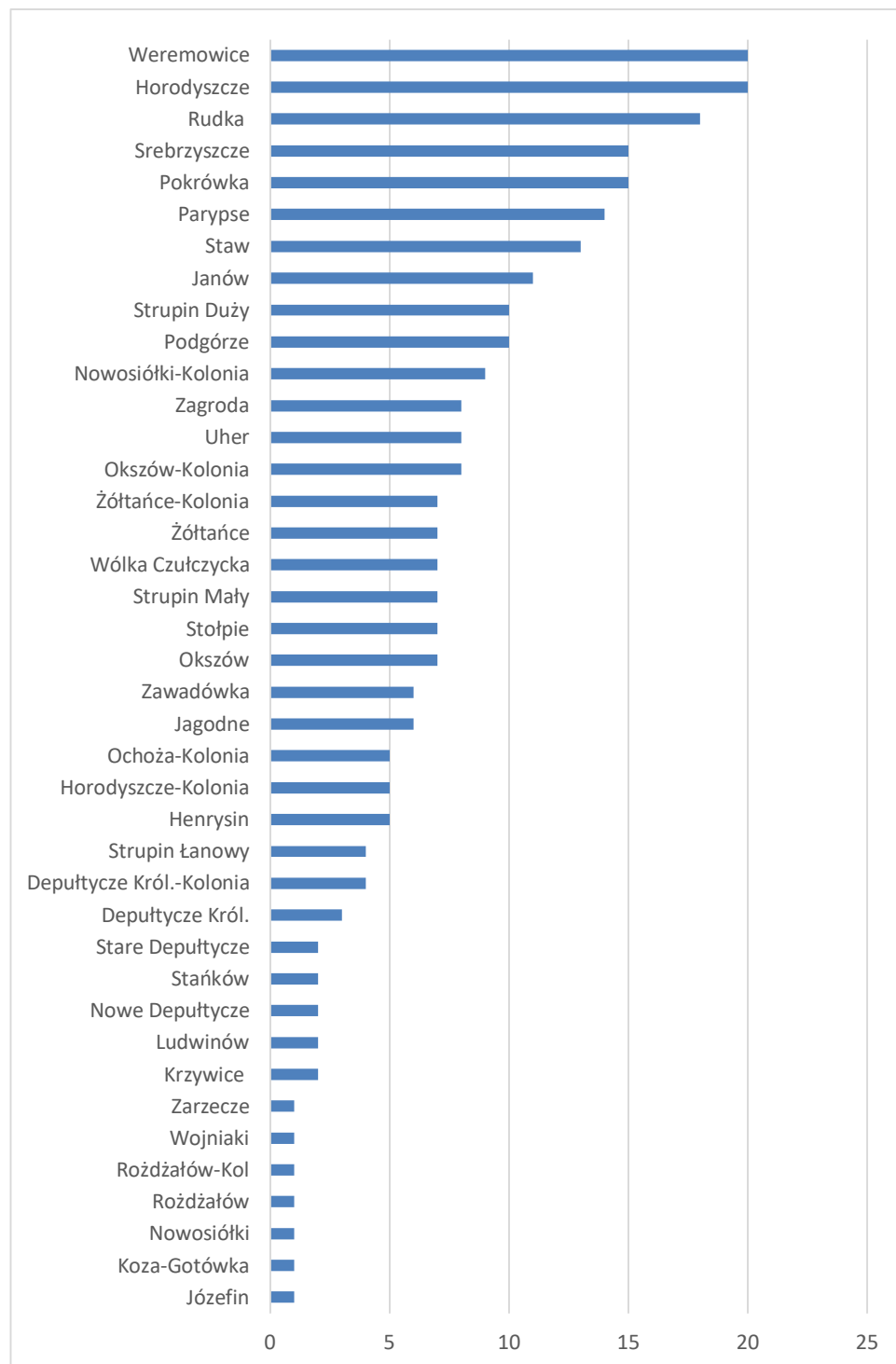
Ważnym elementem analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ich ocena pod kątem spełniania przez te dokumenty oczekiwań mieszkańców i inwestorów.

Obszar gminy Chełm, a w szczególności tereny miejscowości podmiejskich, charakteryzują się dynamicznym rozwojem zabudowy. Stan ten skutkuje rosnącym zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne, czego wyrazem są wnioski składane przez mieszkańców i inwestorów o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla niniejszej oceny aktualności studium i miejscowych planów poddano analizie wnioski złożone do Wójta Gminy Chełm latach 2018-2024, obejmując tym samym okres trwania kadencji samorządu 2018-2024 r.

W analizowanym okresie wpłynęło 276 wniosków, głównie od osób prywatnych, z czego najwięcej w roku 2021 (67 wniosków). Dotyczyły one przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenów gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej. W okresie tym wnioskowano również o zmianę przeznaczenia gruntów pod działalność gospodarczą – usługową, produkcyjną, w tym pod lokalizację instalacji fotowoltaicznych.

Wykres 11. Liczba wniosków o zmianę przeznaczenia terenów złożonych w latach 2018 – 2024 (maj)



źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy

Zestawienie wniosków z lat 2018-2028, przedstawione na wykresie nr 11, należy ocenić pod kątem intensywności zmian zachodzących w przestrzeni i wzrastających potrzeb w zakresie wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych. Znaczna ich część dotyczyła miejscowości położonych w sąsiedztwie miasta, stanowiąc efekt dynamizujących się procesów suburbanizacyjnych.

Większość składanych wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, a także dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych. Lokalizacja wniosków dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dotyczyła przede wszystkim miejscowości okalających miasto Chełm, natomiast wnioski dotyczące instalacji fotowoltaicznych – głównie miejscowości: Srebrzyszcze, Horodyszcze-Kolonia, Parypse, Weremowice i Staw (ich łączna liczba w wymienionych miejscowościach stanowiła ok. 40 wniosków). Wśród składanych wniosków tylko 15 dotyczyło wyznaczenia terenów usług lub produkcji (innej niż produkcja energii z OZE) i koncentrowały się w obszarach położonych w bliskim sąsiedztwie granic miasta oraz głównych tras komunikacyjnych (głównie miejscowość Srebrzyszcze). Szczególnym przedmiotem składanych wniosków było także wyznaczenie w planach miejscowych terenów eksploatacji kopalni – kruszywa naturalnego w miejscowościach Henrysin i Podgórze.

W kontekście analizy zgłoszonych wniosków należy również wskazać, że dla ok. 90 zgłoszonych w latach 2018 – 2023 wniosków podjęto decyzję o ich uwzględnieniu, przystępując do zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla części wniosków prace te zostały zakończone uchwałami przyjmującymi nowe miejscowe plany. W czynnościach dotyczących rozstrzygnięć składanych wniosków, w pierwszej kolejności brano pod uwagę zgodność składanego wniosku z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz cel uzasadniający złożenie wniosku, a w dalszej kolejności wpływ na budżet gminy, w tym w szczególności przewidywane korzyści społeczno-gospodarcze, związane z dokonaniem zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto istotnym elementem oceny składanych wniosków była analiza zgodności planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Do najważniejszych rozstrzygnięć wniosków mających pozytywne konsekwencje dla rozwoju gminy należy zaliczyć opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji instalacji fotowoltaicznych (elektrowni słonecznych) w miejscowościach Żółtańce i Srebrzyszcze, a także dwóch miejscowych planów dla lokalizacji terenów górnictwa i wydobywania kopalni w miejscowościach Henrysin i Podgórze. Skutkiem powyższych planów stała się budowa i lokalizacja wskazanych przez plany przedsięwzięć gospodarczych.

W analizowanym okresie zauważalna jest koncentracja zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości i potencjalnych inwestorów potrzeb zmian przeznaczenia nieruchomości w miejscowościach położonych w bliskim sąsiedztwie miasta. Fakt ten powinien wpływać na priorytetyzację podejmowanych działań w zakresie opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9. Aktualny przebieg prac nad dokumentami planistycznymi

Sporządzane obecnie na obszarze gminy plany miejscowe realizują kierunki polityki przestrzennej gminy zapisane ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie w procedurze sporządzania nowych dokumentów planistycznych, na różnym etapie zaawansowania prac, znajduje się 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwały o przystąpieniu do ich sporządzenia podejmowane były od 5 grudnia 2022 r. do 28 grudnia 2023 r.

Prace nad planami, do opracowania których przystąpiono w 2022 r.

Jednym z dwóch miejscowych planów, będących w fazie prac, do których przystąpiono 5 grudnia 2022 r. jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rekreacyjnych położonych nad zbiornikiem Żółtańce – etap II (uchwała o przystąpieniu Nr LVI/530/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 5 grudnia 2022 roku). Plan ten stanowi przede wszystkim zmianę planu nad zbiornikiem Żółtańce, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/180/98 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 1998 roku. Celem przedmiotowej zmiany będzie przede wszystkim przeznaczenie terenów pod rozwój funkcji rekreacji indywidualnej wraz z dokonaniem korekty układu komunikacyjnego, służącego ich obsłudze. Opracowanie nowego miejscowego planu, służyć będzie realizacji nowych inwestycji w gminie z wykorzystaniem potencjału inwestycyjnego zbiornika wodnego Żółtańce. Obecnie plan ten znajduje się na etapie prac projektowych, polegających na przygotowaniu projektu planu wraz z towarzyszącymi dokumentami do uzgodnień i opiniowania.

Drugim miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, do którego przystąpiono w roku 2022 jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Weremowice i Zagroda (uchwała o przystąpieniu Nr LVI/531/2022 Rady Gminy Chełm z dnia 5 grudnia 2022 roku). Prace nad planem obejmują 5 wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowościach Weremowice i Zagroda, w granicach których wyznaczone zostaną nowe tereny zabudowy pod funkcje głównie zabudowy zagrodowej, częściowo również z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w tym zgodnie z ich faktycznym już użytkowaniem. Dodatkowo, w przypadku terenów objętych planem położonych w Zagrodzie, ustalenia planu dokonają zmiany przeznaczenia terenów z funkcji zagrodowej na funkcje usługową (teren istniejących usług handlu) oraz z funkcji usługowej (teren byłego ośrodka zdrowia) na funkcję mieszkaniową. Aktualnie projekt planu uzyskał już niezbędne uzgodnienia i opinie oraz znajduje się w przygotowaniu do wyłożenia do publicznego wglądu. Planowane jest przedstawienie projektu planu do uchwalenia Radzie Gminy w miesiącu sierpniu 2024 r.

Prace nad planami, do opracowania których przystąpiono w lutym 2023 r.

W lutym 2023 roku przystąpiono do prac nad dwoma miejscowymi planami. Pierwszym z nich jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący dwa obszary położone w obrębach ewidencyjnych Okszów-Kolonia i Okszów przy ul. Szkolnej i ul. Rumiankowej (uchwała o przystąpieniu Nr LXI/574/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku). Plan ten został przygotowywany dla dokonania zmian w przeznaczeniu terenów polegających na wyznaczeniu terenów usług (przy ul. Szkolnej), których głównym celem jest umożliwienie na gruntach własności gminy realizacji

nowego budynku szkoły podstawowej wraz z zapleczem sportowym, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przy ul. Rumiankowej) wzdłuż istniejącej drogi, na gruntach częściowo uzbromionych. Prace nad planem stanowią o realizacji ważnego celu publicznego, związanego z zadaniem własnym gminy - dotyczącym rozwoju na terenie gminy usług oświaty. Aktualnie projekt planu znajduje się w fazie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag do projektu. Planowane jest przedstawienie projektu planu do uchwalenia Radzie Gminy w miesiącu lipcu 2024 r.

Drugim dokumentem planistycznym, do którego pracy przystąpiono w lutym 2023 r. jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w obrębie ewidencyjnym Żółtańce (uchwała o przystąpieniu Nr LXI/575/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 28 lutego 2023 roku). Plan ten obejmuje nieruchomości stanowiące głównie własność samorządu gminy Chełm, położone w sąsiedztwie zalewu Żółtańce. Prace nad nim służą udostępnieniu nowych atrakcyjnych terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Sporządzany plan, obok przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dokonuje aktualizacji dotychczasowych rozwiązań komunikacyjnych, w tym poprzez ustalenie terenów lokalizacji nowych dróg publicznych dla stworzenia bardziej optymalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zwiększenia efektywności obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów pod zabudowę. Prace nad projektem zostały zakończone, wykonane zostały wszystkie czynności związane z procedurą jego sporządzania. Planowane jest przedstawienie projektu planu do uchwalenia Radzie Gminy w miesiącu lipcu 2024 r.

Prace nad planami, do opracowania których przystąpiono we wrześniu 2023 r.

W miesiącu wrześniu 2023 r. podjęto prace nad trzema nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Szczególnie ważnym opracowaniem planistycznym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany dla obrębu ewidencyjnego Jagodne, w pełnych jego granicach ewidencyjnych (uchwała o przystąpieniu Nr LXVIII/641/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 r.). Podjęte prace nad planem są wynikiem wydanego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta, zgodnie z którym z dniem 1 stycznia 2022 r., z obszaru gminy Sawin, włączono do granic administracyjnych gminy Chełm, obszar obrębu ewidencyjnego Jagodne. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym akty prawa miejscowego z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego ustanowione przez organ gminy przed zmianą granic, w części dotyczącej obszaru, który został wyłączony z tej gminy, stają się aktami prawa miejscowego gminy, do której ten obszar został włączony i obowiązują do dnia wejścia w życie nowych aktów prawa miejscowego ustanowionych przez organ tej gminy, jednak nie dłużej niż przez okres 3 lat od dnia dokonania zmiany granic. Aktualnie w granicach obrębu ewidencyjnego Jagodne obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w latach 2004-2020. Plany te utracą moc z końcem 2024 roku. Opracowanie i przyjęcie planu przez Radę Gminy Chełm ma na celu zapewnienie ciągłości w kształtowaniu przestrzeni gminy na podstawie miejscowych obowiązujących planów zagospodarowania. Brak objęcia planem obrębu Jagodne spowoduje konieczność wydawania indywidualnych decyzji administracyjnych, określających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Obecnie plan ten znajduje się na etapie prac projektowych polegających na przygotowaniu projektu planu wraz z towarzyszącymi dokumentami do uzgodnień i opiniowania. Planowane jest przedstawienie projektu planu do uchwalenia Radzie Gminy do końca 2024 r.

Drugim miejscowym planem, do którego prac przystąpiono we wrześniu 2023 r. jest miejscowy plan opracowywany dla terenów produkcji i usług (uchwała o przystąpieniu Nr LXVIII/642/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 r.). Plan ten swym zasięgiem obejmuje 8 pojedynczych obszarów (zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych: Weremowice, Parypse, Rudka, Zawadówka, Srebrzyszcze, Depułtycze Królewskie, Strupin Mały i Strupin Duży), które zostały wyodrębnione celem dokonania zmian w obowiązujących planach, umożliwiających przeznaczenie nieruchomości pod rozwój działalności gospodarczej – usługowej i produkcyjnej. Prace nad planem służą zwiększeniu na obszarze gminy potencjału oferty terenów inwestycyjnych o znaczeniu gospodarczym. Obecnie plan ten znajduje się na etapie prac projektowych, polegających na przygotowaniu projektu planu wraz z towarzyszącymi dokumentami do uzgodnień i opiniowania.

Kolejnym miejscowym planem, nad którym prace rozpoczęto we wrześniu 2023 r. jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowywany dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Nowosiółki-Kolonia, Nowosiółki, Stołpie, Ochoża-Kolonia, Horodyszcze, Okszów i Żółtańce (uchwała o przystąpieniu Nr LXVIII/643/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 r.). Granice obszarów sporządzenia planu określone zostały na 7 załącznikach graficznych do uchwały. Prace nad planem dotyczą przeznaczenia nowych terenów głównie pod funkcje zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto zakres sporządzenia planu obejmuje prace nad zmianą ustaleń obowiązujących planów celem umożliwienia efektywniejszego zagospodarowania działek już zabudowanych. Natomiast w odniesieniu do terenów położonych w obrębach Nowosiółki-Kolonia i Stołpie, zmiany dokonuje się w wyniku uwolnienia w planie z 2004 r. dotychczasowej rezerwy terenowej pod budowę drogi ekspresowej S12. W wyniku opracowania planu tereny te uzyskają przeznaczenie przede wszystkim zgodnie z istniejącym faktycznym ich zainwestowaniem. Plan ten w zakresie dotyczącym wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej umożliwiać będzie rozwój inwestycji budowlanych wyłącznie w sąsiedztwie istniejących już struktur osadniczych. Obecnie plan ten znajduje się na etapie przedprojektowym.

Prace nad planem, do opracowania którego przystąpiono w grudniu 2022 r.

Ostatnim planem miejscowym, do prac którego przystąpiono, jest plan opracowywany dla terenów lokalizacji elektrowni słonecznej w obrębie ewidencyjnym Staw (uchwała o przystąpieniu Nr LXXII/677/2023 Rady Gminy Chełm z dnia 21 września 2023 r.). Celem podjętych prac nad planem jest przeznaczenie dotychczasowych terenów rolniczych o pow. ok. 110 ha pod funkcje produkcji energii z odnawialnych źródeł – elektrowni słonecznej. Uzasadnieniem dla rozstrzygnięć dokonywanych w planie, oprócz realizacji unijnej i krajowej polityki klimatycznej, wspierającej rozwój energetyki odnawialnej, jest także tworzenie potencjału terenów, których zagospodarowanie, wynikające z lokalizacji inwestycji budowlanych spowoduje istotne zwiększenie dochodów własnych do budżetu gminy. Przyjęcie planu spowoduje dwukrotne powiększenie istniejącej na obszarze gminy powierzchni terenów przeznaczonych pod lokalizację farm fotowoltaicznych. Obecnie plan ten znajduje się na etapie prac projektowych polegających na przygotowaniu projektu planu wraz z towarzyszącymi dokumentami do uzgodnień i opiniowania.

Podsumowanie aktualnych prac nad dokumentami planistycznymi.

Powyższe prace nad planami dotyczą zmiany przede wszystkim miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XX/120/2004 z dnia 13 lipca 2004 roku, który został opracowany na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa - wymaga aktualizacji.

Wybór powyższych obszarów opracowania miejscowych planów uzasadniany był potrzebą aktualizacji ww. miejscowego planu, w szczególności w kontekście udostępniania terenów inwestycyjnych – usługowo-produkcyjnych, a także składanymi wnioskami o zmianę przeznaczenia nieruchomości.

Prace nad powyższymi dokumentami wpisują się w realizację zapisów obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy Chełm na lata 2021-2026 z perspektywą do roku 2030, stanowiących o dążeniu samorządu do zapewnienia dostępności terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz terenów inwestycyjnych służących rozwojowi gospodarczemu gminy.

10. Wnioski z analiz – ocena aktualności dokumentów planistycznych

W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym formułuje się następujące **wnioski dotyczące dokumentów planistycznych**:

- obszar gminy charakteryzuje się intensywnym rozwojem zabudowy o funkcji mieszkaniowej, w tym przekształcaniem w nią, tracącej funkcje rolnicze, zabudowy zagrodowej;
- zagospodarowywanie terenów miejscowości przyległych do miasta Chełm posiada cechy zjawiska określanego mianem suburbanizacji (w tym semiurbanizacji) wymagającego szczególnego podejścia i zaangażowania samorządu w działania dotyczące planowania przestrzennego, w tym podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obrębie obszarów już zabudowanych,
- rozwój gminy oparty jest w dużej mierze na ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w 2004 r., opracowanego dla obszaru gminy w jej pełnych granicach administracyjnych (utrzymujący także aktualnie 2 miejscowe plany zagospodarowania uchwalone w latach wcześniejszych tj. w 1998 i 2001 r.) - pomimo jego korzystnych zapisów, biorąc pod uwagę możliwości realizacji inwestycji budowlanych, nie sprzyja obecnie racjonalnemu i uporządkowanemu kształtowaniu przestrzeni, nie gwarantując rozwoju zabudowy i zagospodarowywania terenów zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego,
- odnotowywany rozwój infrastruktury drogowej i technicznej świadczy o sukcesywnej poprawie standardów życia mieszkańców i wzroście atrakcyjności gminy dla osiedlania się i inwestowania, co wymaga również prowadzenia polityki rozwoju przestrzennego ukierunkowanej na zwiększenie stopnia wykorzystywania istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej,
- zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym i rozwoju społeczno-gospodarczym gminy oraz zmiany w warunkach życia, oczekiwaniach i potrzebach mieszkańców, uzasadniają ograniczanie przeznaczania terenów pod realizację zabudowy zagrodowej, w szczególności poza

obszarami istniejących ośrodków osadniczych z dominującą funkcją rolniczą, na rzecz większego udziału terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,

- stan zagospodarowania terenów i obszary koncentracji rozwoju nowej zabudowy w gminie, a także wyrażane we wnioskach mieszkańców i inwestorów potrzeby w zakresie zmiany przeznaczenia terenów, stanowią o priorytetach w zakresie działań planistycznych, które powinny zmierzać do wyznaczania nowych terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług i produkcji, a także związanych z rozwojem energetyki odnawialnej,
- zmiany w przepisach prawnych i uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych zaistniałe od czasu opracowania planu z 2004 roku stanowią wskazanie do sukcesywnego sporządzania nowych miejscowych planów, w szczególności dotyczących potrzeb lokalizacji inwestycji o dużym znaczeniu społeczno-gospodarczym,
- dominacja i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach sąsiadujących z miastem Chełm wskazuje na potrzebę uzupełniania jej o funkcje podnoszące jakość zamieszkiwania, tj. infrastrukturę i tereny rozwoju sportu, rekreacji, wypoczynku, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, tereny zieleni urządzonej, w tym w szczególności o funkcji publicznej, co powinno być istotnym uzasadnieniem dla przeprowadzanych zmian w miejscowych planach zagospodarowania,
- dynamika zmian w obszarze gminy w zakresie procesów urbanizacyjnych wskazuje na uzasadnioną potrzebę ciągłego dostosowywania struktury przestrzennej, poprzez systematyczne aktualizowanie dokumentów planistycznych, w tym również dla rozwoju działalności gospodarczej, uwarunkowanej obecnymi oraz nowymi potencjałami rozwojowymi (rozwój branż gospodarczych związanych z lotnictwem i infrastrukturą badawczo-naukową Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej, rozwój energetyki odnawialnej związanej z modernizacją infrastruktury elektroenergetycznej, rozwój infrastruktury logistycznej i przeładunkowej związany z budową drogi ekspresowej S12 na odcinku Lublin - Dorohusk, modernizacją istniejących linii kolejowych oraz polityką zewnętrzną dotyczącą integracji Ukrainy z krajami UE),
- mając na uwadze powyższe, za ważne wyzwania w zakresie planowania przestrzennego na terenie gminy uznaje się dążenie do:
 - uzasadnionych potrzebami inwestycyjnymi maksymalnego pokrycia gminy aktualnymi planami miejscowymi,
 - stworzenia najlepszych warunków dla planowanego i uporządkowanego rozwoju terenów urbanizujących się,
 - maksymalnego wykorzystania do rozwoju rekreacji i turystyki potencjału środowiska przyrodniczego,
 - budowy atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań gospodarczych gminy.

W odniesieniu do obowiązującego **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** po przeprowadzeniu w niniejszym dokumencie analiz, stwierdza się:

- aktualność obowiązującego dokumentu Studium, biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne (ograniczające możliwości jego zmiany) – brak istotnych przesłanek wskazujących na potrzebę dokonywania w nim zmian,
- częściową jego nieaktualność w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami rozwojowymi gminy oraz możliwość dokonania incydentalnych, częściowych jego zmian, w przypadku zmiany uwarunkowań prawnych (np. zmiany terminu opracowania planu ogólnego, wydłużenia terminu obowiązywania studium itp.), wynikających z potrzeb lokalizacji inwestycji celu publicznego

i innych inwestycji posiadających duże znaczenie społeczno-gospodarcze, a także z innych potrzeb zmian w kierunkach polityki przestrzennej, uzasadnionych wnioskami przez zainteresowane osoby i podmioty,

- w oparciu o obowiązujące przepisy prawa podjęcie czynności zmierzających do opracowania planu ogólnego uaktualniającego politykę przestrzenną gminy z uwzględnieniem rozstrzygnięć dokonanych w dotychczas obowiązującym Studium, ustaleń obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy na lata 2021 – 2026 z perspektywą do roku 2030, a także nowej opracowywanej Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Chełmskiego Obszaru Funkcjonalnego do roku 2030.

W odniesieniu do **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** obowiązujących na terenie gminy, po przeprowadzeniu w niniejszym dokumencie analiz, stwierdza się:

- nieaktualność miejscowego planu, przyjętego w 2004 roku, obejmującego obszar gminy w granicach administracyjnych, głównie ze względu na skalę opracowania i nieprecyzyjność jego zapisów, co niekorzystnie wpływa na efektywność kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – plan ten wymaga sukcesywnej zmiany na terenach intensywnego rozwoju, którymi są przede wszystkim obszary miejscowości otaczające miasto Chełm, a także zmian częściowych precyzujących, uzupełniających i definiujących w sposób możliwie jednoznaczny przyjęte w nim ustalenia,
- nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm nad zbiornikiem Żółtańce, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/180/98 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 1998 r. w zakresie niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a także istniejącymi uwarunkowaniami, zachodzącymi zmianami w przestrzeni otaczającej zbiornik „Żółtańce”,
- przyjęte przed 2018 rokiem plany miejscowe wymagają systematycznych zmian i dostosowywania do ustaleń obowiązującego Studium, w zakresie przeznaczenia terenów oraz ustaleń przyszłego planu ogólnego (po jego opracowaniu),
- sporządzone od roku 2018 plany miejscowe wykazują znaczną aktualność i zgodność z polityką przestrzenną gminy – dopuszcza się ich incydentalne zmiany w oparciu o złożone wnioski, uzasadnione planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi, a także zniesieniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów powstałych na skutek zmieniających się uwarunkowań np. środowiskowych, infrastrukturalnych, prawnych,
- potrzebę systematycznego uaktualniania wszystkich miejscowych planów dla tworzenia atrakcyjnej oferty terenów inwestycyjnych, przeznaczonych do rozwoju przedsiębiorczości, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań i potencjałów rozwojowych gminy,
- uzasadnione pozostaje kontynuowanie prac nad aktualnie sporządzanymi planami i przystępowanie do opracowania nowych miejscowych planów, w tym szczególności, obejmujących tereny istniejącej i planowanej zabudowy w miejscowościach charakteryzujących się najintensywniejszymi procesami rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenów.

11. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Gospodarowanie przestrzenią w gminie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ma istotne znaczenie w kontekście kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Pokrycie terenów planami miejscowymi także znacznie usprawnia procesy inwestycyjne i ułatwia lokalizację nowych inwestycji.

Niniejsze opracowanie, wykonywane w celu oceny potrzeb sporządzania miejscowych planów oraz potrzeb zmiany studium, ma za zadanie również uzyskanie wytycznych dla przyszłych działań planistycznych samorządu, w tym poprzez określenie założeń wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów, do którego opracowania zobowiązuje art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęcie odpowiedniej polityki sporządzania planów powinno opierać się na wynikach analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów powinien mieć odzwierciedlenie w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym biorąc pod wagę fakt, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami, Studium gminy utraci swoją ważność po przyjęciu planu ogólnego, lub najpóźniej z dniem 31 grudnia 2025 r. ustalenia Studium nie będą wiążące dla przyszłych prac planistycznych prowadzonych od roku 2026.

Z uwagi na konieczność rozpoczęcia przyszłych prac planistycznych związanych z opracowaniem planu ogólnego, zakłada się przyjęcie wieloletniego programu o oparciu pierwsze wyniki prac nad tym dokumentem, który określi potrzeby i zakres zmian obowiązujących dokumentów planistycznych, w szczególności w kontekście wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto, podsumowując wyniki analiz niniejszego dokumentu, w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów wskazane jest opracowanie nowych planów dla obszarów i położonych w nich miejscowości, które są poddawane zauważalnym procesom suburbanizacyjnym i semiurbanizacyjnym. W oparciu o skalę zachodzących zmian przestrzennych i zdiagnozowanych aktualnych potrzebach inwestycyjnych należy uznać za zdecydowanie mniej uzasadnione opracowywanie planów dla pozostałych miejscowości i obszarów w gminie. Niemniej w polityce planowanego rozwoju przestrzennego należy założyć możliwość opracowania miejscowych planów również dla innych terenów np. w oparciu o pojawiające się potrzeby inwestycyjne istotne dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy (służące rozwojowi działalności gospodarczych), potrzeby lokalizacji planowanych inwestycji celu publicznego lub potrzeby wynikające ze zmian przepisów prawa.

Decyzja o wyborze obszarów oraz kolejność opracowania planów wynikać powinna z potrzeb inwestycyjnych określanych na podstawie złożonych w ostatnich latach wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości, a także z uwzględnieniem najwyższych potencjalnych korzyści społecznych, gospodarczych i środowiskowych dla gminy.