

PROJEKT

WOJCI
Wiesław Kociuba

UCHWAŁA NR RADY GMINY CHEŁM z dnia 2026 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz Dz. U. z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 3 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), w związku z uchwałą Nr XXI/168/2025 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne, Rada Gminy Chełm uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm, przyjętego przez Radę Gminy Chełm uchwałą Nr XXIV/221/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienionego uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne, zwany dalej planem.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, obejmującego:
 - a) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Parypse – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - b) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Pokrówka – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - c) obszar położony w obrębie ewidencyjnym Jagodne – stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

PROJEKT

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4;
 - 2) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 5.
5. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w postaci:
- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z ust. 6.
6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenie liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie poszczególnych terenów – teren drogi dojazdowej.
7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny.

§ 2.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz posiadający oznaczenie liczbowo-literowe;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obiektach kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynek, kiosk, obiekt kontenerowy oraz wiatę.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się podstawową funkcję terenów oznaczonych na rysunku planu następującym symbolem literowym **KDD** – teren drogi dojazdowej.
2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KDD**.
3. Dopuszcza się w granicach planu realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa publicznych przewodów i urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu i energii elektrycznej, a także innych przewodów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz obiektów i urządzeń dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W planie wydziela się i określa tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

PROJEKT

2. W planie nie określa się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z uwagi iż plan nie obejmuje terenów, dla których uzasadnione byłoby ich określanie.
3. W granicach planu dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości:
 - 1) do 15 m – w przypadku obiektów infrastruktury elektroenergetycznej napowietrznej, w tym oświetleniowej dróg, w postaci słupów;
 - 2) do 4 m – w przypadku wiat przystankowych służących funkcji komunikacji zbiorowej.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach planu dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 3) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się realizację ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD, w stosunku do urządzenia wodnego – melioracji wodnych, nakazuje się jego utrzymanie, w tym w postaci przepustu z dopuszczeniem zmiany jego lokalizacji i likwidacji, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 6.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków w zakresie dotyczącym podjęcia stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.
2. W granicach planu przestrzeniami o charakterze publicznym są tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD.
3. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w odniesieniu do terenów dróg publicznych:

PROJEKT

- 1) zagospodarowanie terenów należy realizować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z uwzględnieniem komunikacji pieszej oraz z zastosowaniem rozwiązań nie ograniczających dostępu osobom o szczególnych potrzebach;
- 2) w przypadku realizacji zieleni, dopuszcza się zielen o charakterze ozdobnym i izolacyjnym;
- 3) zasady umieszczania w przestrzeni dróg obiektów i urządzeń budowlanych oraz sposoby zagospodarowania regulują ustalenia szczegółowe dla terenów oraz przepisy odrębne.

§ 8.

1. W granicach planu nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W granicach terenów objętych planem nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na brak uzasadnienia dla ich określenia.

§ 9.

W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na fakt, iż takie tereny i obszary w granicach planu nie występują.

§ 10.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy od linii elektroenergetycznych:
 - 1) w granicach planu strefa wolna od nasadzeń drzew dla linii elektroenergetycznych napowietrznych nN oraz linii kablowych SN i nN – pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii);
 - 2) w strefach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie pod linią napowietrzną drzew i krzewów nieprzekraczających wysokość 2,0 m oraz pozostawienie powierzchni niezadrzewionej i niezakrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.
2. W przypadku likwidacji napowietrznych oraz skablowanych podziemnych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1.
3. Przy lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych obowiązuje zachowanie odpowiednich odległości i zasad określonych w przepisach odrębnych.
4. W strefach kontrolowanych dla gazociągów ustanowionych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania składów i magazynów oraz sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.
5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z lokalizacji poza granicami obszaru opracowania planu lotniska Deputycze Królewskie:
 - 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDD:

PROJEKT

- a) obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, które wyznaczają maksymalne wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, z uwzględnieniem wysokości kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a także skrajni dróg,
 - b) zakazuje się sadzenia, upraw lub dopuszczenia do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą,
 - c) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 2) przy zagospodarowywaniu terenów obowiązują ograniczenia i warunki określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

§ 11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się w granicach obszaru objętego planem realizację dróg według następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) droga publiczna gminna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1,
 - b) droga publiczna gminna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 2KDD – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 2,
 - c) droga publiczna gminna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 3;
 - 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru opracowania planu zapewniają przyległe inne drogi publiczne połączone poprzez skrzyżowania z drogami wymienionymi w ust. 1;
 - 3) dla wyznaczonych w planie dróg ustala się realizację zjazdów i skrzyżowań z innymi drogami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) zagospodarowanie terenów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg wskazanych w pkt 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale nr 3;
 - 6) przy budowie oraz przebudowie dróg dopuszcza się rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego, różniące się od rozwiązań docelowych określonych ustaleniami planu.
2. W granicach terenów objętych planem nie ustala się minimalnej liczby i sposobów realizacji miejsc parkingowych z uwagi na brak uzasadnienia dla ich ustalenia.

§ 12.

1. Zachowuje się istniejące w obszarze planu systemy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. W granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w sposób podporządkowany określonej w planie komunikacyjnej funkcji terenu.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) nie ustala się zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem;
 - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci wodociągowej.

PROJEKT

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) nie ustala się odprowadzania i oczyszczania ścieków z terenów objętych planem;
 - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – dopuszcza się na terenach dróg realizację drogowych urządzeń odwodniających w ramach budowy, rozbudowy lub przebudowy dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w postaci linii kablowych lub napowietrznych niskiego napięcia oraz linii kablowych średniego napięcia;
 - 2) dopuszcza się na terenach dróg realizację elektroenergetycznej infrastruktury oświetleniowej zasilanej z sieci elektroenergetycznej lub instalacji pozyskującej energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) nie ustala się zaopatrzenia w gaz terenów objętych planem;
 - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację sieci gazu ziemnego.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – nie ustala się zaopatrzenia w ciepło terenów objętych planem.
9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) nie ustala się obsługi telekomunikacyjnej terenów objętych planem;
 - 2) w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się realizację przewodowej kablowej oraz napowietrznej sieci infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 13.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z ich dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym planie;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu do czasu ich zakończenia.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości dla terenów objętych planem - w wysokości 1 % wzrostu jej wartości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:
 - 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,

PROJEKT

- b) droga jednojezdniowa o jednym pasie ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 - 7,8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się realizację chodnika;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wiat przystankowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o jednym lub dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach 7,2 - 9,1 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się realizację chodnika;
 - 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wiat przystankowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2;
 - 6) warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w związku z położeniem terenu w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w § 10 ust. 5 pkt 1.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
 - 2) realizację infrastruktury drogowej;
 - 3) lokalizację drogi o parametrach:
 - a) droga klasy dojazdowej,
 - b) droga jednojezdniowa o jednym pasie ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się realizację chodnika;
 - 4) realizację zakończenia drogi w postaci placu przeznaczonego do zawracania samochodów – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem wiat przystankowych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16.

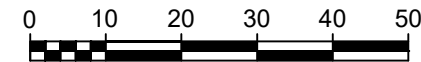
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm.

§ 17.

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

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW DRÓG POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH PARYPSE, POKRÓWKA I JAGODNE

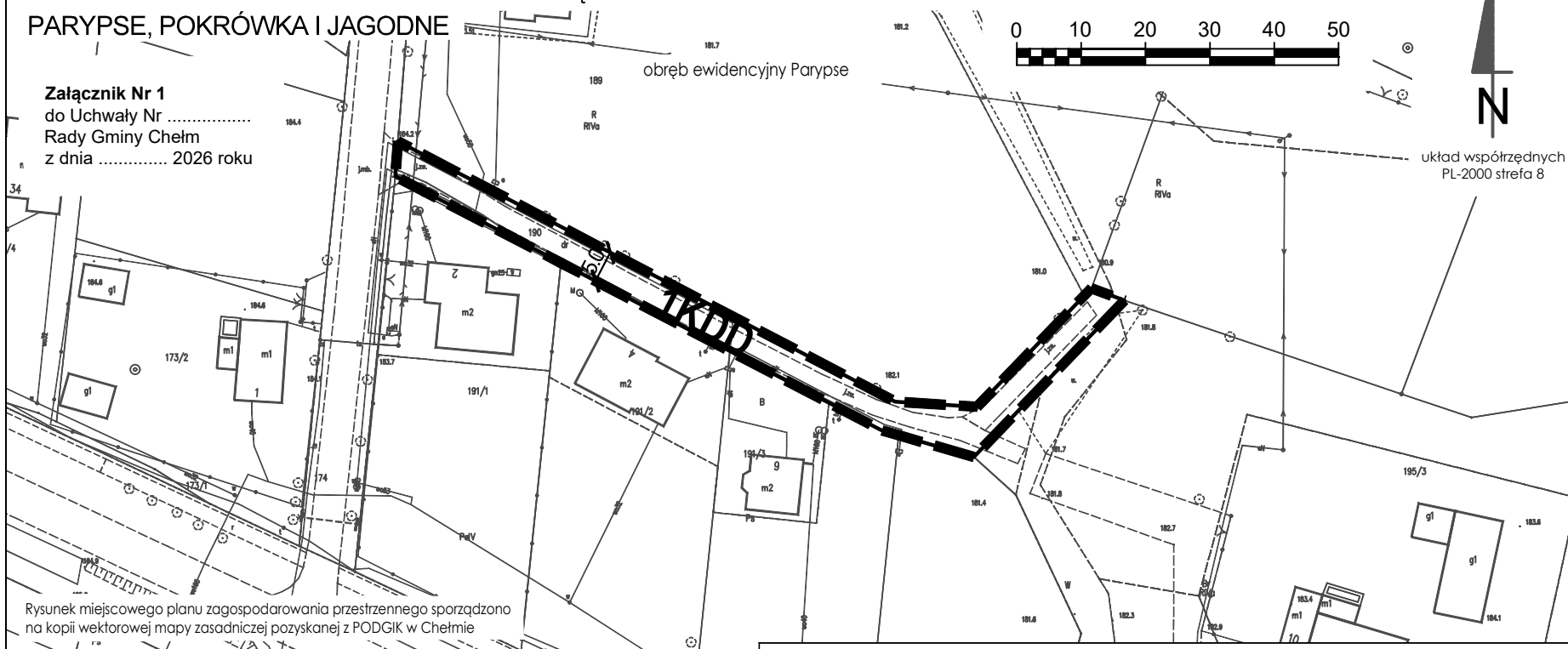
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2026 roku

obręb ewidencyjny Parypse

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Chetmie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXVI/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.



RM	Tereny zabudowy zagrodowej
	Droga publiczna - dojazdowa/lokalna /gminna/
KDZ	Droga publiczna - zbiorcza
R	Tereny użytkowane rolniczo
WS	Tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
	Stanowiska archeologiczne

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
KDD	teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach
--	---

granica obszaru objętego miejscowym planem skala 1:10000

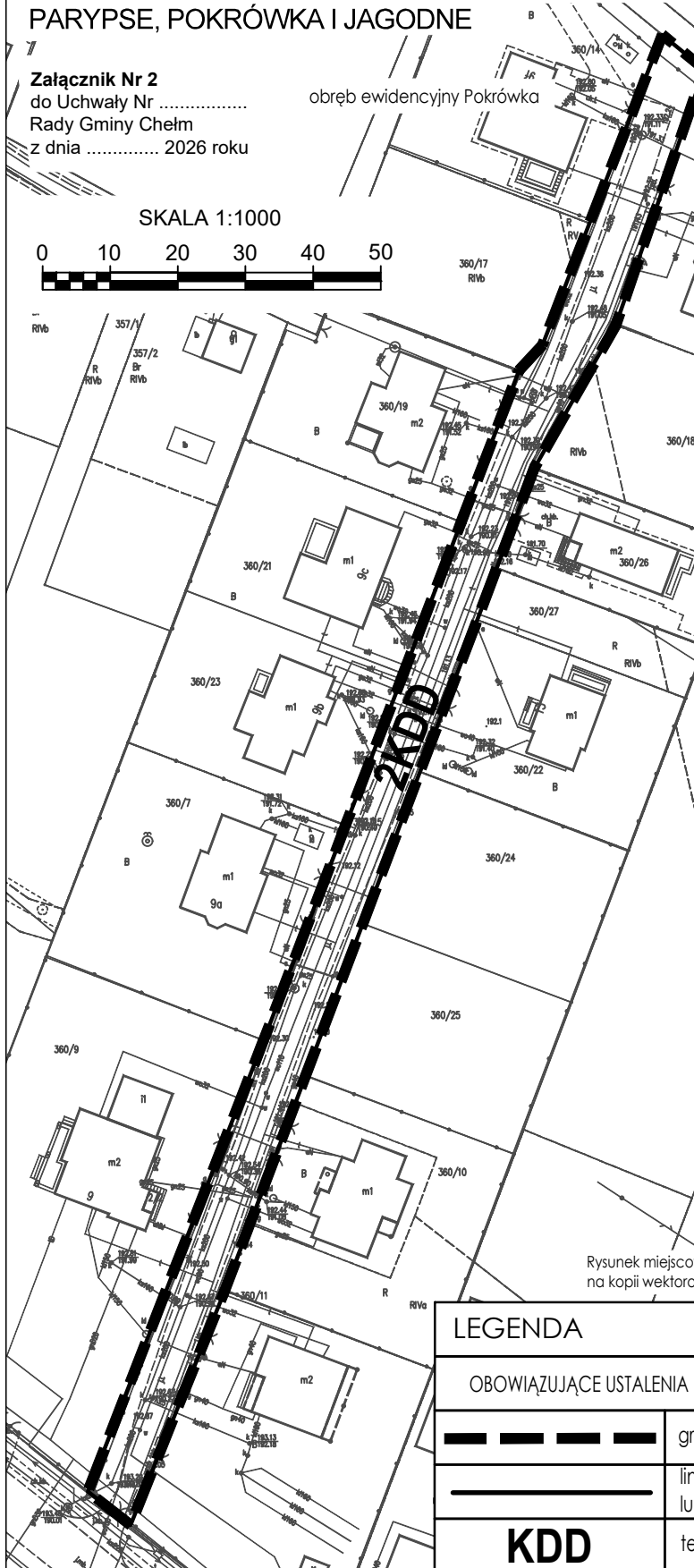
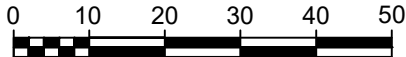
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW DRÓG POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH PARYPSE, POKRÓWKA I JAGODNE

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2026 roku

obręb ewidencyjny Pokrówka

układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

SKALA 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/665/2023 z dnia 30 października 2023 r.

U	Usługi nieuciążliwe
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Droga publiczna - dojazdowa/lokalna /gminna/
KDZ	Droga publiczna - zbiorcza
R	Tereny użytkowane rolniczo
WS	Tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
	zielony pierścień wokół Chełma
	Stanowiska archeologiczne
	Linie elektroenergetyczne SN 15 kV
	Linie elektroenergetyczne VN, SN, strefy ochronne
	Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Deputycze Królewskie
	Zmiany powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Deputycze Królewskie - zgodnie z decyzją zezwalającą na dokonanie zmian



granica obszaru objętego miejscowym planem skala 1:10000

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Chełmie

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
KDD	teren drogi dojazdowej

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM DLA TERENÓW DRÓG POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH PARYPSE, POKRÓWKA I JAGODNE

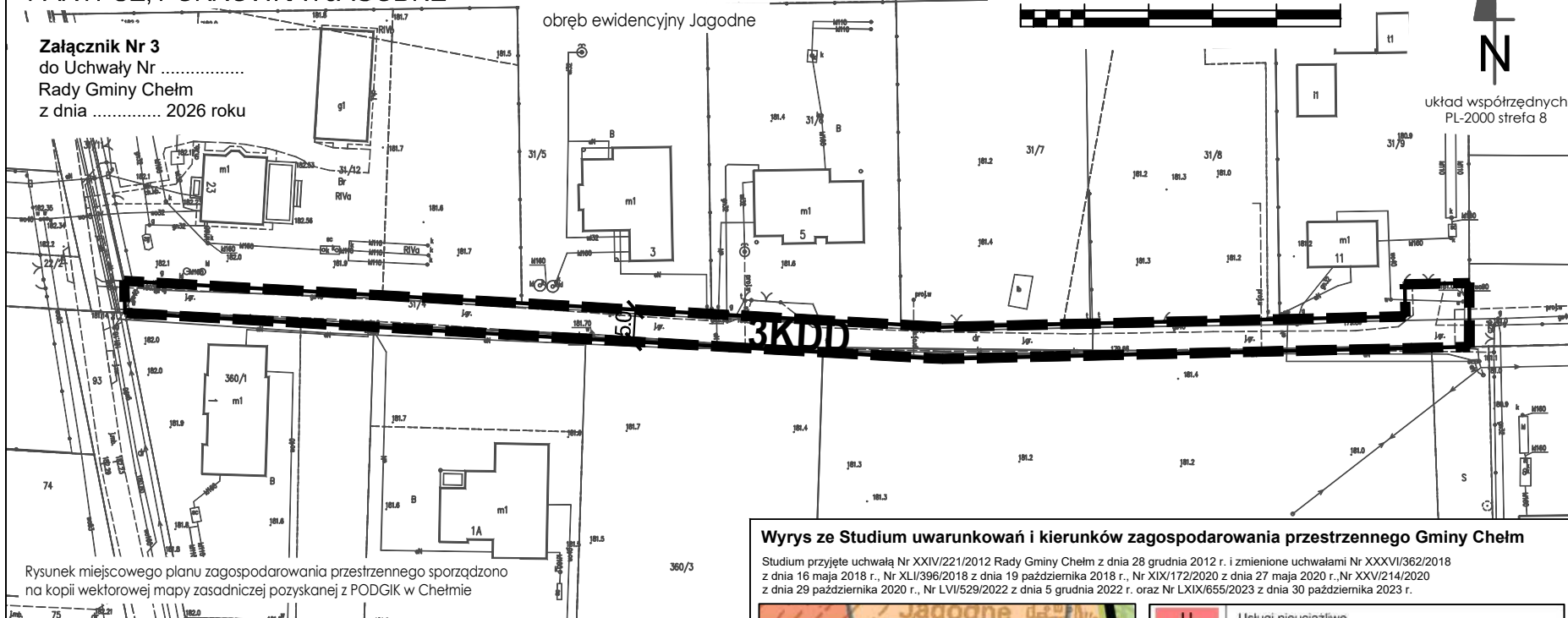
SKALA 1:1000



układ współrzędnych
PL-2000 strefa 8

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Chełm
z dnia 2026 roku

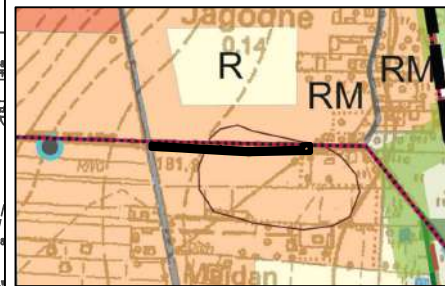
obręb ewidencyjny Jagodne



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z PODGIK w Chełmie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r. i zmienione uchwałami Nr XXXVI/362/2018 z dnia 16 maja 2018 r., Nr XLI/396/2018 z dnia 19 października 2018 r., Nr XIX/172/2020 z dnia 27 maja 2020 r., Nr XXV/214/2020 z dnia 29 października 2020 r., Nr LVI/529/2022 z dnia 5 grudnia 2022 r. oraz Nr LXIX/655/2023 z dnia 30 października 2023 r.



granica obszaru objętego miejscowym planem skala 1:10000

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
KDD	teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	linia wymiarowa z podaniem odległości w metrach
--	---

	U Usługi nieuciążliwe
	RM Tereny zabudowy zagrodowej
	Droga publiczna - dojazdowa/lokalna /gminna/
	R Tereny użytkowane rolniczo
	WS Tereny wód powierzchniowych (zbiorniki i wody płynące)
	ZL Tereny lasów, zalesień i dolesień
	Otulina Chełmskiego Parku Krajobrazowego
	Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu
	Stanowiska archeologiczne
	W Teren infrastruktury wodociągowej, studnie
	Granice wyróżnionych obszarów zmiany Studium
	Granice administracyjne gminy - granice opracowania
	Granice sołectw

PROJEKT

Załącznik nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Chełm z dnia 2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Chełm rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy budowa dróg gminnych. Z uwagi, iż nieruchomości objęte planem stanowią działki drogowe własności Gminy, zakłada się że konsekwencją uchwalenia planu nie będzie zwiększenie przyszłych wydatków z budżetu Gminy na budowę objętych planem dróg.

Przyjmuje się, że realizacja wskazanej w planie infrastruktury drogowej odbywać się będzie, stosownie do potrzeb, przy uwzględnieniu bieżących możliwości finansowych budżetu Gminy.

Finansowanie wskazanych wyżej inwestycji odbywać się będzie ze środków budżetu Gminy, przy uwzględnieniu możliwości ich współfinansowania środkami zewnętrznymi w ramach dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub z wykorzystaniem innych dostępnych środków zewnętrznych.

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM - uchwały Rady Gminy Chełm w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse,
Pokrówka i Jagodne**

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXI/168/2025 Rady Gminy Chełm z dnia 31 lipca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne. Sporządzony projekt planu stanowi zmianę:

- w obrębie Parypse miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XXXVII/353/2021 z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Parypse,
- w obrębie Pokrówka miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XLIV/421/2022 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Pokrówka, Strupin Łanowy i Strupin Duży, gmina Chełm,
- w obrębie Jagodne miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XVI/127/2025 z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów obrębu ewidencyjnego Jagodne.

Obszar opracowania planu obejmuje trzy odrębne nieruchomości położone w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne, o łącznej powierzchni 0,36 ha, które określone zostały na załącznikach graficznych do uchwały. Nieruchomości te, zgodnie z danymi ewidencyjnymi stanowią działki drogowe dr i są własnością gminy Chełm. Celem sporządzenia planu jest dokonanie zmiany przeznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych (tereny w Pokrówce i Jagodnym) oraz terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego (teren w Parypsach) na tereny dróg dojazdowych. Dokonanie powyższej zmiany umożliwić będzie prowadzenie, w granicach nieruchomości objętych planem, robót budowlanych stanowiących realizację dróg publicznych gminnych. Ponadto nadanie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego trzem działkom drogowym statusu dróg publicznych stanowić będzie doprowadzenie do spójności aktu prawa miejscowego z planowanym nadaniem im w statusu dróg publicznych na podstawie przepisów ustawy o drogach publicznych, co umożliwi będzie w przyszłości korzystanie z zewnętrznych źródeł finansowania ich realizacji.

Projekt planu opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), po uzyskaniu stosownych uzgodnień od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmie nie wymagał przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, tym samym również opracowania prognozy oddziaływania na środowiskowo projektu planu.

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm przyjętym uchwałą Nr XXIV/221/2012 Rady Gminy Chełm z dnia 28 grudnia 2012 r., z późniejszymi zmianami.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w projekcie planu zostały uwzględnione w sposób odpowiedni do zakresu i przedmiotu planu, którym jest przeznaczenie terenów wyłącznie pod realizację infrastruktury drogowej. Ustalenia planu stanowią o zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu zasad urbanistyki w zakresie dotyczącym zapewnienia prawidłowych i optymalnych rozwiązań obsługi komunikacyjnej przyległych terenów zabudowanych oraz przeznaczonych do zabudowy. Z uwagi, iż plan nie wyznacza poza terenami komunikacji drogowej innych terenów, wymagania urbanistyki i architektury w planie nie były określane poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju uwzględnione zostały poprzez przyjęcie w planie optymalnych rozwiązań dotyczących ustaleń parametrów planowanych dróg dla obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy – stosownie do ich funkcji. Ponadto plan zawiera zapisy stanowiące o konieczności uwzględnienia przy realizacji inwestycji drogowej w miejscowości Parypse istniejącego urządzenia wodnego – rowu melioracyjnego, tym samym wskazując na konieczność zapewnienia możliwości właściwego funkcjonowania melioracji wodnych w otoczeniu drogi.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, zrealizowano poprzez wprowadzenie w planie między innymi: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód (w tym wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407) oraz konieczność utrzymania takiego zagospodarowania terenów, które nie będzie powodowało wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzania pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi. W planie zwrócono również na obowiązek realizacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach gospodarki odpadami i programach ochrony środowiska. Ponadto plan nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy nie wyznacza nowych obszarów przestrzeni publicznych. W planie miejscowym ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyłącznie w odniesieniu do wskazywanych terenów dróg publicznych.

Na obszarze miejscowego planu nie występują obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto również na obszarze planu brak jest stanowisk archeologicznych zaewidencjonowano metodą AZP.

Celem spełnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w ustaleniach planu umieszczony został zapis informujący o konieczności podjęcia stosownych działań w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że może być zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, a także ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów dróg w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie z nich przez wszystkich uczestników ruchu drogowego. W planie uwzględniono położenie jednego z obszarów (Pokrówka) w granicach powierzchni ograniczających przeszkody od lotniska Deputycze Królewskie – wskazując na obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne dotyczące lotnictwa cywilnego. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzenie ustaleń w przedmiotowym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Sporządzony miejscowy plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przebiegu dróg zgodnie z istniejącym przebiegiem działek drogowych, jednocześnie w sposób optymalny ustalając dla nich zasady budów, minimalizując tym samym potrzeby finansowe gminy na ich realizację oraz także eliminując negatywne skutki na zagospodarowanie terenów przyległych. Ponadto, w zakresie dotyczącym uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni plan realizuje cel zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowie i jednocześnie terenom przeznaczonym pod zabudowę - zgodnie z obowiązującymi w sąsiedztwie dróg miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu w postaci dróg gminnych w obrębie działek stanowiących wyłącznie własność gminną. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy nieruchomości w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie w planie parametrów i zasad realizacji dróg objętych planem, celem optymalnego ich wykorzystania i zapewnienia odpowiedniej funkcjonalności dla obsługi terenów zabudowy, co pozostaje w zgodzie z interesem publicznym. W planie miejscowym dopuszczono w pasach drogowych dróg realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez emisję ogłoszeń/obwieszczeń dotyczących czynności planistycznych. Ogłoszenia i obwieszczenia były przede wszystkim publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń. W szczególności dokonano zawiadomienia społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków

do planu, o przeprowadzeniu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do projektu planu, wzięcia udziału w spotkaniu otwartym oraz dyżurach projektanta.

Ponadto na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym w trybie dostępu do informacji publicznej.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie możliwości budowy, a także remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej w granicach planu sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami w czasie opiniowania projektu przez GKUA.

W wyniku przyjęcia planu stworzone zostaną optymalne warunki dla realizacji inwestycji drogowych na przebiegu dróg gminnych, które będą w sposób optymalny, zgodnie z interesem publicznym i prywatnym, usprawniały warunki obsługi komunikacyjnej nieruchomości, w tym przede wszystkim nieruchomości zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

Skutkiem uchwalenia planu nie jest wskazanie nowych terenów zabudowy, dlatego też plan nie wpłynie na kształt dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Plan ten z uwagi na jego przedmiot i zakres stanowi o działaniu zmierzającym do poprawy warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz umożliwienia korzystania z dróg przez publiczny transport zbiorowy. Jednocześnie z uwagi na funkcje planowanych dróg publicznych przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują szczegółowych rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego, za wyjątkiem dopuszczenia w granicach dróg lokalizacji wiat przystankowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełm i ocena aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr III/27/2024 Rady Gminy Chełm z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm.

Projekt miejscowego stanowi częściową zmianę obowiązujących trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w 2021, 2022 i 2025 roku.

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz ww. uchwały, w których wskazano na potrzebę systematycznego uaktualniania wszystkich miejscowych planów w sytuacji zaistnienia potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy, w tym zmieniających się

uwarunkowań społeczno-gospodarczych, dla tworzenia atrakcyjnej oferty terenów inwestycyjnych przeznaczonych do rozwoju przedsiębiorczości, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań i potencjałów rozwojowych gminy.

Ponadto sporządzany miejscowy plan pozostaje w zgodzie z opracowanymi szczegółowymi wnioskami zawartymi w dokumencie analizy, w której stwierdzono że:

- dominacja i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach sąsiadujących z miastem Chełm wskazuje na potrzebę uzupełniania jej o funkcje podnoszące jakość zamieszkiwania, tj. m.in. infrastrukturę i inne tereny 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,
- ważnym wyzwaniem w zakresie planowania przestrzennego na terenie gminy uznaje się dążenie do uzasadnionego potrzebami inwestycyjnymi maksymalnego pokrycia gminy aktualnymi planami miejscowymi oraz stworzenia najlepszych warunków dla planowanego i uporządkowanego rozwoju terenów urbanizujących się.

Z uwagi na zakres i przedmiot ustaleń projekt planu nie obejmuje szczególnych rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

Projekt planu zawiera zapisy o konieczności uwzględnienia, przy realizacji inwestycji drogowych rozwiązań nie ograniczających dostępu osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu posiadają wpływ na budżet gminy. W planie przyjęto rozwiązania projektowe skutkujące nakładami finansowymi gminy na realizację infrastruktury drogowej. Z uwagi, iż nieruchomości objęte planem stanowią własność gminy i aktualnie pełnią funkcję obsługi komunikacyjnej konsekwencją uchwalenia planu nie będzie zwiększenie przyszłych wydatków z budżetu gminy na budowę objętych planem dróg, a jedynie umożliwienie ich finansowania jako zadań własnych. Wydatki z budżetu gminy związane będą z robotami budowlanymi dotyczącymi przebudowy dróg wskazywanych ustaleniami planu. W wyniku uchwalenia planu nie wystąpią natomiast wydatki związane z realizacją pozostałej gminnej infrastruktury technicznej. Wyjątkiem może być jedynie infrastruktura położona w pasach drogowych dróg, która będzie wymagała przebudowy w ramach inwestycji drogowych.

W wyniku uchwalenia planu nie przewiduje się zmian w zakresie wpływów do budżetu gminy z opłaty planistycznej, a także wpływów pochodzących z podatku od nieruchomości gruntowych i od budynków, z podatku PIT od działalności gospodarczej, z opłaty eksploatacyjnej, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu. Pomimo braku bezpośredniego wpływu miejscowego planu na wzrost dochodów budżetu gminy, możliwym skutkiem realizacji dróg wskazywanych w planie będzie zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej przeznaczonych do zabudowy nieruchomości położonych przy drogach, co w przyszłości spowodować może wzrost dochodów do budżetu gminy pochodzących od osób fizycznych.

Po uchwaleniu planu nie przewiduje się wypłat odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

WÓJT GMINY CHEŁM

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne

Raport został sporządzony w dniu 22 kwietnia 2026 r. przez Sylwestra Becza, głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Chełm.

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), przed przedstawieniem Radzie Gminy Chełm projektu miejscowego planu, opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Konsultacje społeczne prowadzone były w formie zbierania uwag do projektu miejscowego planu w terminie od 24 marca do 21 kwietnia 2026 r., spotkania otwartego zorganizowanego w dniu 2 kwietnia 2026 r. oraz dyżurów projektanta, które odbyły się w dniach 8 i 15 kwietnia 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Chełm.

Projekt miejscowego planu został udostępniony, w celu umożliwienia zapoznania się i złożenia uwag w czasie trwania konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Gminy, na stronie internetowej Gminy Chełm <https://www.gminachelm.pl/mieszkanicy/konsultacje-spoeczne> oraz na BIP Urzędu Gminy Chełm <https://ugchelm.bip.lubelskie.pl/> w zakładce planowanie przestrzenne/ogłoszenia.

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne:

- 1) w wyznaczonym terminie na zbieranie uwag – **nikt nie złożył uwagi**;
- 2) na zorganizowane spotkanie otwarte stawili się projektanci planu – ze względu na brak zainteresowanych osób spotkanie zakończono bez dyskusji;
- 3) w czasie dyżurów projektanta – **nikt nie przybył**.

Wnioski z konsultacji:

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne, przeprowadzone zostały zgodnie z przepisami Rozdziału 1a ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Wójt Gminy Chełm dołożył wszelkich starań, aby szeroko ogłosić o rozpoczęciu konsultacji społecznych, możliwościach zapoznania się z projektem planu przez mieszkańców oraz o możliwościach składania uwag do projektu planu. Ogłoszenie o konsultacjach opublikowane było w dniu 23 marca 2026 r., w lokalnej prasie, zamieszczone na stronie internetowej Gminy oraz BIP Urzędu, a także na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w sołectwach, w granicach których zlokalizowane są tereny objęte planem. W treści ogłoszenia podano również informacje o organizowaniu w czasie konsultacji

społecznych spotkania otwartego, podczas którego zaprezentowany zostanie projekt miejscowego planu oraz dyżurów projektanta planu miejscowego.

Mimo dopełnienia wszystkich obowiązków ustawowych, mieszkańcy gminy nie byli zainteresowani udziałem w konsultacjach. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono żadnej uwagi, również na spotkaniu otwartym oraz dyżurach projektanta nie pojawiła się żadna osoba zainteresowana projektem planu. Powodem braku uczestnictwa mieszkańców gminy w konsultacjach społecznych jest przedmiot opracowania miejscowego planu, gdyż dotyczy on wyłącznie trzech terenów, stanowiących własność Gminy, w granicach których dokonuje się jedynie nadania istniejącym drogom statusu dróg publicznych gminnych. Z uwagi na aktualne już pełnienie przez tereny objęte planem funkcji komunikacyjnej, planowany dokument nie wywoływał żadnych kolizji i konfliktów przestrzennych, które mogłyby wywoływać dyskusje wśród mieszkańców. Z powyższego wynika, że sporządzony miejscowy plan jest akceptowalny i nie budzi żadnych kontrowersji społecznych.

Raport zawiera dwie ponumerowane strony.

Do Raportu dołączono załączniki:

- protokół ze zbierania uwag dotyczących projektu miejscowego planu,
- protokół ze zorganizowanego spotkania otwartego dotyczącego projektu miejscowego planu.
- protokoły z odbytych dyżurów projektanta miejscowego planu.

Raport sporządzono w 3 egzemplarzach:

- 1) dla Rady Gminy Chełm
- 2) dla Wójta Gminy Chełm
- 3) do dokumentacji planistycznej.

Pokrówka, dnia 22 kwietnia 2026 r.

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego

Sylwester Becz

.....
(podpis osoby sporządzającej)

WOJT
Wiesław Kociuba

.....
(podpis Wójta)

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach
ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne

Protokół został sporządzony w dniu 3 kwietnia 2026 r. przez Sylwestra Becza – głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Chełm.

Zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w dniu 2 kwietnia 2026 r., o godz. 15.30 w ramach konsultacji społecznych, zorganizowane zostało w siedzibie Urzędu Gminy Chełm spotkanie otwarte z prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne.

Na zorganizowane spotkanie nie przybyła żadna zainteresowana osoba.

W związku z powyższym na spotkaniu nie dokonano zgłoszenia żadnych uwag do projektu planu.

Spotkanie otwarte nie było zorganizowane za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Protokół zawiera jedną stronę.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach:

- 1) dla Wójta Gminy Chełm
- 2) do dokumentacji planistycznej.

Pokrówka, dnia 3 kwietnia 2026 r.

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego

Sylwester Becz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Wiesław Kocuba


.....
(podpis Wójta)

PROTOKÓŁ
z pierwszego dyżuru projektanta projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach
ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne

Protokół został sporządzony w dniu 9 kwietnia 2026 r. przez Elżbietę Mazurek – głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Chełm.

Zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w dniu 8 kwietnia 2026 r., w godz. 15.30 - 16:30 w ramach konsultacji społecznych, odbył się dyżur projektanta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne.


W trakcie trwania dyżuru projektanta nie przybyła żadna zainteresowana osoba.

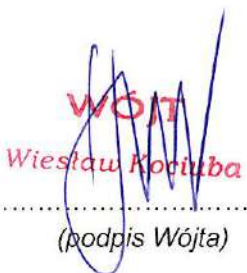
Protokół zawiera jedną stronę.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach:

- 1) dla Wójty Gminy Chełm
- 2) do dokumentacji planistycznej.

Pokrówka, dnia 9 kwietnia 2026 r.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


.....
(podpis Wójta)

PROTOKÓŁ
z drugiego dyżuru projektanta projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Chełm dla terenów położonych w obrębach
ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne

Protokół został sporządzony w dniu 16 kwietnia 2026 r. przez Sylwestra Becza – głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Chełm.

Zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w dniu 15 kwietnia 2026 r., w godz. 15.30 - 16:30 w ramach konsultacji społecznych, odbył się dyżur projektanta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne.

W trakcie trwania dyżuru projektanta nie przybyła żadna zainteresowana osoba.

Protokół zawiera jedną stronę.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach:

- 1) dla Wójta Gminy Chełm
- 2) do dokumentacji planistycznej.

Pokrówka, dnia 16 kwietnia 2026 r.

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego
Syl
Sylwester Becz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WOJTA
W
Wiesław Kotiuba

.....
(podpis Wójta)

PROTOKÓŁ
ze zbierania uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach
ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne

Protokół został sporządzony w dniu 22 kwietnia 2026 r. przez Sylwestra Becza – głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Urzędzie Gminy Chełm.

Zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w dniach od 24 marca do 21 kwietnia 2026 r., w ramach konsultacji społecznych, zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm dla terenów dróg położonych w obrębach ewidencyjnych Parypse, Pokrówka i Jagodne.

W powyższym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Protokół zawiera jedną stronę.

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach:

- 1) dla Wójta Gminy Chełm
- 2) do dokumentacji planistycznej.

Pokrówka, dnia 22 kwietnia 2026 r.

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. planowania przestrzennego

Sylwester Becz

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Wiesław Kocuba

.....
(podpis Wójta)