

UCHWAŁA NR XII/121/20
RADY GMINY CHELMNO

z dnia 18 czerwca 2020 r.

w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chełmno oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Chełmno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Chełmno uchwała, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chełmno oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Chełmno, stwierdza się w przypadku:

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chełmno uchwalonego uchwałą Nr 142/XVI/2000 Rady Gminy Chełmno z dnia 31 maja 2000 r. - całkowitą nieaktualność;
2. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIII/211/05 Rady Gminy Chełmno z dnia 30 czerwca 2005 r. - częściową nieaktualność;
3. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVIII/120/08 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 listopada 2008 r. - całkowitą nieaktualność.

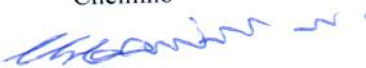
§ 2. Uznaje się za aktualne i nie wymagające zmian pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełmno w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych na obszarze Gminy Chełmno stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Chełmno


Mieczysław Urbański

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHEŁMNO

[W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ...]



Załącznik do uchwały nr XII/121/20.
Rady Gminy Chełmno z dnia 18 czerwca 2020 r.

Chełmno, kwiecień 2020 r.

Spis treści

WSTĘP.....	4
1. Wprowadzenie.....	6
1.1. Cel, metody i podstawa opracowania.....	6
1.2. Zakres opracowania.....	7
1.3. Materiały wyjściowe.....	7
2. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chelmno.....	8
2.1. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Chelmno z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), aktami wykonawczymi dotyczącymi studium oraz innymi ustawami.....	8
2.1.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	8
2.1.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	11
2.1.3. Inne zmiany w obowiązujących przepisach prawa mające istotny wpływ na tryb, zakres lub procedurę sporządzania studium.....	11
3. Analiza aktualności zapisów ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	12
3.1. Ogólna sytuacja planistyczna w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.....	12
3.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmno.....	14
3.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Chelmno z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	16
4. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydanych pozwoleń na budowę.....	19
4.1. Decyzje o warunkach zabudowy.....	19
4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	23
4.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	24
5. Przyszła polityka przestrzenna gminy Chelmno.....	27
6. Wieloletni program działań.....	28
7. Podsumowanie i wnioski.....	29
Spis tabel.....	31

WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), do zadań własnych gminy należy prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Podstawowym dokumentem planistycznym związanym z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej, w tym z określeniem lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzane jest ono przez wójta, w granicach administracyjnych gminy. Studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże zgodnie z art. 9 ust. 5 ww. ustawy, nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno przyjęto uchwałą Nr 142/XVI/2000 Rady Gminy Chełmno z dnia 31 maja 2000 roku.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktami prawa miejscowego są plany miejscowe, które mają za zadanie ustalać przeznaczenia terenów oraz określać sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Za ich sporządzenie odpowiada rada gminy. Przed podjęciem stosownej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wójt zobowiązany jest do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Do dnia 31 grudnia 2003 roku w granicach obszaru gminy Chełmno obowiązywały ustalenia Ogólnego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który współistniał z tzw. zmianami tego planu. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stracił on jednak swoją ważność.

Obecnie obowiązującym prawem miejscowym na terenie gminy są plany miejscowe uchwalone po 1 stycznia 1995 r., niezależnie od tego, jaki zakres i stopień szczegółowości ustaleń został w nich określony. Obecnie obowiązujące plany miejscowe stanowią ok. 2,3% powierzchni gminy i zostało ich opracowanych 12.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, dla lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, obowiązują dwie niezależne procedury uzyskiwania decyzji, są to decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ww. ustawy) oraz decyzja o warunkach zabudowy (art. 59 ww. ustawy).

Problemem jest jednak brak regulacji w aktualnym prawodawstwie odnośnie zachowania zgodności wydawanej decyzji z ustaleniami studium. W wielu przypadkach zdarza się, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest prawnie możliwe i konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W latach 2015 – 2019 w gminie Chelmino wydano 632 decyzji o warunkach zabudowy oraz 28 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Utrata aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych może się wiązać z koniecznością zmiany przepisów, na podstawie których, zostały one sporządzone np. rozszerzenie lub zmiana zakresu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisów odrębnych mających zastosowanie w sporządzaniu dokumentów planistycznych), nowym zagospodarowaniem terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zmianą uwarunkowań w związku z wnioskami inwestorów, mieszkańców czy organów właściwych do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych.

Planowanie przestrzenne to proces ciągły, który wymaga okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które określa zbiór wytycznych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Jest to warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i wzmocnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

1. Wprowadzenie

1.1. Cel, metody i podstawa opracowania

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmno, a w dalszej części - zidentyfikowanie ewentualnych potrzeb zmian w studium w planach miejscowych oraz wskazanie terenów, dla których taka potrzeba zaistnieje.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ma za zadanie pokazać zmiany, jakie zaszły w przestrzeni gminy oraz dokonać oceny dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Dla osiągnięcia celów i kierunków rozwoju przestrzennego, określonych w studium istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena, przyjętych przez radę i obowiązujących na terenie gminy, dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika bezpośrednio z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), który stanowi:

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Dokonanie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły w przestrzeni gminnej w ostatnim czasie (podczas kadencji rady) oraz na aktualność zapisów obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych, a są nimi: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany miejscowe.

Szczególną uwagę zwrócono na obszary o największej intensywności inwestycyjnej, wymagające stałego monitorowania i aktualizacji obowiązujących planów miejscowych.

Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o powyższe, dokonano oceny aktualności studium i planów, wskazano obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano kilkuletni harmonogram prac planistycznych na obszarze gminy Chełmno.

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie umowy dotyczącej wykonania oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Chełmno, pomiędzy Gminą Chełmno, a Biurem Urbanistycznym Artur Składanek z Grudziądza. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt ma obowiązek wykonania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy.

1.2. Zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Chełmno oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w szczególności aktualność w stosunku do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) wraz z aktami wykonawczymi ustawy dotyczącymi studium i planów miejscowych oraz innych ustaw mających bezpośredni merytoryczny wpływ na te opracowania. Analizie poddano także rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji pozwolenia na budowę. Opracowanie obejmuje także analizę zgodności obowiązujących planów miejscowych z ustaleniami wynikającymi ze studium.

Analiza dotycząca studium oraz planów miejscowych obejmuje lata 2003 – 2019, natomiast analiza dotycząca decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę obejmuje lata 2015-2019. Wyniki przeprowadzonej oceny aktualności przedstawione zostały w formie opisowej, tabelarycznej oraz graficznej w ujęciu przestrzennym.

1.3. Materiały wyjściowe

Analizę sporządzono w oparciu o następujące materiały:

1) udostępnione przez Urząd Gminy Chełmno:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno przyjęte uchwałą nr 142/XVI/2000 Rady Gminy Chełmno z dnia 31 maja 2000 roku.;
 - rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanych w latach 2015-2019;
 - rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w latach 2015-2019;
 - spis obowiązujących planów miejscowych i zmian planów miejscowych od 2003 r.;
 - mapa ewidencji gruntów i budynków pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Chełmnie;
- 2) pozyskane przez wykonawcę:
- mapa topograficzna w skali 1:25 000 pozyskana z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
 - informacje pozyskane z ogólnodostępnych geopotrafi.

2. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełmno

2.1. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Chełmno z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), aktami wykonawczymi dotyczącymi studium oraz innymi ustawami

2.1.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podstawę prawną sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno, stanowiła ustawa z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym, która 27 marca 2003 r., została zastąpiona przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła istotne zmiany, jeśli chodzi o zakres studium oraz jego relacje z innymi dokumentami planistycznymi. Jeśli porównamy ze sobą te dwie ustawy, to na pierwszy plan wysuwa się wniosek, że zakres oraz rola w systemie planowania przestrzennego w przełożeniu na opracowane planów miejscowych w ustawie z 2003 r., była dużo bardziej znacząca.

Porównując ze sobą zapisy tych dwóch ustaw, można wywnioskować, iż obecne przepisy bardziej szczegółowo i szeroko precyzują zakres studium, a wynika on z powiązań przestrzennych wynikających z innych ustaw mających ścisły związek formalno-prawny.

Należy także wspomnieć o tym, że do ustawy z 2003 r., wydano rozporządzenie wykonawcze Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., nr 118, poz. 1233), szeroko opisując w nim uwarunkowania jak i rodzaje konkretnych ustaleń, które powinny być wzięte pod uwagę podczas sporządzania studium. Ustalenia te dotyczą zarówno części tekstowej jak i graficznej.

Zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy 1994 r., studium podlegało tylko opiniowaniu z określonymi organami wymienionymi w art. 18 ust.2 pkt. 4 ustawy. Należały do nich: organy właściwe do opiniowania studium na podstawie przepisów szczególnych; wojewoda; zarząd województwa; wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) gmin sąsiednich; właściwe terytorialne organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa; dyrektor właściwego urzędu morskiego; właściwy zarząd drogi. W ustawie z 2003r. wykaz podmiotów jest szerszy i został on zwiększony o następujące instytucje: starosta powiatowy; właściwy organ nadzoru górniczego; właściwy organ administracji geologicznej; minister właściwy do spraw zdrowia; dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, regionalny dyrektor ochrony środowiska, właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzki inspektor ochrony środowiska. Wprowadzony został również wymóg uzyskania opinii o projekcie studium gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art.8, komisji urbanistyczno-architektonicznej. Konieczne jest również uzgodnienie projektu studium z zarządem województwa w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, zawierających zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Tak więc zakres ustawowy, dotyczący trybu opiniowania i uzgadniania studium, różnił się ze sobą znacząco.

Zgodnie z ustawą z 1994 r., nie wymagano zgodności planu miejscowego przy jego sporządzaniu z ustaleniami studium. Dopiero jej nowelizacja wprowadzona ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r., o zmianie ustawy prawo budowlane, ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 1997 r., Nr. 111, poz. 726), w art.18 ust. 2 pkt 2a wprowadziła zapis mówiący, że: „wójt, burmistrz albo prezydent miasta (...) bada spójność rozwiązań planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium”. Na chwilę obecną obowiązujące przepisy wymagają, aby już na etapie podejmowania uchwały o potrzebie sporządzenia planu miejscowego wójt zbadał stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami wynikającymi ze studium.



Ocena aktualności studium nie była obowiązkowa także w ustawie z 1994 r. Uległo to zmianie w ustawie z 2003 r., która w art. 32 nałożyła na organ wykonawczy gminy (wójta, burmistrza albo prezydenta miasta) obowiązek przekazania radzie gminy wyników analiz, dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza aktualności studium powinna być dokonywana tak często, jak wymagają tego potrzeby zagospodarowania przestrzennego gminy, jednak nie rzadziej niż raz w czasie kadencji gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium. W przypadku stwierdzenia, że studium jest nieaktualne w całości lub w części przystępuje do działań zmierzających do zmiany studium w takim trybie w jakim zostało uchwalone. Podjęcie przez radę gminy uchwały stwierdzającej nieaktualność studium, nie oznacza nieważności tego studium. Zobowiązuje jednak organ do podjęcia działań w sprawie sporządzenia nowego lub zmiany studium. Ustawa nie określa jednak terminu, w którym rada gminy ma obowiązek podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium, ani też terminów do podjęcia kolejnych czynności w procedurach planistycznych.

Studium gminy Chełmno opracowane i uchwalone na podstawie art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym, charakteryzuje się o wiele mniejszym zakresem obligatoryjnym w stosunku do zakresu ustaleń wyznaczonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 1, 2 i 2a). Pomimo to, obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami art. 87 ust. 1, zachowuje je w mocy, pod warunkiem, że były one uchwalone po 1 stycznia 1995 roku.

Podsumowując, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego do dnia dzisiejszego nie przeprowadzono żadnych zmian, nadal obowiązuje. Powinno być ono jednak uaktualnione w szczególności do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Zgodność ustaleń studium z planem województwa jest istotna, gdyż to na jego podstawie powstają później miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które mają status aktów prawa miejscowego.

2.1.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Studium poddano ocenie zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) – zwanego dalej „rozporządzeniem”. Rozporządzenie szeroko opisuje uwarunkowania jak i rodzaje konkretnych ustaleń, które powinny być wzięte pod uwagę podczas sporządzania studium, a dotyczy to zarówno części tekstowej jak i graficznej. Aktualne studium w części tekstowej jak i graficznej powinno zawierać wszystkie zagadnienia wynikające ww. rozporządzenia, stąd konieczność sporządzenia „nowego” studium, wypełniając tym samym wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej oraz stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzeniu rysunku studium zgodnych w oparciu o ww. rozporządzenie.

2.1.3. Inne zmiany w obowiązujących przepisach prawa mające istotny wpływ na tryb, zakres lub procedurę sporządzania studium

Na przestrzeni 20 lat, czyli od czasu uchwalenia studium do dnia dzisiejszego w systemie prawnym związanym bezpośrednio z planowaniem przestrzennym zaszły bardzo duże zmiany. Zmiany te zostały wprowadzone w szczególności, w postaci „nowych” ustaw, rozporządzeń i uchwał, które mają bezpośrednie przełożenie w ustawie zasadniczej. Zmian na przestrzeni tych dwóch dekad jest tyle, że w zasadzie wymuszają na wójcie bezwzględną konieczność sporządzania „nowego” studium. Poniżej przedstawione zostały wybrane ustawy, które mają istotne znaczenie w systemie planowania przestrzennego w gminie, a które nie obowiązywały w okresie sporządzenia obowiązującego studium:

- Ustawa 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. 2020 poz. 283 z późn. zm).

Ustawa ta określa w szczególności: zasady i tryb postępowania w sprawach udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, ocen oddziaływania na środowisko oraz transgranicznego oddziaływania na środowisko. Przepisami ustawy wprowadzono także obowiązek przeprowadzenia przy sporządzeniu studium, strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym również konieczność uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398)

Ustawa ta w szczególności daje podstawy prawne do podjęcia działań służących kompleksowej rewitalizacji obszarów zdegradowanych na terenie gminy Chelmino, przy współudziale lokalnej społeczności. Gmina na tej podstawie będzie mogła stworzyć gminny program rewitalizacji (GPR) i co ważne będzie, mogła ubiegać się o pozyskanie środków zewnętrznych na jego realizację.

- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (DZ.U. 2019 poz. 654)

Ustawa ta w szczególności określa warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej. Określa ona także możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy o funkcji mieszanej w skład, której wchodzi funkcja mieszkaniowa w sąsiedztwie istniejącej elektrowni wiatrowej lub zaplanowanej w planie miejscowym.

3. Analiza aktualności zapisów ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1. Ogólna sytuacja planistyczna w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego, który określa przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego na terenie gminy. Określa także przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych (w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy). W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rada Gminy w Chelminie w latach 2003-2019 uchwaliła 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 258 ha, co stanowi ok. 2,3% powierzchni gminy. Wykaz uchwalonych i obowiązujących planów miejscowych zawiera Tab.1. W trakcie opracowania jest w tej chwili jeden plan miejscowy, który został ujęty w tab. 2.

Tab. 1 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez Radę Gminy Chelmino w latach 2003-2019

Lp.	Miejscowość	Pow.(ha)	Przeznaczenie terenu	Nr uchwały i data	Nr działek (uwagi)
1	Klamry	ok.0,26ha	M-teren mieszkaniowy	Uchwała Nr VI/75/03 Rady Gminy Chelmino z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmino, na obszarze wsi Klamry	148/2
2	Nowe Dobra	ok.0,42ha	M-teren mieszkaniowy, RL-teren lasu	Uchwała Nr XXIII/208/05 Rady Gminy Chelmino z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Nowe Dobra	101
3	Dolne Wymiary	ok.1,0ha	MU- tereny mieszkalno-usługowe, RL-teren lasu Kw-teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Uchwała Nr XXII/209/05 Rady Gminy Chelmino z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmino na obszarze wsi Dolne Wymiary	142/1, 219/1, 219/3
4	Klamry	ok.2,37ha	M- tereny mieszkaniowe, K-teren komunikacji drogowej Kw-teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Uchwała Nr XXIII/210/05 Rady Gminy Chelmino z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Klamry	3 (w części), 4/1 (w części), 4/2, 4/3 33/2, 35/2
5	Nowe Dobra	ok.1,10ha	UG-teren usług gastronomicznych, KP-teren parkingu, ZP-teren zieleni parkowej, K-teren komunikacji drogowej	Uchwała Nr XXIII/211/05 Rady Gminy Chelmino z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmino na obszarze wsi Nowe Dobra	649/1 (w części), 649/2 i 651
6	Nowe Dobra	ok.27,22ha	NP-teren zabudowy przemysłowej i produkcyjno-gospodarczej NE-stacja transformatorowa, KDD-droga dojazdowa KDZ-droga klasy zbiorczej	Uchwała Nr XXV/225/05 Rady Gminy Chelmino z dnia 29 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i produkcyjno-gospodarczego we wsi Nowe Dobra, Gmina Chelmino	
7	Osnowo	ok.219ha	MN-tereny zabudowy mieszkaniowej, MU-tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, PU- teren funkcji przemysłowych i usługowych, PR-tereny funkcji przemysłowych i usługowych, R-tereny rolnicze RM-teren zabudowy zagrodowej, R-tereny rolnicze R/ZL-tereny rolnicze i lasy, NO-teren składowiska odpadów	Uchwała Nr VI/49/07 Rady Gminy Chelmino z dnia 05 czerwca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Osnowo, Gmina Chelmino	wieś Osnowo
8	Klamry	ok.3,72ha	MN-U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych KDD-droga dojazdowa, KDW-droga wewnętrzna	Uchwała Nr XI/79/07 Rady Gminy Chelmino z dnia 28 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 79/1 i 151/3 położone w obrębie Klamry, Gmina Chelmino	79/1, 151/3
9	Podwiesiek	ok.0,31ha	MN-U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	Uchwała Nr XI/80/07 Rady Gminy Chelmino z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 20/2 położone w obrębie Podwiesiek, Gmina Chelmino	20/2
10	Dolne Wymiary	ok.0,72ha	MN-U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	Uchwała Nr XI/81/07 Rady Gminy Chelmino z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 147/7 i 147/8 położone w obrębie Dolne Wymiary, Gmina Chelmino	147/7, 147/8
11	Starogród	ok.0,18ha	MN-U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych Kx/E-tereny komunikacyjno-infrastrukturalne z przeznaczeniem na ścieżkę pieszo-rowerową oraz stację transformatorową	Uchwała Nr XV/109/08Rady Gminy Chelmino z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 423/1 położoną w obrębie Starogród, Gmina Chelmino	423/1
12	Klamry	ok.2,46ha	MN-U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych KDD-droga dojazdowa, KDW-droga wewnętrzna	Uchwała Nr XVIII/120/08 Rady Gminy Chelmino z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klamry, Gmina Chelmino	195/4, 197

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chelmino.

Tab. 2 Wykaz uchwał Rady Gminy Chełmno o potrzebie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania)

Lp.	Miejscowość	Pow. (ha)	Przeznaczenie terenu	Nr uchwały i data	Nr działek (uwagi)
1.	Nowawieś Chełmińska	ok.3,15 ha	MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDW-droga wewnętrzna	Uchwała Nr V/64/19 Rady Gminy Chełmno z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Nowawieś Chełmińska, Gmina Chełmno	106/12

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chełmno.

Przy ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istotne jest zweryfikowanie zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa. Obowiązujące plany miejscowe zostały sporządzone i uchwalone w latach 2002 – 2019, a część z tych planów opracowano na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Mimo dezaktualizacji przepisów prawa, na podstawie których obowiązujące plany zostały opracowane, stwierdzić można brak konieczności zmiany części tych dokumentów. Przyjęte funkcje i zasady zagospodarowania umożliwiają bowiem realizację założonych w tych planach inwestycji.

3.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa struktury przestrzenne gminy, na podstawie których można stwierdzić zgodność pomiędzy ustaleniami wynikającymi ze studium, a ustaleniami wynikającymi obowiązujących planów miejscowych. Należy jednak podkreślić, iż w studium wskazano jedynie predyspozycje przestrzenne, a nie powierzchnie wyłącznie pod wyliczone potrzeby, co daje władzy samorządowej margines swobody w kreowaniu własnej polityki przestrzennej.

Zgodne z ustaleniami wynikającymi z obowiązującego studium jest 10 planów miejscowych (poz. nr 1-4, 6-11 w Tab. nr 3), niezgodny ze ustaleniami studium w całości jest jeden plany miejscowy (poz. nr 5), natomiast jeden plan miejscowy jest niezgodny wyłącznie w części (poz. nr 12).

Niezgodności występują w planie miejscowym w obrębie Klamry (poz. nr 5) Teren ten w studium położony jest granicach oznaczonych jako tereny rolniczo-ekologiczne gdzie dopuszczalna jest realizacja zabudowy w systemie rozproszonym, akceptowanej ze względów historycznych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W terenach tych dopuszczone są nowe formy zabudowy związanej z rolnictwem jedynie w pasach wzdłuż dróg publicznych (pasy głębokości 70 m). Natomiast teren w miejscowym planie został przeznaczony

na funkcję usług gastronomii, czyli funkcję sprzeczną w stosunku do ustaleń wynikających ze studium (tereny rolniczo-ekologiczne).

Niezgodności występują także w miejscowym planie obręb Klamry (poz. nr 12). W studium, część terenów objętych planem miejscowym wskazane zostały do zalesień i zadrzewień z dopuszczeniem możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie willowej z wykluczeniem wprowadzenia dodatkowej funkcji związanej działalnością usługową. W planie miejscowym teren ten przeznaczony został pod funkcję podstawową mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej - usług nieuciążliwych (w tym handel).

Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego została ukazana w formie tabelarycznej (Tab. 3).

Tab. 3 Analiza zgodności obowiązujących planów miejscowych przyjętych przez Radę Gminy Chełmno w latach 2003-2019 ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Lp.	Miejscowość	Nr i data podjęcia uchwały	Zgodność/ Niezgodność	Zakres niezgodności
1.	Klamry	Uchwała Nr VI/75/03 Rady Gminy Chełmno z dnia 26 czerwca 2003r.	Zgodność	
2.	Nowe Dobra	Uchwała Nr XXIII/208/05 Rady Gminy Chełmno z dnia 30 czerwca 2005 r.	Zgodność	
3.	Dolne Wymiary	Uchwała Nr XXII/209/05 Rady Gminy Chełmno z dnia 30 czerwca 2005r.	Zgodność	
4.	Klamry	Uchwała Nr XXIII/210/05 Rady Gminy Chełmno z dnia 30 czerwca 2005r.	Zgodność	
5.	Klamry	Uchwała Nr XXIII/211/05 Rady Gminy Chełmno z dnia 30 czerwca 2005 r.	Niezgodność (w całości)	W planie miejscowym występuje teren UG (teren usług gastronomii), zaś w studium są to tereny jednostki rolniczo-ekologicznej (dopuszczalna jest realizacja nowej zabudowy w systemie rozproszonym, akceptowanej ze względów historycznych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków)
6.	Nowe Dobra	Uchwała Nr XXV/225/05 Rady Gminy Chełmno z dnia 29 września 2005r.	Zgodność	
7.	Osnowo	Uchwała Nr VI/49/07 Rady Gminy Chełmno z dnia 05 czerwca 2007 r.	Zgodność	
8.	Klamry	Uchwała Nr XI/79/07 Rady Gminy Chełmno z dnia 28 grudnia 2008 r.	Zgodność	
9.	Podwiesk	Uchwała Nr XI/80/07 Rady Gminy Chełmno z dnia 28 grudnia 2007 r.	Zgodność	
10.	Dolne Wymiary	Uchwała Nr XI/81/07 Rady Gminy Chełmno z dnia 28 grudnia 2007 r.	Zgodność	
11.	Starogród	Uchwała Nr XV/109/08 Rady Gminy Chełmno z dnia 26 czerwca 2008 r.	Zgodność	-
12.	Klamry	Uchwała Nr XVIII/120/08 Rady Gminy Chełmno z dnia 27 listopada 2008 r.	Niezgodność (w części)	W planie miejscowym występuje teren MN-U-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych zaś w studium są to tereny wskazane do zalesień i zadrzewień (dopuszcza się tu jedynie mieszkalnictwo jednorodzinne o charakterze willowym z wykluczeniem dodatkowej funkcji (działalności usługowej).

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chełmno.

Wszelkie nieprawidłowości wynikające z różnicy skali opracowania studium oraz planów miejscowych nie zostały wzięte pod uwagę. Wszystkie tereny przeznaczone w planie miejscowym pod infrastrukturę techniczną i komunikację uznano za zgodne ze Studium. Rozmieszczenie przestrzenne planów miejscowych na obszarze gminy przedstawia Mapa nr 1.

3.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Chelmino z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obowiązujące plany miejscowe na obszarze gminy Chelmino zostały uchwalone w przedziale czasu od 2003 do 2008 roku, co powoduje duże zróżnicowanie ich zakresu, nazewnictwa oraz jakości ustaleń.

Rozpiętość czasowa podejmowanych uchwał powoduje, że obarczone są one nie tylko naturalnym procesem doskonalenia warsztatu urbanistycznego, wzrostem kompetencji instytucji i organów biorących udział w procesie planowania przestrzennego (zwłaszcza przy legalizacji uchwał), czy wzrostem świadomości i partycypacji społecznej, ale przede wszystkim zmianami w prawodawstwie. Pięć z obowiązujących 12 planów miejscowych sporządzone były na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, pozostałe zaś na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których ustawodawcy określili odmienny zakres ustaleń planów. Różna także była szczegółowość ustaleń wymagana przepisami odrębnymi i tu należy wymienić przede wszystkim: ustawę prawo budowlane, ustawę o ochronie dóbr kultury, ustawę o drogach publicznych, ustawę o ochronie przyrody, ustawę prawo ochrony środowiska, czy też ustawę prawo wodne.

Poniżej można prześledzić zmiany dynamiki uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chelmino okresie od 2003 do 2019 roku (Tab.4).

Tab. 4 Zestawienie liczby planów miejscowych uchwalonych przez Radę Gminy Chelmino w latach 2003-2019.

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009-2019	Razem
Liczba uchwalonych planów miejscowych	1	0	5	0	4	2	0	12

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chelmino.

Spośród planów miejscowych uchwalonych w okresie 2003-2019 (12 planów):

- 5 planów miejscowych (42,0%) sporządzono i uchwalono na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7 planów miejscowych (58,0%) sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze dość znaczne różnice ustawodawcze, wynikające z zakresu i trybu opracowania takiego planu, można stwierdzić, że obowiązujące plany miejscowe sporządzane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, zawierają podstawowe niezbędne elementy tj. przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz m.in. ustalenia dotyczące obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację, spełniają więc podstawowe wymogi aby na ich podstawie można było wydawać decyzje o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określono, że „plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowej ustawy zachowują swoją ważność”. Brak w planach miejscowych określonych kategorii ustaleń wymaganych przepisami nie może więc być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu miejscowego uchwalonego przed wejściem w życie ustawy o planowaniu z 2003 r. Plany opracowane w oparciu o ustawę z 1994 r. oraz te będące zmianą wcześniejszych planów miejscowych mimo, to iż nie zawierają ustaleń tak szczegółowych jak plany opracowane w oparciu o ustawę z 2003 r., to nie straciły swojej przydatności (aktualności) i mogą nadal stanowić podstawowe narzędzie sprawowania polityki przestrzennej na terenie gminy Chełmno.

Analizując warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. poz. 1587), stwierdza się, iż:

- a) część tekstowa ww. planów miejscowych nie zawsze spełnia wymagania określone w §4 rozporządzenia (np. w planach uchwalonych na przestrzeni lat 2003-2005 sporadycznie określano m.in.:
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy np. wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

- dokładne ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (np. ilość miejsc parkingowych);

b) załączniki graficzne części planów opracowanych na podstawie ustawy z 1994 r., nie zawierają oznaczeń graficznych, określonych ww. rozporządzeniem. W przypadku planów miejscowych, do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do ich sporządzania istotny wpływ w szczególności mają:

- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774), tzw. ustawa krajobrazowa, która wprowadziła kilka uszczegółwiających zmian wymagających uwzględnienia w planach, jednak ze względu na brak opracowanych audytów krajobrazowych, jej zapisy nie będą mogły być wdrażane w sporządzanych planach do czasu opracowania tych audytów;
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398), wprowadzająca w odniesieniu do planów zmianę art. 15 ust. 1 zgodnie, z którym „wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:
 - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
 - zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
 - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (DZ.U. 2019 poz. 654).

Ustawa ta w szczególności określa warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej. Określa ona także możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy o funkcji mieszanej w skład, której wchodzi funkcja mieszkaniowa w sąsiedztwie istniejącej elektrowni wiatrowej lub zaplanowanej w planie miejscowym.

Obowiązujące na terenie gminy Chełmno miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostają aktualne w zakresie prawa miejscowego. Niezgodności planów z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców

oraz inwestorów wymagają sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu. Sporządzane plany miejscowe muszą spełniać w szczególności wymagania stawiane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc także pod uwagę przepisy odrębne.

4. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydanych pozwoleń na budowę

Głównymi narzędziami umożliwiającymi kształtowanie ładu przestrzennego w gminie Chełmno są decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), dla terenów, dla których gmina nie posiada miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu decyzji w zależności od rodzaju planowanej inwestycji.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę, pokazują tendencje zmian przeznaczenia terenów, dla których nie gmina nie sporządziła miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Do Urzędu Gminy Chełmno w latach 2015 - 2019 wpłynęło łącznie 692 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydano łącznie 632 decyzje pozytywne (w tym 112 zmian decyzji), zaś 60 wniosków umorzono lub wycofano (Tab. 7).

Tab. 5 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2010 – 2015.

Decyzje o warunkach zabudowy	Rok					Razem
	2015	2016	2017	2018	2019	
	Liczba decyzji					
Wydane	93	108	145	147	139	632
Wnioski umorzone /wycofane	8	2	33	7	10	60
Razem	101	110	178	154	149	692

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chełmno.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych w roku 2018 r. - 147 decyzje, co stanowi 21% wszystkich decyzji, zaś najmniej decyzji wydano w roku 2015 – jedynie 93 decyzje, co stanowi 13% wydanych decyzji. Na przestrzeni lat

2015-2018 widoczny jest wzrost wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. W roku 2019 tendencja wzrostowa wyhamowała i nieznacznie spadła o 8 decyzji mniej do roku 2018.

W okresie analizowanym wycofano lub umorzono łącznie 60 wniosków, z czego najmniej (2 wnioski) w 2016 roku, a najwięcej (33 wnioski) w roku 2017 (Ryc. 1).

Ryc. 1 Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz wnioski wycofane lub umorzone w latach 2015-2019



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 5.

W najbliższych kilku latach prognozowane jest utrzymanie się liczby wydawanych decyzji na poziomie zbliżonym do lat 2017-2018 lub nieznaczny spadek ich ilości, ze względu na uchwalenie kolejnych planów miejscowych.

W analizowanym okresie, na podstawie wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy, w granicach terenów dla poszczególnych inwestycji, zaplanowano budowę dla łącznie 563 obiektów budowlanych. Najwięcej obiektów budowlanych zostało zaplanowanych do wybudowania w roku 2017 – 142 szt., a najmniej w roku 2015– 78 szt. (Tab.6).

Najwięcej obiektów budowlanych w analizowanym czasie planowano wybudować w obrębie Klamry – 136 obiektów, co stanowi 24% w stosunku do wszystkich planowanych obiektów budowlanych. W każdym z 10 obrębów geodezyjnych (Dolne Wymiary, Górne Wymiary, Kałdus, Klamry, Kolno, Małe Łunawy, Nowawieś Chelmińska, Nowe Dobra, Podwiesk, Starogród), w latach 2015-2019, na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, planowano wybudować więcej niż 20 obiektów budowlanych. W każdym z pozostałych 8 obrębów liczba planowanych budów obiektów budowlanych była mniejsza niż 30. Ponadto w czterech obrębach geodezyjnych (oprócz obrębu Osnowo - objętego planem miejscowym), czyli: Borówno, Dorposz Chelmiński, Nowawieś Chelmińska,

Różnowo wystąpił przynajmniej jeden rok, w którym nie zaplanowano budowy, tzn. nie była wydana ani jedna pozytywna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tab. 6 Liczba obiektów budowlanych planowanych do budowy na podstawie warunków zabudowy w latach 2015 – 2019 w podziale na obręby geodezyjne.

Nr obrębu	Obręb	Rok					Razem
		2015	2016	2017	2018	2019	
		Liczba decyzji					
1	Bienkówka	3	2	4	4	2	15
2	Borówno	2	3	0	2	3	10
3	Dolne Wymiary	6	4	9	4	12	35
4	Dorposz Chelmińska	0	0	3	7	1	11
5	Górne Wymiary	4	7	4	7	9	31
6	Kaldus	3	8	14	23	13	61
7	Klamry	18	38	37	18	25	136
8	Kolno	3	3	4	9	4	23
9	Lęg	2	1	2	1	3	9
10	Małe Lunawy	3	2	6	10	10	31
11	Nowawies Chelmińska	4	4	7	0	7	22
12	Nowe Dobra	12	14	30	11	6	73
13	Osnowo	0	0	0	0	0	0
14	Ostrów Świecki	3	1	2	3	3	12
15	Podwiesk	8	4	9	22	11	54
16	Różnowo	0	1	7	0	2	10
17	Starogród	6	3	2	10	7	28
18	Wielkie Lunawy	1	2	2	1	3	9
Razem*		78	97	142	125	121	563
Wnioski umorzone/wycofane		8	2	33	7	10	60
Łącznie		86	99	175	132	131	623

* Liczba planowanych obiektów budowlanych jest mniejsza od rzeczywistej liczby wydanych decyzji określonych w tab. 5, gdyż uwzględniono tam decyzje dotyczące także zmian w pierwotnie wydanych decyzjach.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chelmo.

Rozmieszczenie przestrzenne obiektów budowlanych planowanych do budowy, wskazuje, że ich ilość w poszczególnych obrębach jest uzależniona głównie od kilku czynników, a są to:

- a) wielkości obrębu oraz ilość zabudowanych i zagospodarowanych działek w danym obrębie,
- b) odległości od siedziby powiatu – miasta Chelmo,
- c) dostępności komunikacyjnej (czas dojazdu do pracy),
- d) atrakcyjności obrębu (walory krajobrazowe i przyrodnicze),
- e) dostępności do infrastruktury technicznej oraz społecznej.

W analizowanym okresie, na podstawie wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy, planowano budowę łącznie 563 obiektów budowlanych. Najwięcej obiektów budowlanych planowanych do budowy dotyczyło zabudowy o funkcji mieszkaniowej

jednorodzinnej (M) – 442 obiekty, co stanowi prawie 79 % wszystkich planowanych do budowy obiektów. Dożo mniej planowanych do budowy obiektów budowlanych dotyczyło zabudowy o funkcji: wielorodzinnej (MW), produkcyjnej (P), rekreacyjnej - zbiorniki wodne (W) oraz związanej z odnawialnymi źródłami energii (OZE) (Tab. 7).

Ponadto do rodzaju zabudowy oznaczonego jako MRb zaliczono wszystkie obiekty związane z obsługą rolnictwa i są to m.in.: wiata na maszyny rolnicze, magazyn paszowy, hala namiotowa na maszyny rolnicze, magazyn do składowania płodów rolnych. Ponadto dla zabudowy określonej jako: MW, M/U, MRb, MRI, U, P, W, OZE i N) wystąpił przynajmniej jeden rok, w którym nie planowano budowy ani jednego obiektu budowlanego.

Tab. 7 Liczba obiektów budowlanych planowanych do budowy na podstawie warunków zabudowy w latach 2015 – 2019 w podziale na rodzaje zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Rok					Razem
	2015	2016	2017	2018	2019	
	Liczba decyzji					
Zabudowa mieszkaniowa (M)	51	76	124	100	91	442
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	0	0	0	1	0	1
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (M/U)	2	2	0	0	2	6
Zabudowa związana z obsługą rolnictwa (MRb)	5	6	0	1	3	15
Zabudowa zagrodowa inwentarska (MRI)	4	0	7	1	2	14
Zabudowa usługowa (U)	3	0	2	1	5	11
Zabudowa produkcyjna (P)	0	0	0	0	2	2
Budynki garażowo-gospodarcze, wiaty(G)	6	5	4	7	10	32
Zbiorniki wodne(W)	0	0	0	0	2	2
Obiekt budowlany (OB.)	7	7	5	12	2	33
Odnawialne źródła energii (OZE)	0	0	0	0	1	1
Inne (N)	0	1	0	2	1	4
Razem*	78	97	142	125	121	563
Wnioski umorzone lub wycofane	8	2	33	7	10	60
Łącznie	86	99	175	132	131	623

* Liczba planowanych obiektów budowlanych jest mniejsza od rzeczywistej liczby wydanych decyzji określonych w tab. 5, gdyż uwzględniono tam decyzje dotyczące zmiany w pierwotnie wydanych decyzjach.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chelmno.

Złożone wnioski o ustalenie warunków zabudowy w ramach planowanej budowy budynku mieszkalnego, dotyczą zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy zagrodowej, a co za tym idzie konieczność zakwalifikowania tych obiektów do jednego rodzaju zabudowy, oznaczonej jako zabudowa mieszkaniowa (M). Ponadto w zabudowie mieszkaniowej, uwzględniono także wnioski złożone w ramach planowania budowy budynków garażowych i gospodarczych jako uzupełnienie tej funkcji.

Rozmieszczenie przestrzenne planowanych do budowy obiektów budowlanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaje zabudowy przedstawia Mapa nr 2.

4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2015 – 2019 na terenie gminy wydano łącznie 28 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z tego 1 wniosek został wycofany lub umorzony. Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydano w 2018 r. – 11 decyzji, zaś najmniej w 2016 r. – 2 decyzje (Ryc. 2).

Ryc. 2 Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015 - 2019.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 8.

Najwięcej decyzji dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015 - 2019 wydano na inwestycje związane z infrastrukturą elektroenergetyczną - 17 decyzji. Natomiast 5 decyzji wydano na drogi i obiekty mostowe oraz 4 decyzje na infrastrukturę wodociągową. Na dwa rodzaje inwestycji t.j: infrastrukturę telekomunikacyjną i zakwalifikowaną pod rodzajem pozostałe (przebudowa nadbudowa sali gimnastycznej) po 1 decyzji (Tab.8).

Tab. 8 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2015 – 2019.

Rodzaj inwestycji	Rok					Razem
	2015	2016	2017	2018	2019	
	Liczba decyzji					
Elektroenergetyka (E)	2	2	2	8	3	17
Wodociąg (W)	0	0	2	1	1	4
Telekomunikacja (T)	0	0	1	0	0	1
Drogi i obiekty mostowe (I)	1	0	1	2	1	5
Pozostałe (P)	0	0	0	0	1	1
Razem	3	2	6	11	6	28
Wnioski umorzone lub wycofane	0	0	0	1	0	1
Łącznie	3	2	6	12	6	29

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chelmno.

Rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przedstawiona Mapa nr 3.

4.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Dla obszaru gminy w latach 2015 - 2019 łącznie wydano 632 decyzje o warunkach zabudowy. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zaplanowano budowę 563 obiektów budowlanych z czego na 211 wydanych decyzji uzyskało pozwolenie na budowę, co stanowi ponad 37% w stosunku do wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast, jeżeli chodzi o decyzje o pozwoleniu na budowę dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, to uzyskano je dla 27 decyzji, co stanowi 75 % wszystkich decyzji.

Tab. 9 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2015 – 2019.

Pozwolenia na budowę	Rok										Razem	
	2015		2016		2017		2018		2019		I	II
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II		
Wydane	43	1	46	2	50	6	46	9	26	3	211	21

I – decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy

II - decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chelmno.

Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wydano w 2017 roku – 50 decyzji, a najmniej w 2019 roku – 26 decyzji. Na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, najwięcej decyzji

o pozwoleniu na budowę wydano w 2018 roku – 9 decyzji, natomiast najmniej w 2015 roku – 1 decyzja.

W latach 2015 - 2018 liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy kształtuje się na poziomie 43 – 50 decyzji, natomiast w roku 2019 zauważyć można znaczący spadek liczby decyzji o pozwoleniu na budowę do 26 decyzji.

Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w analizowanym okresie od roku 2015 do roku 2018 wyraźnie rosła do poziomu 9 decyzji, natomiast w roku 2019 znacznie spadła do poziomu 3 decyzji.

Ryc. 3 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2015 – 2019.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 9.

W najbliższych kilku latach prognozowane jest utrzymanie się liczby wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy na poziomie około 40-50 pozwoleń rocznie oraz na poziomie około 5 pozwoleń rocznie w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W analizowanym okresie, na podstawie wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, zatwierdzono łącznie budowę 211 obiektów. Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano dla budynków o funkcji mieszkaniowej (M) – 158 szt., co stanowi prawie 75% wszystkich obiektów, zaś dla

pozostałych obiektów budowlanych na przestrzeni analizowanych lat decyzje zostały wydane w liczbie od 1 do 13 szt. (Tab. 10).

Tab. 10 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie warunków zabudowy w podziale na rodzaj zabudowy.

Rodzaj zabudowy	Rok					Razem
	2015	2016	2017	2018	2019	
	Liczba decyzji					
Zabudowa mieszkaniowa (M)	26	33	46	36	17	158
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	0	0	0	1	0	1
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (M/U)	1	1	0	0	2	4
Zabudowa związana z obsługą rolnictwa (MRb)	3	5	0	1	1	10
Zabudowa zagrodowa inwentarska (MRI)	2	0	2	0	1	5
Zabudowa usługowa (U)	1	0	1	0	2	4
Budynki garażowo-gospodarcze, wiaty(G)	4	2	1	5	1	13
Obiekt budowlany (OB.)	6	4	0	2	1	13
Odnawialne źródła energii (OZE)	0	0	0	0	1	1
Inne (N)	0	1	0	1	0	2
Razem*	43	46	50	46	26	211

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chelmno.

W latach 2015 - 2018 najwięcej planowanych budynków dotyczyło zabudowy mieszkaniowej (M). W analizowanym okresie dla każdego z 3 rodzajów zabudowy (MRb, G i OB.), wydano więcej niż 10 decyzji. Dla zabudowy oznaczonej jako: MW, M/U, MRI, U, OZE i N liczba wydanych decyzji była równa lub mniejsza od 5.

Rozkład przestrzenny decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj zabudowy przedstawia Mapa nr 4.

Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015 - 2019 wydano w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej - 13 decyzji. Dla pozostałych decyzji o pozwoleniu na budowę, bilans przedstawia się w przedziale 1-4 decyzji (Tab.11).

Tab. 11 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie celu publicznego w podziale na rodzaje zabudowy.

Rodzaj inwestycji	Rok					Razem
	2015	2016	2017	2018	2019	
	Liczba decyzji					
Elektroenergetyka (E)	1	2	2	6	2	13
Wodociąg (W)	0	0	2	1	0	3
Telekomunikacja (T)	0	0	1	0	0	1
Drogi i obiekty mostowe (I)	0	0	1	2	1	4
Razem	1	2	6	9	3	21

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Chełmno.

Rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przedstawia Mapa nr 5.

5. Przyszła polityka przestrzenna gminy Chełmno

Na podstawie przeprowadzonej w niniejszym opracowaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełmno stwierdza się zasadność podjęcia działań mających na celu zmianę obowiązującego Studium. Studium dla gminy Chełmno należy poddać w szczególności aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Ponadto aktualizacja wyżej wymienionego dokumentu ma służyć uporządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym rozgraniczeniu poszczególnych funkcji, a także uporządkowaniu obsługi komunikacyjnej na terenie gminy. Zmian studium, a w zasadzie sporządzenie „nowego” studium wymaga opracowania zgodnie z niniejszą Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chełmno.

Na terenie gminy Chełmno obowiązują 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają jedynie ok. 2,3% powierzchni gminy. Ponadto ich zapisy nie są aktualne względem obowiązujących przepisów prawa, bowiem plany te zostały sporządzone i uchwalone w latach 2003 – 2008, a pięć z nich (42%) opracowano na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Pomimo dezaktualizacji przepisów prawa, na podstawie których obowiązujące plany zostały opracowane, stwierdzić można brak konieczności zmiany tych dokumentów. Przyjęte funkcje i zasady zagospodarowania umożliwiają bowiem realizację założonych w tych planach inwestycji. W przyszłości warto jednak podjąć działania zmierzające do dostosowania ustaleń obowiązujących planów miejscowych względem aktualnych przepisów prawa oraz bieżącego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na obszarze gminy zmiany w sposobie zagospodarowaniu terenów wykonywane są w większości na mocy ustaleń zawartych w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie jest to korzystne zjawisko w planowaniu jednolitego i zorganizowanego rozwoju przestrzennego na terenie gminy. System gospodarowania przestrzenią w gminie powinien ulec poprawie w wyniku sporządzania kolejnych planów miejscowych.

Rozwój gospodarczy gminy wymusza wyznaczenie nowych terenów aktywizacji, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, produkcyjnej, jak i mieszkaniowej. W celu harmonizacji polityki przestrzennej, która będzie odpowiednio zorganizowana i skierowana na zrównoważony rozwój, warto opracować plany miejscowe dla obszarów o szczególnym przeznaczeniu, zwłaszcza dla obszaru miejscowości położonych w sąsiedztwie miasta Chełmno, gdzie zainteresowanie związane z inwestycjami polegającymi na budowie budynków mieszkalnych jest największe. Obranie takich działań pozwoliłoby na skoncentrowanie zabudowy na obszarach, gdzie istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla tego typu inwestycji oraz umożliwiłoby skoordynowanie i bezkonfliktowy rozwój pozostałych funkcji: usługowej, produkcyjnej oraz rekreacyjno – wypoczynkowej.

6. Wieloletni program działań

Z analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno, przeprowadzonej na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wydanych pozwoleń na budowę, określa się wieloletni program działań dla wójta gminy, który przedstawiono poniżej.

Tab. 12 Wieloletni program działań planistycznych dla gminy Chełmno.

Zadanie	Zakres	Przedział czasowy
1	Zakończenie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Nowawieś Chełmińska	2020
2	Sporządzenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno zgodnie z aktualnymi przepisami prawa i uwzględnieniem niniejszej analizy	2020 – 2023
3	Sporządzenie w pierwszej kolejności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, takich obrębów geodezyjnych jak: Kaldus, Klamry, Nowe Dobra, Podwiesk ze względu na największy udział % zamierzeń inwestycyjnych	do 2025

4	Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikających z przepisów odrębnych oraz dla obszarów, które zostały wskazane w Studium jako tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym rekreacyjno-wypoczynkowej oraz produkcyjnej.	do 2025
---	---	---------

Źródło: Opracowanie własne.

7. Podsumowanie i wnioski

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno należy dostosować do obowiązujących przepisami prawa. Zmiana studium, a w zasadzie jego nowe opracowanie, powinno dotyczyć całości obszaru gminy, w ten sposób możliwe będzie właściwe prowadzenie polityki przestrzennej zgodnie z potrzebami gminy oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzenie studium związane będzie przede wszystkim z koniecznością wykonania odpowiednich analiz wynikających z wprowadzonej w 2015 r., ustawy o rewitalizacji, w tym korekt wynikających ze zmian w przeznaczeniu terenów, co przy niekorzystnych prognozach demograficznych oraz braku możliwości finansowania przez gminę inwestycji w zakresie sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, może okazać się niekorzystne z punktu widzenia wydanych pozwoleń na budowę oraz prowadzonych obecnie inwestycji.

W związku z nowym okresem programowania unijnego (lata 2021-2027) są i będą tworzone nowe dokumenty strategiczne i branżowe dla gminy Chełmno. Zapisy w nich zawarte mogą wymusić konieczność wprowadzenia zmian w studium, a w następnej kolejności w obowiązujących planach miejscowych, celem realizacji nakreślonych w nich celów lub zadań, w tym np. zmiana studium w związku z tworzeniem lokalnego programu rewitalizacji.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe sporządzone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym - są aktualne i nie wymagają podjęcia żadnych czynności w zakresie ich aktualizacji.

Wydawane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy zasadniczo nawiązują do wymogów dla obszarów funkcjonalnych określonych w studium, jednak z uwagi na brak wymogu zgodności

wydawanych decyzji ze ustaleniami studium, istnieją także takie, które stoją w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy.

Analiza przestrzenna oraz przedmiot i zakres wydanych pozwoleń na budowę wskazują na obszary oraz charakter dla zwiększonego ruchu inwestycyjnego. Zmiana dokumentów planistycznych lub ich sporządzenie, powinno być poprzedzone także szczegółową analizą wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Spis tabel

Tab. 1 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez Radę Gminy Chelmno w latach 2003-2019.....	13
Tab. 2 Wykaz uchwał Rady Gminy Chelmno o potrzebie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania)	14
Tab. 3 Analiza zgodności obowiązujących planów miejscowych przyjętych przez Radę Gminy Chelmno w latach 2003-2019 ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	15
Tab. 4 Zestawienie liczby planów miejscowych uchwalonych przez Radę Gminy Chelmno w latach 2003-2019.....	16
Tab. 5 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2010 – 2015.....	19
Tab. 6 Liczba obiektów budowlanych planowanych do budowy na podstawie warunków zabudowy	21
Tab. 7 Liczba obiektów budowlanych planowanych do budowy na podstawie warunków zabudowy w latach 2015 – 2019 w podziale na rodzaje zabudowy.	22
Tab. 8 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski umorzone lub wycofane w latach 2015 – 2019.....	24
Tab. 9 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2015 – 2019.....	24
Tab. 10 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie warunków zabudowy w podziale na rodzaj zabudowy.	26
Tab. 11 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie celu publicznego w podziale na rodzaje zabudowy.....	27
Tab. 12 Wieloletni program działań planistycznych dla gminy Chelmno.	28

Spis rycin

Ryc. 1 Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz wnioski wycofane lub umorzone w latach 2015-2019.....	20
Ryc. 2 Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015 - 2019.....	23
Ryc. 3 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2015 – 2019.....	25

Załączniki

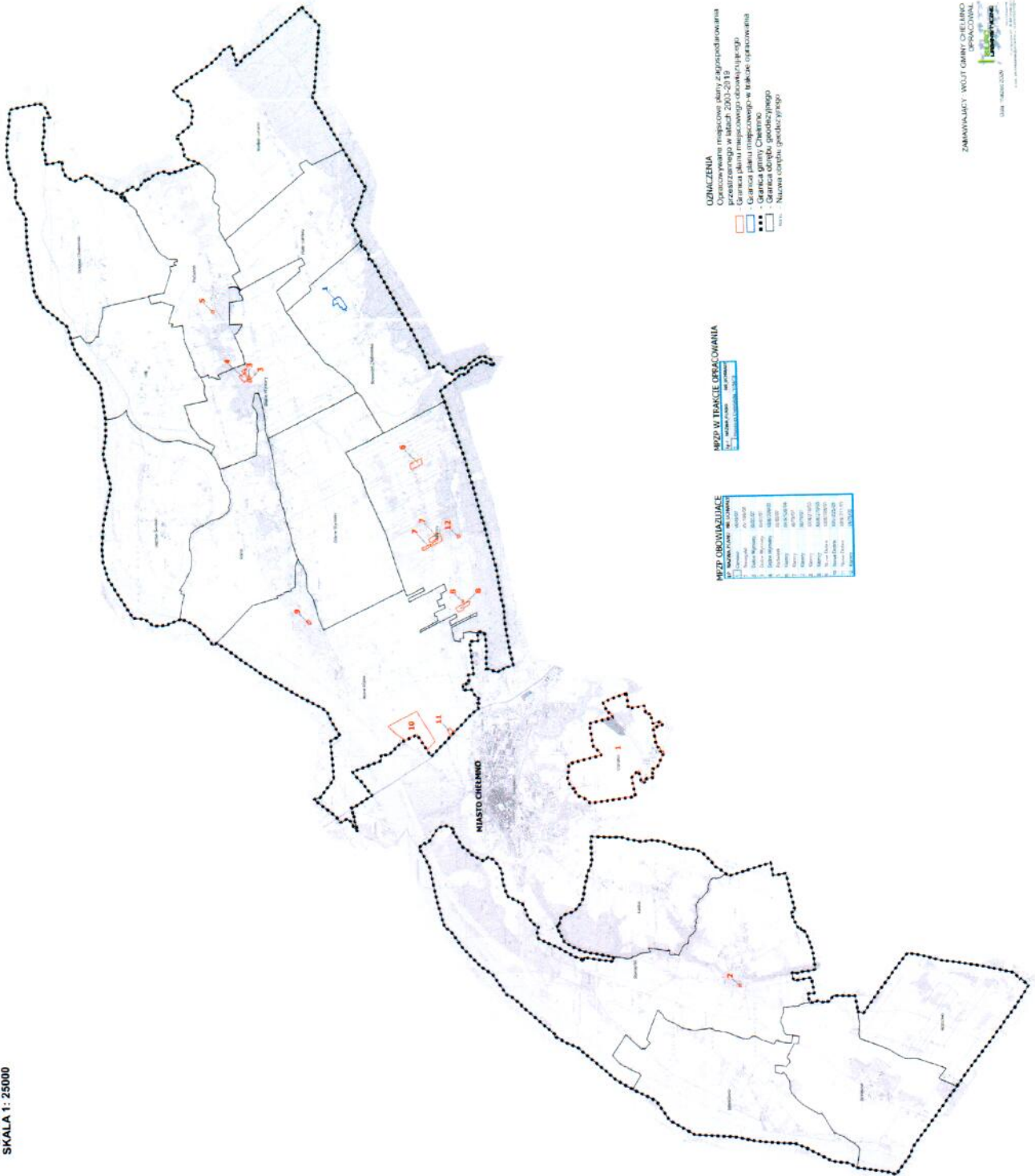
1. **MAPA NR 1** Rozmieszczenie przestrzenne miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
2. **MAPA NR 2** Rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o warunkach zabudowy
3. **MAPA NR 3** Rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. **MAPA NR 4** Rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
5. **MAPA NR 5** Rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHELMNO

ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



MAPA NR 1
SKALA 1:25000



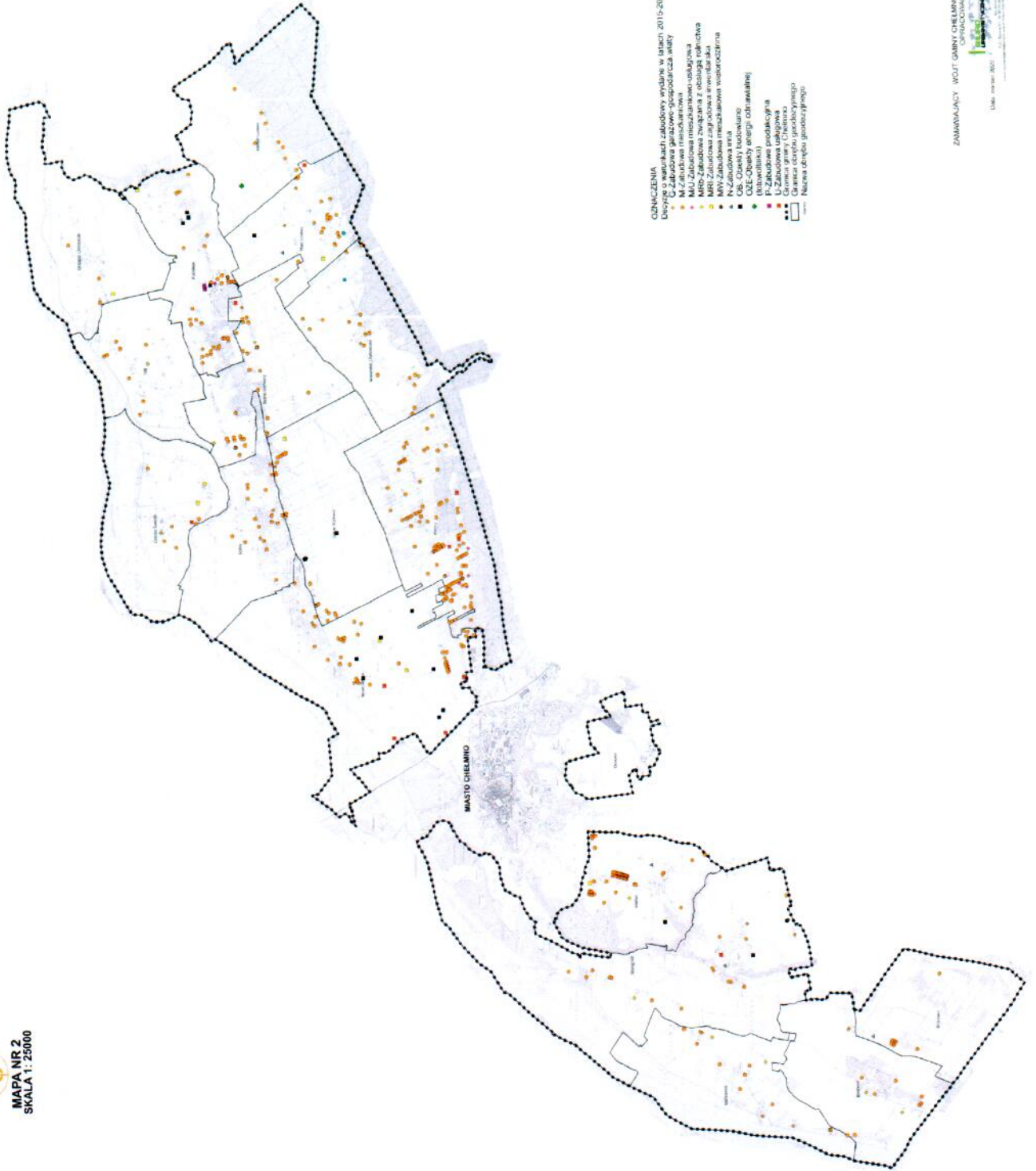
[Handwritten signature]



MAPA NR 2
SKALA 1 : 25000

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHELMNO

ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY



- OZNACZENIA**
Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2019-2019
- Z zabudowa mieszkaniowa
 - M - Zabudowa mieszkalna
 - MU - Zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 - MRU - Zabudowa związana z obsługą rekreacji
 - MUR - Zabudowa rekreacyjna
 - MN - Zabudowa mieszkalna wieloosobowa
 - N - Zabudowa inna
 - OB - Obiekty budowlane
 - OCE - Obiekty energii (otwartolinijne)
 - P - Zabudowa produkcyjna
 - L - Zabudowa usługowa
 - G - Zabudowa garażowa
 - G - Ciężki sprzęt gospodarczy
 - N - Niezrealizowane
 - N - Niezrealizowane
- Niezrealizowane

14.06.2020 r.

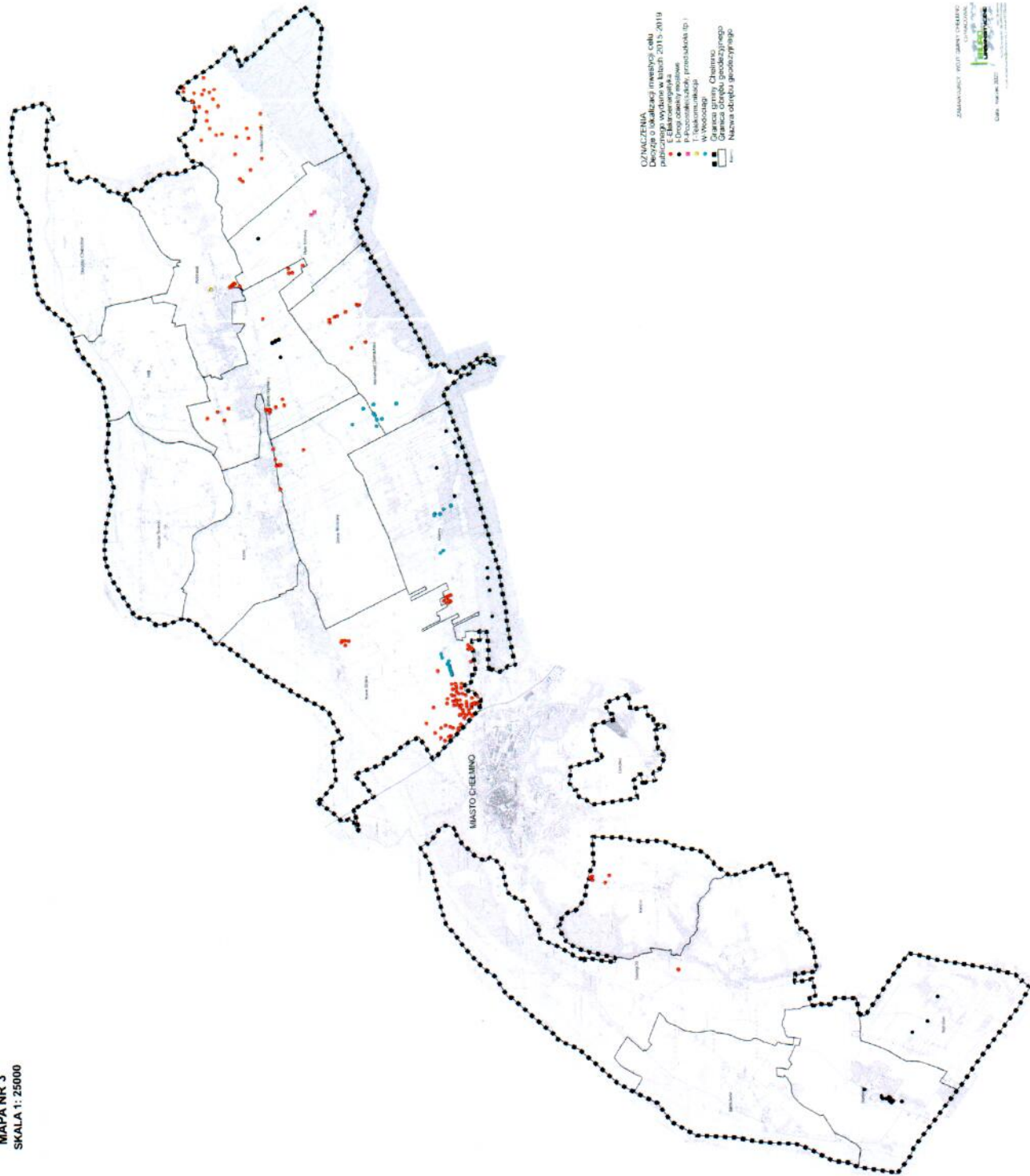
14.06.2020 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHELMNO

ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE WYDANYCH DECYZJI O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO



MAPA NR 3
SKALA 1:25000



OZNACZENIA
Wykazanie miejsca celu
Planistycznego wydatku w kwiecień 2015-2019
1. Telekomunikacja
2. Wzrost gospodarczy
3. Wyposażenie infrastruktury (promienna itp.)
4. Wzrost gospodarczy Chelmino
5. Granica obszaru geodezyjnego
6. Nazwa obszaru geodezyjnego

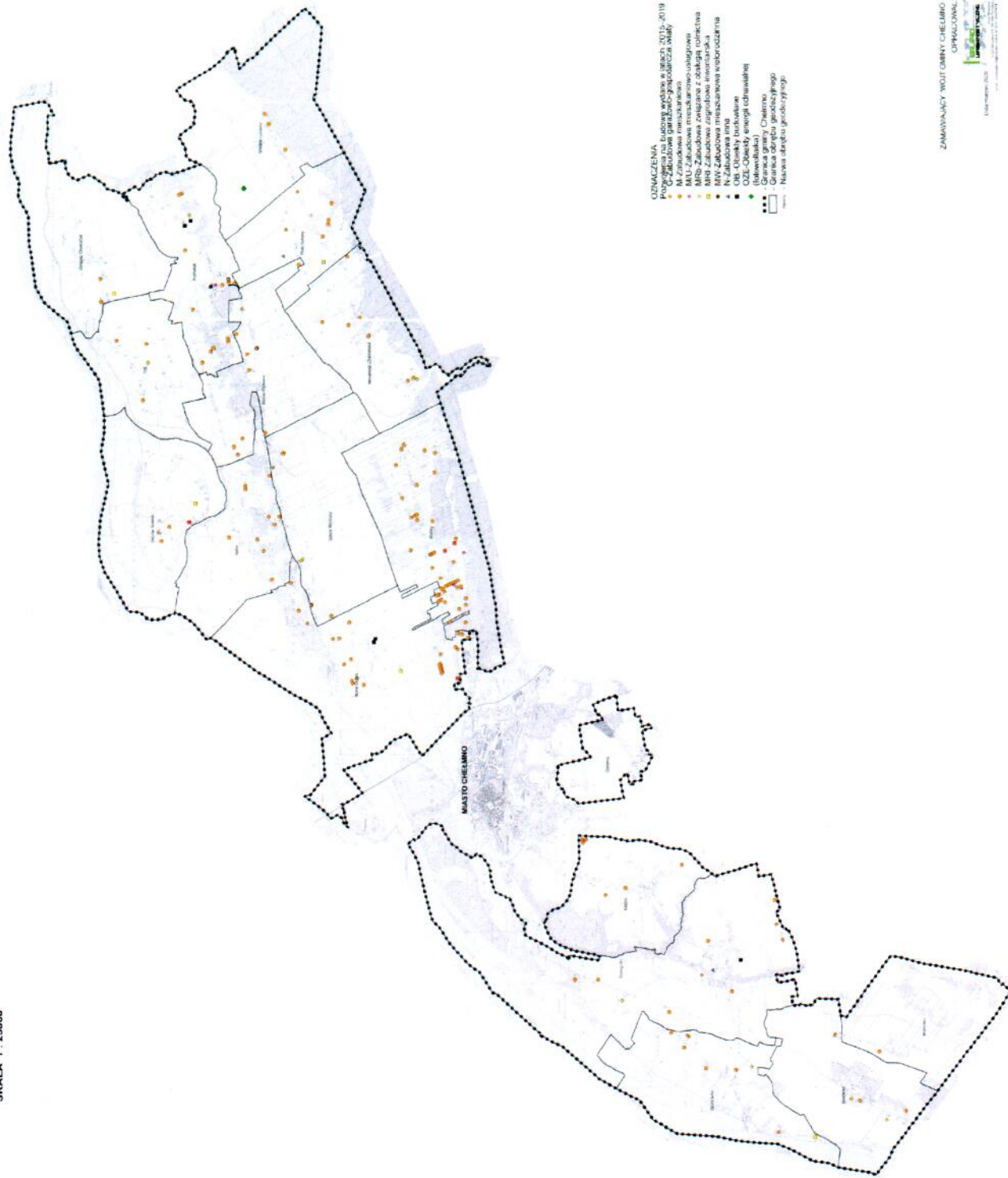
ZAMIAWIAJĄCY: URZĄD GMINY CHELMNO
WYKONAWCA:
DATA: MARZEC 2017



MAPA NR4
SKALA 1 : 25000

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHELMINO

ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ DLA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

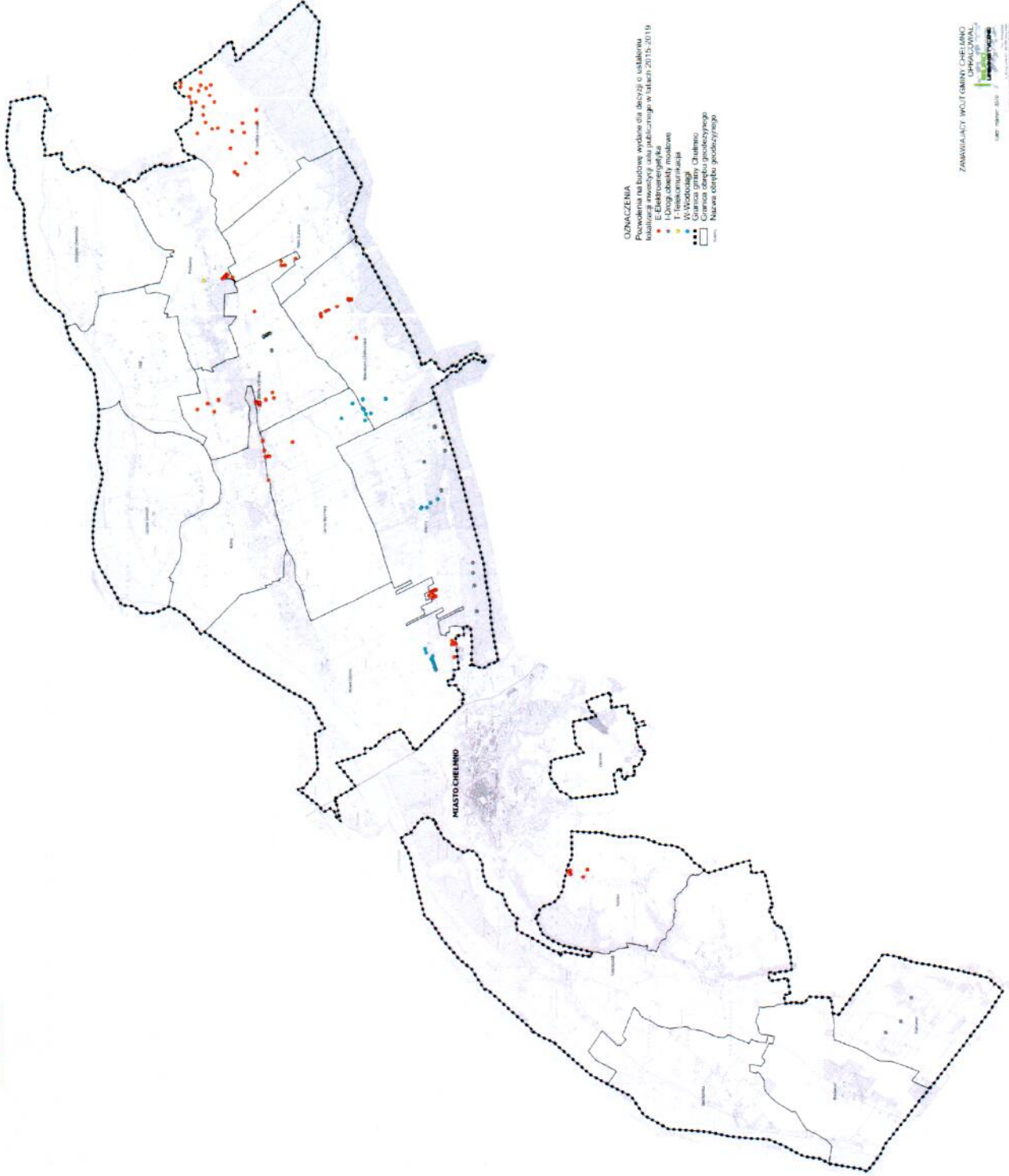




ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHELMNO

ROZMIESZCZENIE PRZESTRZENNE WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ DLA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

MAPA NR 5
SKALA 1: 25000



OZNACZENIA
Plan miejscowy, wyłączenie do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2019
E-Elektromeritka
E-Drog-obiekty mostowe
W-Wodociąg
G-Granicz gminy Chelmino
--- Granica obszaru gospodarczego
--- Nowa linia graniczna