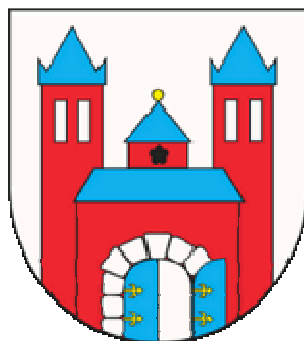


Załącznik nr 1
do uchwały nr XLIII/323/10
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 28 października 2010 r.



ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA CHEŁMŻY

URZĄD MIASTA CHEŁMŻY

BURMISTRZ MIASTA CHEŁMŻY: MGR JERZY CZERWIŃSKI

ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA CHEŁMŻY: MGR MAREK KUFFEL

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Miasta Chełmży dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uwzględnia się decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym, a także na terenach zamkniętych oraz decyzje o warunkach zabudowy. W zakresie sporządzania planów miejscowych analizuje się wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Burmistrz przekazuje Radzie Miasta wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Miasta Chełmży podejmuje uchwałę w sprawie oceny aktualności studium Gminy i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania związane ze zmianą tych dokumentów. W zakresie oceny aktualności Studium Gminy, planów miejscowych, bierze się pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W czasie trwania kadencji organów samorządu w latach 2003-2006, w październiku 2006 r. dokonano stosownej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży. Wyniki analizy zostały przekazane Radzie Miejskiej. Rada Miejska Chełmży podjęła uchwałę nr XXXIII/269/06 z dnia 26 października 2006r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ciągu 4 lat kadencji Burmistrza Miasta Chełmży i Rady Miejskiej w Chełmży zrealizowano ustalenia zawarte w „Analizie zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża” opracowanej w roku 2006: przede wszystkim zgodnie z przyjętym wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych obszary miasta w rejonie ulicy Trakt i Jeziora Archidiakonka zmieniły swoje przeznaczenie. Dokonano również zmian w 2 planach obowiązujących.

Najważniejszym przepisem prawa regulującym planowanie przestrzenne w Polsce jest Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), a wcześniej była to ustawa z dnia 27

lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 1999 r. nr 15 poz. 139, ze zm.).

W związku z koniecznością realizacji ważnych inwestycji krajowych wprowadzone zostały nowe przepisy, które wyłączają stosowanie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są to (tzw.SPEC-USTAWY):

-ustawa z dnia 11 sierpnia 2001r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. nr 84, poz. 906, ze zm.);

-ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jedn. Dz.U. 2008 r. Nr 193 poz. 1194, ze zm.);

-ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, ze zm.);

-ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz.U. nr 173 poz. 1219, ze zm.);

-ustawa z dnia 12 lutego 2009r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. nr 42 poz. 340, ze zm.);

-ustawa z dnia 8 lipca 2010r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. nr 143, poz. 963);

Wprowadzenie w/w ustaw ma swoje konsekwencje dla planowania przestrzennego gminy – ustalenia studium gminy lub planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą (ale nie muszą) okazać się sprzeczne z lokalizacjami inwestycji na podstawie tzw. SPEC-USTAW.

Na podstawie tzw. SPEC-USTAW powstają inwestycji typu:

- budowa/przebudowa drogi krajowej (ekspresowej), wojewódzkiej, autostrady;
- budowa/przebudowa linii kolejowej;
- budowa/przebudowa lotniska;
- budowa/przebudowa Stadionu na EURO 2012,
- infrastruktura towarzysząca przede wszystkim związana z organizacją mistrzostw piłkarskich w 2012r.

W szczególności jako możliwe do realizacji na terenie Miasta Chełmży, zalicza się:

1)Inwestycje przewidziane na obszarze całej Polski:

- rozwój infrastruktury państwowego organu zarządzania ruchem lotniczym,
- budowa wojewódzkich centrów powiadamiania ratunkowego,

- wdrożenie cyfrowego systemu łączności radiowej dla służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa;

2) inwestycje oprócz przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie wykazu przedsięwzięć Euro 2012 (Dz. U. z dnia 19 stycznia 2010 r.), które realizowane będą głównie w Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu, Poznaniu, a także Krakowie, Chorzowie, Katowicach, Gdyni, Sopocie, powstanie najbliższej Miasta Chełmży odcinek autostrady A-1 Gdańsk-Świecie-Toruń.

Analizując dokumenty związane z lokalizacją w/w inwestycji celu publicznego o ważnym znaczeniu dla Polski ocenia się, że na terenie Miasta Chełmża konieczność budowy obiektów z tym związanych nie wystąpi.

1. Ocena aktualności studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmży (zwane Studium Miasta) sporządzone w latach 1999-2000 przyjęte zostało Uchwałą Nr XXV/205/00 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. Studium Miasta zostało opracowane w trybie ustawy z dnia 27 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocenia się, że zasadnicze uwarunkowania, kierunki rozwoju miasta zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży są spójne z polityką przestrzenną samorządu.

Jest to jednak opracowanie, które po 10 latach nie jest już aktualne, przede wszystkim ze względu na duże zmiany przepisów prawa, wynikających chociażby z wejścia Polski z dniem 1 maja 2004 r. do Unii Europejskiej i potrzeby dostosowania przepisów wewnętrznych kraju z przepisami Unii Europejskiej.

Gmina miasto Chełmża ma powierzchnię 783 ha, liczy około 15 tys. mieszkańców, położona jest w regionie w sąsiedztwie Torunia i budowanej obecnie autostrady A-1. Polityka zagospodarowania przestrzennego sąsiedniej gminy Chełmża, a także powiatu toruńskiego, województwa kujawsko-pomorskiego czy kraju ma wpływ na różne zagadnienia, zwłaszcza komunikacji czy infrastruktury technicznej w mieście. Należy podkreślić, że bezpośrednio nie wystąpią problemy budowy w mieście najbardziej konfliktowych obecnie obiektów (a wynikających z różnych strategicznych opracowań na szczeblu samorządu czy kraju) takich jak: elektrownie wiatrowe, autostrada, wały przeciwpowodziowe, lotniska.

1.1. Ocena zgodności Studium Miasta z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.

Analiza zgodności Studium Miasta z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przede wszystkim polega na ustaleniu zgodności z:

- 1) art. 10 ust. 1 i 2
- 2) art. 33.

Art. 10 ust. 1 i 2 w/w ustawy mówi o zawartości studium:

„**Art. 10.** 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży *powyżej 400 m²* oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.”

Art. 33 mówi, że jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium, to procedurę zmiany studium wykonuje się w zakresie niezbędnym.

Zasadnicza część uwarunkowań i kierunków rozwoju opracowanych na potrzeby Studium Miasta w 2000 roku pozostaje w zasadzie aktualna, a zakres merytoryczny spełnia przepisy ustawowe, jednak informacje wynikające z art. 10 ust. 1 Ustawy powinny zostać przeanalizowane, uzupełnione.

Jak zostało już przedstawione w Analizie zmian zagospodarowania przestrzennego w roku 2006 część studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” nie spełnia dwóch podstawowych zapisów wynikających z ustawy (art. 10 ust. 2 pkt. 6 i 7), dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów „zadań rządowych”.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się przy sporządzaniu studium gminy, a następnie plan miejscowy musi być zgodny ze studium gminy. Ocenia się, że Studium Miasta, a także opracowywane na jego

podstawie plany miejscowe, pozostają w zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego województwa Kujawsko-Pomorskiego, przyjętym uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003r. (Dz.U.Woj.Kuj-Pom. nr 97 poz. 1437 z dnia 18.09.2003r.); plan ten obecnie jest aktualizowany.

W planie województwa wśród inwestycji celu publicznego, które mogą być realizowane na terenie Miasta Chełmży. Zgodnie z tabelą nr 2 „Zadania realizujące ponadlokalne cele publiczne” występuje tylko jedno zadanie: Zadanie nr 89 przebudowa drogi wojewódzkiej nr 551 budowa obwodnicy miasta Chełmża.

Obecnie plan województwa jest aktualizowany, liczba inwestycji może się zmienić. Wynika to z innych różnych potrzeb samorządu województwa, powiatu, gminy.

Na etapie sporządzania planów miejscowych na terenie Miasta Chełmży oraz przy okazji zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża (w latach 2008-2009) wynikł problem lokalizacji „obwodnicy miasta Chełmży w ciągu drogi wojewódzkiej nr 551”. Okazało się, że proponowany „przebieg inwestycji” przez poszczególne samorzady w dokumentach strategicznych czy aktach prawa miejscowego, w porównaniu z wytycznymi Zarządu Dróg Wojewódzkich jest co najmniej niespójny (nawet można powiedzieć sprzeczny). Widać tu jak trudna do realizacji jest infrastruktura komunikacyjna. Lokalizacja drogi wojewódzkiej (obwodnicy miasta Chełmży) może nastąpić też na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, czyli niezależnie od ustaleń Studium Gminy i obowiązujących planów miejscowych, choć wydaje się, że powinno się respektować ustalenia obowiązującego planu miejscowego, bo przebieg drogi został uzgodniony z zarządcą drogi.

Po upływie 4 lat stwierdza się, że w/w inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym były na bieżąco „umieszczane” w opracowywanych planach miejscowych, na wniosek Marszałka Województwa. Teren pod obwodnicę miasta Chełmży zarezerwowany jest w obowiązującym planie miejscowym na terenie miasta Chełmży dla terenów w rejonie ulicy TRAKT. Może zająć potrzeba zmiany planu w przypadku ustalenia lokalizacji inwestycji drogowej – przebudowy drogi wojewódzkiej – przez Wojewódzki Zarząd Dróg w porozumieniu z Zarządem Województwa Kujawsko-Pomorskiego, jest to perspektywa dosyć odległa, po upływie co najmniej 5 lat.

Ocenia się, że Studium Miasta nie jest również aktualne z powodu wejścia w życie nowych przepisów (nowe ustawy), które wprowadziły obowiązek przeprowadzenia procedur dotychczas niewymaganych przez Ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2004.

Do najważniejszych nowych przepisów prawa należy niewątpliwie Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

(Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, ze zm.), która wprowadziła obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym dołączenia do projektu studium prognozy oddziaływania na środowisko.

Należy podkreślić, że chociaż Studium Miasta nie zawiera wszystkich elementów wynikających ze zmian przepisów prawa co jednak nie powoduje automatycznie nieważności studium, co wynika z art. 87 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozostaje ono dokumentem umożliwiającym sporządzanie na jego podstawie planów miejscowych.

Odnosnie wytycznych co do dalszego postępowania w przypadku zmiany Studium Miasta, to należy podkreślić, że zgodnie z zaleceniami organu nadzoru niezbędne będzie opracowanie Studium Miasta dla całego obszaru gminy, i uzupełnienie wszystkich elementów wymaganych przepisami, nie ma możliwości „częstkowej” zmiany Studium Miasta.

1.2. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

W ciągu ostatnich 4 lat nastąpiły zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, głównie w związku z postępującym sukcesywnie nowym budownictwem na osiedlu w rejonie ulicy Kościuszki oraz ul. Wyszyńskiego. Zasadniczo w zakresie kierunków rozwoju miasta ustalenia Studium Miasta są aktualne. Mogą wystąpić niewielkie zmiany wynikające z rozwijającego się rynku mieszkaniowego, usługowego. Korekty kierunków rozwoju miasta mogą dotyczyć przede wszystkim z innych preferencji właścicieli nieruchomości w zakresie przeznaczenia terenu.

Zmiana Studium Miasta Chełmży może wynikać z konieczności uwzględnienia rozwoju terenów gminy Chełmża, wynikających z uchwały nr XLVI/308/09 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 października 2009 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża i ewentualnej realizacji wspólnej infrastruktury technicznej.

W ostatnich latach obserwuje się stopniową transformację przestrzeni miejskiej wynikającą przede wszystkim z dynamicznych zmian na rynku nieruchomości, wzroście popytu na tereny przeznaczone na cele związane z wypoczynkiem i turystyką oraz prognozowanym wzroście popytu na tereny inwestycyjne. Obecne potrzeby miasta w tym zakresie zabezpieczone są całkowicie, kierunki rozwoju w strukturze przestrzennej zapisane w studium uwzględniają zasadniczo potrzeby mieszkańców i samorządu.

Każdy z obowiązujących planów miejscowych jest zgodny z polityką przestrzenną Studium Miasta. Ocenia się, że nie pojawiały się również sprzeczności pomiędzy ustaleniem warunków zabudowy dla różnych inwestycji, a ustaleniami Studium

Miasta (choć decyzje te nie muszą być spójne ze studium to jednak docelowo jako tereny objęte planami miejscowymi powinny być zgodne z ustaleniami studium).

Może zająć konieczność zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Chełmża. Jako potencjalne inwestycje, najbardziej prawdopodobne, które powinny znaleźć się w Studium Miasta (np.: w związku z wnioskami mieszkańców, różnych instytucji lub potrzebami ochrony środowiska) wymieniść można:

- cele publiczne lokalne (gminne), np.: rozbudowa/przebudowa/budowa oczyszczalni ścieków,
- cele publiczne ponadlokalne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa, lub innych opracowań krajowych,
- wprowadzenie nowych form ochrony przyrody,
- rozbudowa Cukrowni Chełmża,
- budowa obiektów handlowych (tzw. wielkopowierzchniowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²).

Lokalizacja obiektów handlowych wielkopowierzchniowych regulowana jest obecnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązująca w latach 2007-2008 ustawa z dnia 11 marca 2007r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. nr 127 poz. 880) wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008r. jest niezgodna z Konstytucją RP. W związku z tym nie są obecnie wymagane m.in. specjalne zgody Rady Miejskiej czy Sejmiku Województwa na lokalizację obiektu handlowego powyżej 400m² czy analizy zasadności ich budowy.

Na terenie miasta Chełmża funkcjonuje kilka obiektów handlowych („Lidl” przy ul. Toruńskiej, „Netto” przy ul. Sikorskiego, „Tesco” przy ul. Chełmińskie Przedmieście, „Biedronka” przy ul. Sikorskiego, „Polomarket” przy ul. Skargi oraz ul. Sikorskiego), jednak są to obiekty o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m². Znajdują się one na terenach objętych planem miejscowym, (pozwolenia na budowę były wydawane na podstawie planu miejscowego), nie było wniosków o zmianę planu wynikających z potrzeby ich powiększenia (zwiększenia powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²). Wszystkie obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m² mogą być budowane na podstawie obowiązujących planów miejscowych w terenach przeznaczonych na cele usługowe, handlowe, produkcyjne, magazynowe. Ocenia się, że studium Miasta jest aktualne (nie ma potrzeby zmiany) w związku z lokalizacją obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m². Jeśli wniosek taki by wpłynął, to wtedy istnieje obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku (od dnia wpłynięcia wniosku Inwestora na budowę takiego obiektu).

Zaszła by wtedy konieczność zmiany Studium Miasta o ile zgodne to byłoby z polityką przestrzenną samorządu oraz sporządzenia planu miejscowego.

Konsekwencją zmiany studium jest również opracowanie dla w/w inwestycji planów miejscowych.

Ocenia się, że Studium Miasta Chełmża jest aktualne pod względem polityki przestrzennej gminy, natomiast nie jest aktualne pod względem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ocena aktualności planów miejscowych

2.1. Prace planistyczne dotyczące planów miejscowych

Na koniec 2006 roku obowiązujące plany miejscowe obejmowały obszar niemal 400 ha - stanowiło to 51% powierzchni miasta Chełmży. W latach 2007-2010 Rada Miejska uchwaliła 2 nowe plany miejscowe o łącznej powierzchni 140 ha, co stanowi 18% powierzchni miasta oraz dokonano zmian w obowiązujących planach miejscowych. Obecnie stopień objęcia planami miejscowymi na terenie miasta Chełmża ocenia się jako wysoki (w stosunku do innych gmin na terenie Polski) i wynosi **69%** powierzchni gminy.

Obowiązujące na terenie miasta plany miejscowe zostały uchwalone w latach 1999-2008, czyli zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 2004 roku oraz zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.

Zgodnie z art. 31 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących.

Podobnie jak w przypadku studium, zgodnie z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu miejscowego, to czynności związane z procedurą planistyczną wykonuje się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Zmiana planu miejscowego może nastąpić również na wniosek mieszkańców, inwestorów itp. Wnioski te rozpatrywane są przez Burmistrza sukcesywnie, a Rada Miejska przystępuje do opracowania planu.

W trakcie procedury planistycznej sporządzania planów miejscowych wynikła potrzeba rozstrzygnięcia wniosków mieszkańców, z których nie wszystkie zostały rozstrzygnięte pozytywnie. Związane to było z preferencjami właścicieli nieruchomości w zakresie planowanego przez nich przeznaczenia terenu, np.: potrzeba realizacji budownictwa mieszkaniowego na terenach o przeważającej funkcji w Studium określonej jako usługowe, komunikacyjne i odwrotnie – potrzeba szerokiej działalności gospodarczej na terenach preferowanych pod budownictwo

mieszkańcove. Ustalenia planu przyjęto zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz na podstawie istniejących zapisów Studium Miasta, a rozwiązania przestrzenne nie wiązały się z całkowitym zakazem zmiany przeznaczenia np.: gruntów rolnych. Sporządzone plany miejscowe są zgodne z obowiązującym Studium Miasta.

Pomimo zmiany wielu przepisów w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dóbr kultury ocenia się stan przedstawiony w Studium Miasta jako aktualny. Wiele przepisów prawa przewiduje indywidualną ochronę obiektów niezależnie od ustaleń planów miejscowych (również poprzez akty prawa miejscowego, czy inne szczególne formy ochrony), a Studium Miasta nie jest aktem prawa miejscowego, a tym samym wskazuje ogólne kierunki i politykę przestrzenną. Aktualny stan jest zawsze na bieżąco uwzględniany w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców o sporządzenie planu miejscowego, obowiązujące Studium Miasta, a także zmiany przepisów prawa – ocenia się, że plany miejscowe są aktualne.

Trwa procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górną, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego, przy ulicy 3 Maja.

Po wejściu w życie w/w planu miejscowego pozostanie około 20% powierzchni miasta, które nie będzie objęte planem miejscowym, w tym:

- teren Jeziora Chełmżyńskiego o powierzchni około 70 ha,
- teren Zakładów „Cukrownia Chełmża” przy ul. Bydgoskiej (właściciel NORDZUCKER-POLSKA SA) łącznie z oczyszczalnią ścieków o powierzchni około 70ha,
- tereny zamknięte kolejowe o powierzchni około 18 ha.

Ocenia się, że dla tych terenów mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz że istniejące i planowane zagospodarowanie nie koliduje z przepisami prawa, czy też ze Studium Miasta.

Dla terenów produkcyjnych Cukrowni Chełmża może wystąpić potrzeba sporządzenia planu w przypadku wniosku właściciela, mogą one wynikać np.: z przepisów Prawa Ochrony Środowiska, lub w przypadku likwidacji/zmiany kierunku produkcji istniejącego zakładu.

Należy nadmienić, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu dla terenów zamkniętych, a w przypadku Miasta Chełmży są to tereny kolejowe (trasa linii kolejowej Malbork-Grudziądz-Chełmża-Toruń o znaczeniu państwowym wraz ze stacją kolejową), nie sporządza się planów miejscowych (z uwzględnieniem Ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz.U. z 2010r. nr 130, poz.871

– który to przepis z dniem 21.10.2010r. otrzymuje brzmienie: „Planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu”). Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są przez Wojewodę. Istnieje możliwość, po zmianie statusu terenów zamkniętych stosownym rozporządzeniem Ministra, że zajdzie konieczność objęcia planowaniem przestrzennym tych terenów przez gminę.

Ponadto zgodnie z art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu miejscowego po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego. Uzgodnienia w tym zakresie przeprowadza marszałek województwa z burmistrzem.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Chełmży.

lp.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	uchwała Rady Miejskiej Chełmży	publikacja	Pow. [ha]
1	dotyczący terenu położonego przy ul. Chełmińskiej, ul. 3 Maja w Chełmży;	Nr XIV/127/99 z dnia 29.10.1999 r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2000r. Nr 18 poz. 125;	3
2	obejmujący obszar pomiędzy ulicą Ks.Frelichowskiego, Bydgoską, Dąbrowskiego, Toruńską, a południową granicą administracyjną miasta	Nr XLIV/341/02 z dnia 30.08.2002r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2002r. Nr 117 poz. 2399;	34
3	obejmujący obszar pomiędzy ulicą Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta	Nr VII/69/03 z dnia 28.08.2003r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2003r. Nr 138 poz. 1897;	105
4	obejmujący obszar pomiędzy ulicą Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt a północno-wschodnią granicą administracyjną miasta	Nr XXIII/191/05 z dnia 23.06.2005r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2005r. Nr 95 poz. 1727;	32
5	dla terenu położonego pomiędzy ul.Dworcową, północna granica administracyjna miasta, Chełmińskim Przedmieściem, i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego	Nr XXX/250/06 z dnia 13.06.2006r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2006r. Nr 113 poz. 1676;	156
6	obejmujący obszar pomiędzy ulicą Bydgoską, Ks.Frelichowskiego, a południowo-zachodnią granicą administracyjną miasta	Nr XXII/130/08 z dnia 29.10.2008r. (zmiana uchwały nr XI/96/04 z dnia	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2008r. Nr 151 poz. 2312;	73

lp.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	uchwała Rady Miejskiej Chełmży	publikacja	Pow. [ha]
		22.01.2004r.)		
7	zmiana planu "Kościuszki" obejmująca teren pomiędzy ul. Kościuszki, Konopnickiej oraz terenami o symbolu Kx15 i K7D1/2;	Nr XXX/251/06 z dnia 13.06.2006r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2006r. Nr 111 poz. 1670;	7
8	zmiana planu "Kościuszki" obejmująca tereny o symbolu AG2, K27D1/2 oraz część ZP3;	Nr V/42/07 z dnia 12.04.2007r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2007r. Nr 70 poz. 1144;	5
9	dla terenu położonego pomiędzy ul. Bydgoską, zachodnią granicą administracyjną miasta oraz granicami geodezyjnymi terenów przemysłowych;	Nr X/72/07 z dnia 15.11.2007r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2008r. Nr 25 poz. 341;	6
10	dla terenu położonego pomiędzy ul. Chełmińskie Przedmieście a północną granicą administracyjną miasta;	Nr XXII/131/08 z dnia 29.10.2008r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. 2008r. Nr 156 poz. 2427;	134

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z Urzędu Miejskiego w Chełmży

Tabela 2. Plany miejscowe w trakcie realizacji

Plany miejscowe w trakcie realizacji	Pow. [ha]	Uchwała o przystąpieniu do opracowania planu	Stan zaawansowania prac
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego (ul.3MAJA)	85	uchwała nr XXXII/206/09 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 19 listopada 2009 r.	Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu, planowany termin skierowania do uchwalenia – grudzień 2010r. (planowane wejście w życie – marzec 2011r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z Urzędu Miejskiego w Chełmży

Tabela 3. Tereny, dla których przystąpiono do zmiany planu

lp	Teren objęty planem	Uchwała Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego	Pow. [ha]

1	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo - wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki.	nr XLI/299/10 z dnia 26 sierpnia 2010 r.	14
2	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Chełmińskie Przedmieście oraz północnymi granicami administracyjnymi miasta, polegającą na zmianie części ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem planu 16 MN, 21 MN oraz 7Z.	nr XLI/298/10 z dnia 26 sierpnia 2010 r.	10

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z Urzędu Miejskiego w Chełmży

Tabela 4. Obszary nieobjęte planami miejscowymi

Tereny, które nie są objęte planem miejscowym	Pow. [ha]	Czy były złożone wnioski o sporządzenie planu?	Czy występuje obowiązek sporządzenia planu na podstawie przepisów odrębnych?
Tereny Cukrowni Chełmża przy ulicy Bydgoskiej (Zakład, oczyszczalnia ścieków, grunty wzdłuż torów kolejowych, tereny zamknięte)	88	nie	nie
Tereny Jeziora Chełmżyńskiego	70	nie	nie

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z Urzędu Miejskiego w Chełmży

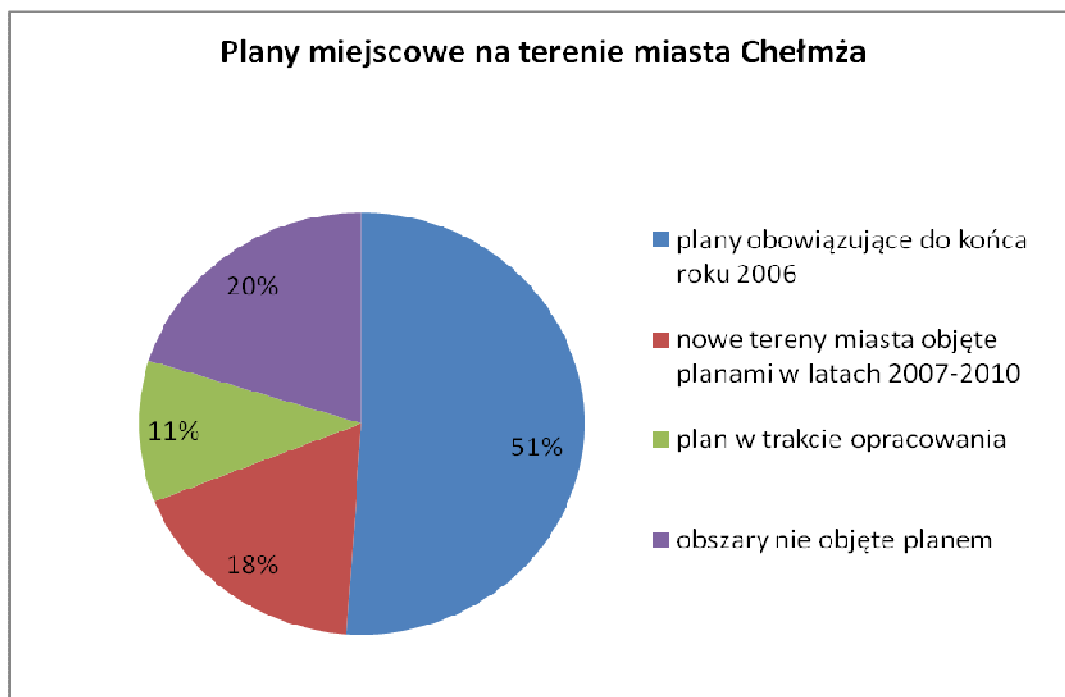
Tabela 5. Bilans powierzchni terenów objętych planami miejscowymi

lp.	opis	uchwała Rady Miejskiej Chełmży w sprawie przyjęcia planu miejscowego	pow. [ha]	udział procentowy
1.	Miasto Chełmża		783	100%
1a	w tym jeziora (Archidiakonka i Chełmżyńskie)		90	11%
2	plany obowiązujące do końca roku 2006		400	51%
2.1.	Chełmińska (ul.3 Maja)	Nr XIV/127/99 z dnia 29.10.1999 r.	(3ha)	0%
2.2.	FRELICHOWSKIEGO (Toruńska)	XLIV/341/02 z dnia 30.08.2002r.	34	4%
2.3.	Kościuszki (Reja-Toruńska)	VII/69/03 z dnia 28.08.2003r.	105	13%

lp.	opis	uchwała Rady Miejskiej Chełmży w sprawie przyjęcia planu miejscowego	pow. [ha]	udział procentowy
2.4.	GÓRNA (Chełmińskie Przedmieście)	XXIII/191/05 z dnia 23.06.2005r.	32	4%
2.5.	Stare Miasto-Dworcowa-Chełmińskie Przedmieście	XXX/250/06 z dnia 13.06.2006r.	156	20%
2.6.	Wyszyńskiego (FRELICHOWSKIEGO-BYDGOSKA)	XXII/130/08 z dnia 29.10.2008r. (zmiana uchwały nr XI/96/04 z dnia 22.01.2004r.)	73	9%
2.7.	zmiana planu Kościuszki	XXX/251/06 z dnia 13.06.2006r.		
3	nowe tereny miasta objęte planami w latach 2007-2010		140	18%
3.1	zmiana planu Kościuszki	V/42/07 z dnia 12.04.2007r.		
3.2	Bydgoska-przy cukrowni	X/72/07 z dnia 15.11.2007r.	6	1%
3.3.	TRAKT (w tym jezioro Archidiakonka)	XXII/131/08 z dnia 29.10.2008r.	134	17%
4	plan w trakcie opracowania (w rejonie ul. 3 Maja)		85	11%
5	obszary nieobjęte planem		158	20%
5.1.	CUKROWNIA CHEŁMŻA		88	11%
5.2.	Jezioro Chełmżyńskie		70	9%

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z Urzędu Miejskiego w Chełmży

Wykres 1. Stan planowania przestrzennego



Podsumowaniem analizy sporządzania planów miejscowych jest mapa nr 1 przedstawiająca przestrzenne rozmieszczenie planów miejscowych obowiązujących i pozostałych terenów miasta.

Ocenia się, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne.

Analiza opracowanych planów miejscowych i pozostałych terenów daje możliwość określenia struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta Chełmży. Dominuje przeznaczenie mieszkalno - usługowe, uzupełnione terenami produkcyjnymi, w tym terenami Cukrowni Chełmża. Jako główna zaznacza się funkcja mieszkaniowa miasta, uzupełniona o stale rozwijającą się funkcję turystyczno-wypoczynkową z zielenią, dla których mocną podstawę stanowi historyczny zespół urbanistyczny Starego Miasta.

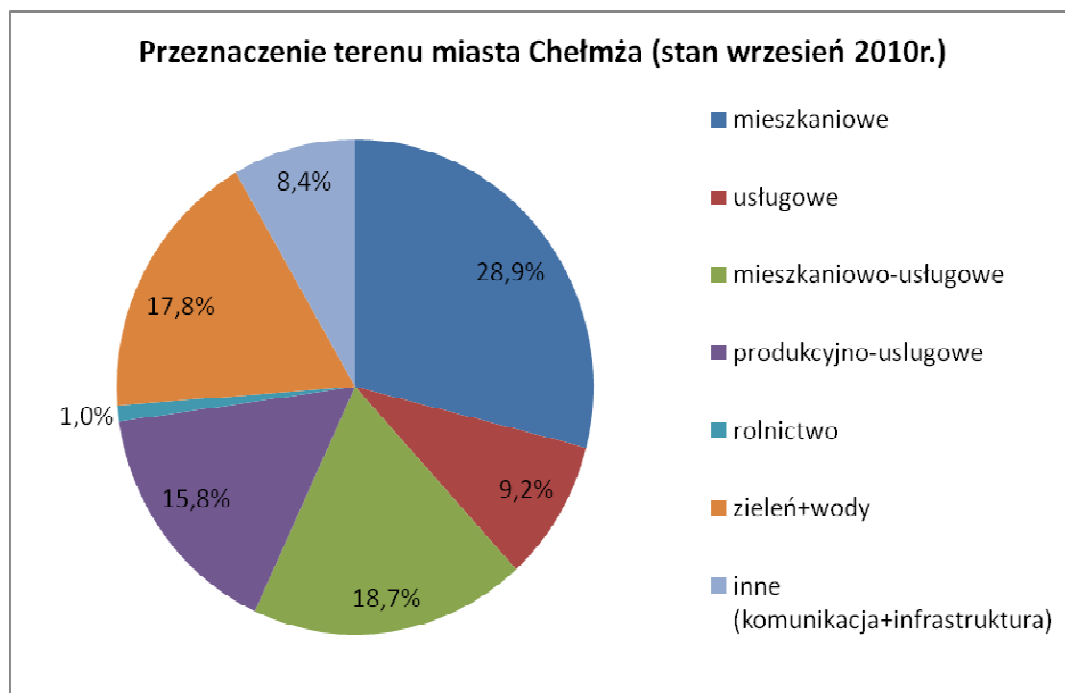
Tabela 6. Przeznaczenie terenu miasta Chełmża

	PLANY MIEJSCOWE	Pow. terenu [ha]	udział procentowy w pow. miasta	przeznaczenie terenu (udział)						
				mieszkalniowe	usługowe	mieszkalniowo-usługowe	produkcynowo-usługowe	rolnictwo	zieleni+wody	inne (komunikacja+infrastruktura)
1	FRELICHOWSKIEGO-Toruńska	34	4%	0,00	0,23	0,20	0,44	0,00	0,08	0,05
2	KOŚCIUSZKI	105	13%	0,48	0,24	0,14	0,00	0,06	0,03	0,05

	PLANY MIEJSCOWE	Pow. terenu [ha]	udział procentowy w pow. miasta	przeznaczenie terenu (udział)						
				mieszkalniowe	usługowe	mieszkalniowo-usługowe	produkcyjno-usługowe	rolnictwo	zieleń+wody	inne (komunikacja+infrastruktura)
3	GÓRNA	32	4%	0,78	0,00	0,14	0,01	0,01	0,01	0,05
4	STARE-MIASTO	156	20%	0,00	0,10	0,62	0,08	0,01	0,09	0,10
5	WYSZYŃSKIEGO	73	9%	0,68	0,00	0,20	0,06	0,00	0,01	0,05
6	TRAKT (w tym jezioro Archidiakonka)	134	17%	0,46	0,00	0,00	0,19	0,00	0,30	0,05
7	Bydgoska-przy cukrowni	6	1%	0,00	0,00	0,16	0,79	0,00	0,00	0,05
8	plan w trakcie opracowania (przy ul.3 Maja) w tym plan Chełmińska	85	11%	0,47	0,28	0,10	0,00	0,00	0,10	0,05
9	Teren nie objęty planem CUKROWNIA CHEŁMŻA	88	11%	0,00	0,00	0,00	0,70	0,00	0,00	0,30
10	Teren nie objęty planem Jezioro Chełmżyńskie	70	9%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
	razem pow.MIASTA [ha]	783 ha	100%	226,59 ha	72,42 ha	146,76 ha	123,94 ha	8,18 ha	139,66 ha	65,45 ha
	udział w powierzchni miasta			28,9%	9,2%	18,7%	15,8%	1,0%	17,8%	8,4%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie planów miejscowych, projektu planu oraz istniejącego zagospodarowania terenu

Wykres 2. Przeznaczenie terenu



Skutkiem realizacji ustaleń planu miejscowego jest możliwość zmiany przeznaczenia i zagospodarowania terenów na cele publiczne. W latach 2006-2010 Burmistrz Miasta Chełmży zrealizował następujące inwestycje:

a) Budowa dróg:

1. Budowa dróg publicznych ul. Broniewskiego-ul. Traugutta na osiedlu domów jednorodzinnych przy ul. 3- Maja (teren objęty decyzją o warunkach zabudowy z 2006r.)
2. Budowa dróg publicznych – ul. Kościuszki na odcinku od Lecznicy Zwierząt do granic administracyjnych miasta (teren mpzp „Kościuszki 2003 r.”.)

b) Budowa nowych punktów świetlnych :

1. Budowa oświetlenia przy ulicach Spacerowej, Letniskowej, Wczasowej i Turystycznej w 2009r. (teren mpzp „Kościuszki 2003 r.”).
2. Budowa oświetlenia przy ul. Głowackiego, ul. Bydgoskiej i ul. Sienkiewicza (teren mpzp „Frelichowskiego-Wyszyńskiego 2008r.”).
3. Budowa oświetlenia przy ul. Spacerowej, ul. Letniskowej, ul. Wczasowej, ul. Turystycznej (teren mpzp „Kościuszki 2003r.”).
4. Budowa oświetlenia przy ul. Groszkowskiego i ul. Tretkowskiego (teren mpzp „Frelichowskiego-Wyszyńskiego 2008r.”).
5. Budowa oświetlenia przy ul. Żeromskiego, ul. Konopnickiej i ul. Pułaskiego (teren mpzp „Kościuszki 2003r.”).

6. Budowa oświetlenia przy ul. Chełmińskie Przedmieście (teren mpzp „Stare Miasto 2008 r.”).
7. Oświetlenie placu i ulic przyległych do Konkatedry pw. Św. Trójcy przy ul. Tumskiej 14 (teren mpzp „Stare Miasto 2008r.”).
8. Budowa oświetlenia przy ul. Władysławskiego i ul. Dorawy (teren mpzp „Górna 2005r.”).

c) Budowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej:

1. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej miasta Chełmża, główny kolektor sanitarny i deszczowy między ul. Św. Jana i ul. Polną (teren mpzp „Stare Miasto 2006r.”).
2. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej z przepompowniami, tłocznią i z zasilaniem energetycznym przy Bulwarze 1000-lecia (teren mpzp „Stare Miasto 2006r.”).
3. Budowa sieci wodociągowej rozdzielczej przy ulicach Wyszyńskiego, Fiołkowej, Hiacyntowej, Tulipanowej i Różanej (teren mpzp „Frelichowskiego-Wyszyńskiego 2008r.”).
4. Budowa sieci wodociągowej rozdzielczej przy ul. Toruńskiej, odcinek za torami (teren mpzp „Frelichowskiego-Toruńska 2002r.”).
5. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przykanalikami przy ul. Toruńskiej, odcinek od skrzyżowania z Bulwarem 1000-lecia do skrzyżowania z ul. Sikorskiego oraz przy ul. Sikorskiego, odcinek od skrzyżowania z ul. Toruńską do skrzyżowania z ul. Dąbrowskiego. (teren mpzp „Stare Miasto 2006r.”, mpzp „Frelichowskiego-Toruńska 2002r.”).
6. Budowa sieci wodociągowej rozdzielczej, pas drogowy prostopadły do ul. Kościuszki (teren mpzp „Kościuszki 2003 r.”).
7. Budowa sieci wodociągowej rozdzielczej w pasie ul. Górnej od ul. Depczyńskiego do ul. Dorawy (teren mpzp „Górna 2005r.”).
8. Budowa kanalizacji na Osiedlu Domków Jednorodzinnych etap II
9. Budowa sieci wodociągowej rozdzielczej przy ul. Dorawy, ul. Szczepańskiego i ul. Depczyńskiego (teren mpzp „Górna 2005r.”)
10. Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie całego miasta Chełmży – inwestycja ciągła

d) Pozostałe inwestycje.

- 1) rozpoczęta w 2010 roku inwestycja rewitalizacji strefy śródmiejskiej Chełmży w części zlokalizowanej przy Jeziorze Chełmżyńskim służącej wypoczynkowi, turystyce i rekreacji (na terenie mpzp „Stare Miasto 2006r.”);
- 2) rozpoczęta w 2010 roku inwestycja modernizacji fontanny zlokalizowanej w Parku Wilsona (teren mpzp „Stare Miasto 2006r.”).
- 3) Budowa boiska sportowego ORLIK (obszar objęty decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego z 2009r.).
- 4) Modernizacja Targowiska Miejskiego zlokalizowanego przy ul. Św. Jana i ul. ks. P. Skargi (teren mpzp „Stare Miasto 2006r.”).

Jednym ze skutków wejścia w życie planu miejscowego, obok konieczności budowy infrastruktury technicznej, budowy dróg czy realizacji innych zadań własnych gminy, jest możliwość pobrania opłaty planistycznej.

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Chełmży pobiera jednorazową opłatę, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, której stawkę procentową ustala się w uchwałach Rady Miejskiej Chełmży, w sprawie przyjęcia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta, najczęściej stosowano stawkę 10%, przy dopuszczalnej maksymalnej 30%. W latach 2006-2010 dochód budżetu miasta w związku z naliczeniem opłaty planistycznej, naliczonej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu miejscowego, wyniósł około 56.000 zł.

Ponieważ duży obszar miasta objęty jest planami miejscowymi, istotne są obecnie korekty ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

Do Burmistrza Miasta Chełmży w latach 2006-2010 wpłynęło około 20 wniosków o dokonanie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź o zmianę planu. Około 80% tych wniosków zostało rozpatrzonych pozytywnie. Na ich podstawie przystąpiono do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Około 20% wniosków nie zostało rozpatrzonych pozytywnie: po dokonaniu szczegółowych analiz kilka wniosków zostało wycofanych lub odmówiono przystąpienia do opracowania planu z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne, bądź wnioskowane funkcje i zagospodarowanie terenu nie spełniały warunków ładu przestrzennego.

Art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Ocenia się, że zmiany obowiązujących planów miejscowych będą następowały sukcesywnie, w miarę napływających wniosków.

W związku z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży do wieloletniego programu opracowywania planów miejscowych wpisuje się: zmiany w obowiązujących planach miejscowych na wniosek mieszkańców i innych instytucji, stosownie do potrzeb. Przystąpienie do opracowania zmiany planu miejscowego powinny być poprzedzone, zgodnie z przepisami, analizą możliwości zmiany planu i ustalenia zgodności rozwiązań z przepisami odrębnymi, a także zgodności ze Studium Miasta.

2.2. Ruch budowlany na obszarach objętych planami miejscowymi

Zgodnie z art. 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo do wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów.

Stosownie do powyższego na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Miasta wydaje wypisy i wyrysy dla określonych inwestycji na terenie miasta. I tak średnio w ciągu jednego roku wydaje się około 70 wypisów i wyrysów z obowiązujących planów. Inwestycje dotyczą szczególnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, budowy garaży, budowy obiektów gospodarczych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, itp. inwestycji.

Wysoki stopień pokrycia miasta Chełmża miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyspiesza procedurę uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż w przypadku posiadania przez gminę aktualnego planu zagospodarowania, pozwolenie na budowę wydaje się na podstawie wypisu i wyrysu z planu.

Ruch związany z zabudową mieszkaniową jednorodziną na terenie miasta w latach 1990 – 2010, który dominuje na terenie miasta Chełmża jest średnio rozwinięty. I tak można podać, iż w danym okresie powstały następujące budynki:

1. Osiedle Kościuszki – powstało 67 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
2. Rejon ul. Wyszyńskiego i Bydgoskiej – powstało 80 budynków jednorodzinnych
3. Osiedle Górna – powstało 55 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
4. Osiedle 3-go Maja – powstało 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
5. Rejon ul. Trakt – powstało 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
6. Pozostałe budynki mieszkalne, które powstawały w różnych częściach miasta – szt. 20.

Łącznie w latach 1990–2010 na terenie miasta powstało 249 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym najwięcej w ostatnim dziesięcioleciu

(okres badawczy został wybrany ze względu na obchodzone 20–lecie powstania samorządu).

3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art.57 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.
- burmistrz prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym
- wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

W latach 2007-2010 Burmistrz Chełmży wydał decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarach, który nie były objęte planami miejscowymi. Ponieważ miasto objęte jest planami miejscowymi na dużym obszarze, więc konieczność wydania warunków zabudowy nie była znaczna.

Na terenie Chełmży nie były wydawane żadne decyzje realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym. Wydawane były tylko przez Burmistrza Chełmży decyzje celu publicznego o znaczeniu gminnym i dotyczyły:

- budowy anten telefonii komórkowej na nieruchomości Cukrowni Chełmża,
- budowa kanalizacji sanitarno-deszczowej w rejonie ulicy TRAKT (obecnie objęte planem miejscowym),
- budowa przepompowni przy ul. Rybaki,
- budowa oświetlenia przy ul. Chełmińskiej.

W gestii wojewody jest wydawanie decyzji na terenach zamkniętych, czyli kolejowych i stacji kolejowej Chełmża.

Tabela 7. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedziały czasowe	Razem wydane decyzje	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	Liczba decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy
rok 2007	12	8	3	1
rok 2008	11	7	3	0
rok 2009	9	0	0	0
rok 2010	2	2	0	0
Razem:	34	17	6	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z Urzędu Miejskiego w Chełmży

Najczęściej decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły zmian sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych, rozbudowy budynków mieszkalnych, budowy garaży, a także różnych inwestycji produkcyjnych na terenie Cukrowni Chełmża. Najwięcej decyzji wydawanych było na terenach osiedla przy ul. 3 Maja, przy ulicy Trakt oraz na terenie Cukrowni Chełmża przy ul. Bydgoskiej. Obecnie pozostającymi bez planów miejscowych obszarami są obszary wzdłuż ulicy 3 Maja (osiedle mieszkaniowe, Stadion Miejski z Parkiem, pola uprawne nad jeziorem oraz wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia) - wschodnia część miasta, a także tereny Cukrowni Chełmża przy ul. Bydgoskiej.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie były sprzeczne z obowiązującymi planami miejscowymi, nie zaszła też zgodnie z art. 65 konieczność stwierdzenia wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego jeżeli dla danego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia były inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli wnioski o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawieszają się do czasu uchwalenia planu – na terenie Miasta Chełmża nie było takiego przypadku.

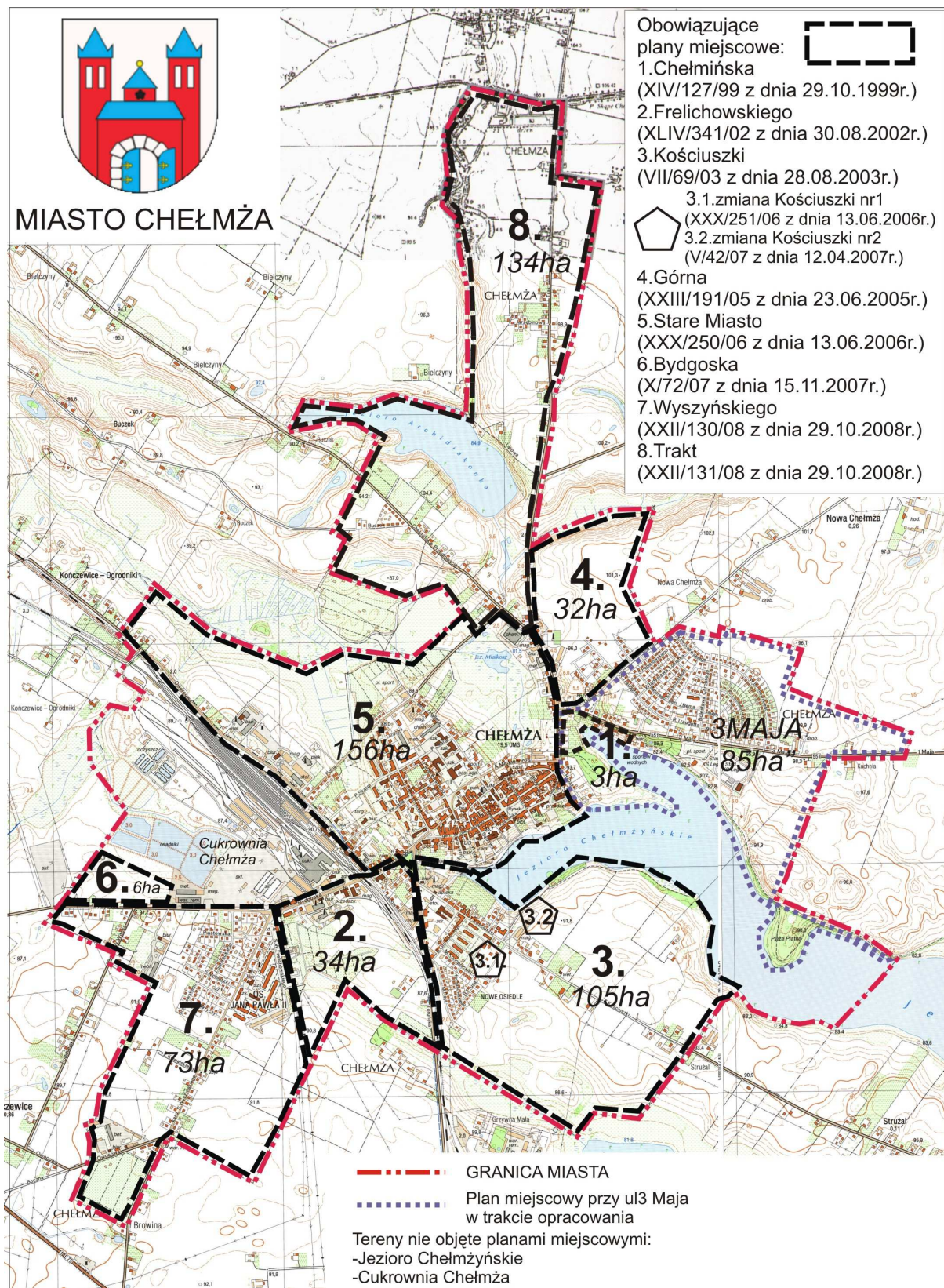
Po uchwaleniu planu miejscowego w rejonie ul. 3 Maja, pozostanie teren Cukrowni Chełmża, dla którego wystąpi konieczność ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Dotychczas nie było problemów z ustalaniem warunków zabudowy, przede wszystkim dlatego, że jest to teren produkcyjny, nie ma więc konieczności stosowania zasady „kontynuacji funkcji i parametrów zabudowy”, o których mówi art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze tym, w przypadku realizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko (a inwestycje produkcyjne cukrowni lub oczyszczalnia ścieków są do takich zaliczane), wymagane jest przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania na środowisko.

4. Inne strategiczne opracowania analizujące stan zagospodarowania przestrzennego miasta

Ze Studium Miasta określającym kierunki rozwoju przestrzennego gminy, oraz obowiązującymi planami miejscowymi ustalającymi przeznaczenie terenu, czy decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, powiązane są inne dokumenty określające strategiczne cele:

- 1) uchwała nr XXXII/263/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 12 września 2006 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Zdegradowanych Obszarów Miejskich Chełmży na lata 2006-2013.
- 2) uchwała nr VII/54/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 8 sierpnia 2007 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta określa cel główny strategii rozwoju jako „MIASTO PRZYJAZNE”. Strategia rozwoju ma charakter prorozwojowy i określa główne kierunki rozwoju miasta Chełmży. Przyjęto do realizacji następujące cele cząstkowe:
 - dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna;
 - dostępność uzbrojonych terenów inwestycyjnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej;
 - atrakcyjna oferta rekreacyjno-turystyczna, kulturalna i edukacyjna miasta;
 - wysoka aktywność mieszkańców miasta;
 - bezpieczne miasto.Strategia przedstawia harmonogram działań, głównie w zakresie budowy układu komunikacyjnego i budowy infrastruktury technicznej oraz inwestycji rekreacyjno-turystycznej i kulturalnej, przestrzennie są one umieszczone jako zadania publiczne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Źródło dochodów i koszty realizacji umieszczone są w budżecie miasta (w tym w finansowej prognozie wieloletniej realizacji inwestycji).
- 3) Uchwała nr XXII/129/08 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 października 2008 r. w sprawie przyjęcia Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Miasto Chełmża na lata 2008-2015;
- 4) Uchwała nr XL/289/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zatwierdzenia Programu Ochrony Środowiska gminy miasta Chełmży na lata 2008-2011 z perspektywą na lata 2012-2015 wraz z Planem Gospodarki Odpadami gminy miasta Chełmży na lata 2008-2011 z perspektywą na lata 2012 - 2015.

Załącznik – Mapa obszarów objętych planami miejscowymi



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (wrzesień 2010r.)

Podsumowanie

Na koniec 2010 r. gmina posiada strategiczny dokument jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, które stanowi politykę przestrzenną gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chełmży wykazała, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (przyjęte przez Radę Miejską w 2000 roku) nie jest w pełni zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, lecz spełnia swoje zadanie i na jego podstawie opracowywane są plany miejscowe. Studium Miasta Chełmży powinno zostać uaktualnione.

Plany miejscowe opracowywane są zgodnie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych, uwzględniają wnioski mieszkańców, a także zadania i programy samorządu województwa. Prawie 70% obszaru miasta Chełmży objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i jest to wysoki wskaźnik w stosunku do innych gmin w Polsce. Miejscowe plany jako akty prawa miejscowego umożliwiają lokalizację inwestycji celu publicznego oraz przeznaczenie terenów pod rozwój budownictwa przede wszystkim mieszkaniowego i usługowego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi przepisów prawa, choć nie wyklucza się ich zmian w trybie art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że „jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”. Istotną zmianę w przepisach prawa wprowadziła, z dniem 17 lipca 2010r., ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. nr 106, poz. 675, w szczególności art. 46 ust. 1 określający, że: „Miejscowy plan nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”, oraz wymagane jest zgodnie z art. 75 „dostosowanie przez Gminę treści obowiązujących planów miejscowych do wymagań określonych w art. 46 ust. 1, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy”.

W związku z powyższym:

- 1) w zależności od potrzeb należy sporządzić plan miejscowy dla terenów Cukrowni Chełmża oraz Jeziora Chełmżyńskiego;
- 2) ocenia się, że w Gminie Miasto Chełmża może wystąpić konieczność zmiany obowiązujących planów miejscowych w zakresie uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, co wymaga szczegółowej analizy ustaleń poszczególnych planów miejscowych.

Grudziądz, 25 września 2010 rok

Opracowała:
Elżbieta Kornalewska
pod kierunkiem
Macieja Kornalewskiego -
wpisany
na listę Północnej Okręgowej
Izby Urbanistów nr 100/2002.