

Załącznik
do uchwały nr XXXVIII/269/18
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 4 października 2018r.



**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA CHEŁMŻY w latach 2014-2018**

1. Wprowadzenie i cel opracowania

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, który wymaga okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Choć studium jest podstawowym dokumentem planistycznym w gminie, to jednak nie wszystkie zmiany zagospodarowania terenów muszą być z nim zgodne, np. inwestycje realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz 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, z uwzględnieniem:

- a) decyzji zamieszczonych w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzonym przez marszałka województwa,
- b) decyzji zamieszczonych w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzonym przez burmistrza,
- c) decyzji zamieszczonych w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych prowadzonym przez wojewodę,
- d) decyzji zamieszczonych w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzonym przez burmistrza,
- e) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Burmistrz przekazuje Radzie Miasta wyniki ww analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do zmiany studium lub planu miejscowego. Przy podejmowaniu powyższej uchwały, Rada Miasta bierze 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.

Celem niniejszego opracowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Chełmży w latach 2014-2018 i ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W poprzedniej kadencji Burmistrz Miasta Chełmży dokonał stosownej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Chełmży. Wyniki analizy zostały przekazane Radzie Miasta, która w dniu 30 października 2014 r. przyjęła uchwałę nr XXXVI/273/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża. W uchwale stwierdzono, że po zapoznaniu się z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Chełmży, która została zaopiniowana przez Gminną Komisję

Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 7 października 2014 r. uznaje się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, zatwierdzone uchwałą nr XXV/205/00 z dnia 30 listopada 2000 r. nie jest w pełni aktualne. Uznaje się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszaru miasta Chełmża, wymienionych w przeprowadzonej analizie za okres 2010-2014.

2. Ocena aktualności studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmży, zwane dalej 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 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to opracowanie, które po 18 latach nie jest już aktualne, głównie ze względu na duże zmiany przepisów prawa. Przede wszystkim weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwana dalej upzp. Jednakże w myśl art. 87 upzp studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

Gmina Miasto Chełmża ma powierzchnię 783 ha, liczy około 15 tys. mieszkańców, położona jest w sąsiedztwie Torunia i autostrady A-1. Polityka przestrzenna 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, takich jak: elektrownie wiatrowe, instalacje fotowoltaiczne, autostrada, wały przeciwpowodziowe, lotniska.

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

Analiza zgodności Studium Gminy z upzp polega przede wszystkim na ustaleniu zgodności z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 upzp.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 upzp 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, w tym krajobrazu kulturowego,
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 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, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
 - 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 upzp w studium określa się w szczególności z:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
- 2) (uchylony),
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym 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 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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary 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. z 2015 r. poz. 2120),
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- 14a) obszary zdegradowane,
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 2a upzp, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Zgodnie z art. 10 ust. 3a i 3b upzp, jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. Lokalizacja ww obiektów handlowych, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 33 upzp, jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium, to procedurę zmiany studium wykonuje się w zakresie niezbędnym.

Zmiany przepisów prawa (dynamicznie występujące), w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od czasu podjęcia uchwały w sprawie Studium Miasta, nie wywołują obowiązku dostosowania do obowiązujących przepisów. To kryterium funkcjonalne stanowi o aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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.). 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.

Zgodnie z projektem nowego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, który czeka na uchwalenie przez Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego, nie ma powyższego zadania nr 89, są natomiast inne: modernizacja linii kolejowej nr 209 do prędkości poniżej 120 km/h, rewitalizacja linii kolejowej nr 207 na odcinku Toruń Wschodni-Chełmża, rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej i wodociągowej na terenie miasta Chełmży w ramach III etapu gospodarki wodno-ściekowej na

terenie aglomeracji Toruń, zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów, a także doposażenie punktów alarmowo-dyspozycyjnych PAD w ramach kompleksowego projektu adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu.

W latach 2014-2018 wprowadzono kilkanaście zmian upzp. Kilka z nich dokonuje zmian w treści studium, w uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone zmiany przedstawione zostały w tabeli nr 1:

Tabela nr 1 – zmiany ustaw w zakresie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Podstawa prawna zmiany upzp	Zakres zmian	Uwagi
Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774).	ustawa w art. 10 ust. 1 wprowadza obowiązek uwzględnienia w Studium Miasta uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Natomiast w ust. 2 wprowadza obowiązek określenia w Studium Miasta kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego, a także obszarów oraz zasad ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.	Obecnie województwo kujawsko-pomorskie nie posiada audytu krajobrazowego
Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713)	Ustawa dodaje do art. 10 ust. 3a i 3b. W ust. 3a ustala się, że jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. W ust. 3b ustala się, że lokalizacja ww obiektów handlowych, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Na terenie miasta nie występują obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²
Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)	Sporządzając studium należy uwzględnić uwarunkowanie, jakim są potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sposobem sporządzenia bilansu terenów zajmuje się art. 10 ust. 5-7 upzp, zgodnie z którymi: 5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno: 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa	1) sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę ułatwi dokonanie podziału funkcjonalnego miasta i dostosuje kierunki rozwoju przestrzennego miasta do potrzeb jego mieszkańców, a także możliwości finansowych miasta; 2) w związku z ustawą o rewitalizacji Rada Miejska Chełmży uchwałą nr XXXV/257/18 z dnia 2 sierpnia 2018 r. przyjęła aktualizację Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasta Chełmży na lata 2016-2023, w którym

	powyżej w lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy; 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy; 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy; 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1: a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu; 5) określa się: a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami; 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i	został wyznaczony obszar zdegradowany obejmujący tereny zlokalizowane w obrębie następujących ulic: Dworcowa (od skrzyżowania z ul. gen. Wł. Sikorskiego do skrzyżowania z ul. Polną), Polna (numery parzyste), Chełmińskie Przedmieście (numery nieparzyste do skrzyżowania z ul. Polną), A. Mickiewicza, gen. Wł. Sikorskiego (fragment), św. Jana, ks. P. Skargi, Targowa, H. Sienkiewicza, I. Paderewskiego, gen. J. Hallera (fragment). Obszar zdegradowany zajmuje powierzchnię 61,17 ha, co stanowi 7,8 % powierzchni miasta. W myśl art. 10 ust. 2 pkt 14a upzp obszar zdegradowany powinien być uwzględniony w Studium Miasta.
--	--	---

	infrastruktury technicznej oraz społecznej. 6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium. 7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę: 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat; 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%. Ustawa o rewitalizacji wprowadziła również następujące zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego: 1) uwzględnianie przy określaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także przy określaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, 2) określenie w kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów nie tylko terenów wyłączonych spod zabudowy, jak dotychczas, ale również terenów przeznaczonych pod zabudowę, 3) określenie w obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji, 4) określenie obszarów zdegradowanych.	
--	--	--

Ocenia się, że Studium Miasta nie jest również aktualne z powodu wejścia w życie nowych przepisów (ustaw), które wprowadziły obowiązek przeprowadzenia procedur dotychczas niewymaganych przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Do najważniejszych 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), która wprowadziła obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym dołączenia do projektu studium prognozy oddziaływania na środowisko. Do obowiązującego Studium Miasta taka prognoza nie została wykonana i dołączona.

Należy zwrócić uwagę na ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), która określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Ustawa wprowadza ułatwienia w realizowaniu inwestycji mieszkaniowych. Jednakże inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca nie może być sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunek

niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podejmuje Rada gminy, która podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Powyższa ustawa traci moc z dniem 31 grudnia 2028 r.

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

W ciągu ostatnich 4 lat nastąpiły zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta – największe postępy wystąpiły na terenach objętych planami miejscowymi z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Studium Miasta jest aktualne w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmży w oparciu o przeprowadzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę może spowodować zmiany w podziale funkcjonalno-przestrzennym miasta i dostosowanie go do potrzeb mieszkańców.

3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1. Prace planistyczne dotyczące planów miejscowych

Na koniec września 2018 roku obowiązujące plany miejscowe obejmują obszar niemal 625 ha – stanowi to 80% powierzchni miasta Chełmży. W latach 2014-2018 Rada Miejska uchwałała kilka 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).

Większość obowiązujących na terenie miasta planów miejscowych oraz ich zmian zostało uchwalonych na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Tereny, które nie są objęte planem miejscowym, to:

- 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 14 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 czy 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), można sporządzić plan miejscowy. Wynika to z art. 14 ust. 6 upzp, który stanowi, że planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

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. Spis obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta Chełmży zawiera tabela nr 2, planów miejscowych w trakcie realizacji – tabela nr 3, a obszarów nieobjętych planami miejscowymi – tabela nr 4.

Tabela 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Chełmży.

lp.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	uchwała Rady Miejskiej Chełmży	Publikacja	Pow. [ha]
1	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. z 2002r. Nr 117 poz. 2399;	34
2	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. z 2003r. Nr 138 poz. 1897;	105
3	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. z 2005r. Nr 95 poz. 1727;	32
4	dla terenu położonego pomiędzy ul.Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem, i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego	Nr XXX/250/06 z dnia 13.06.2006r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2006r. Nr 113 poz. 1676;	156
5	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. z 2006r. Nr 111 poz. 1670;	7

lp.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	uchwała Rady Miejskiej Chełmży	Publikacja	Pow. [ha]
6	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. z 2007r. Nr 70 poz. 1144;	5
7	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. z 2008r. Nr 25 poz. 341;	6
8	obejmujący obszar pomiędzy ulicą Bydgoską, Ks.Frelichowskiego, a południowo-zachodnią granicą administracyjną miasta	Nr XXII/130/08 z dnia 29.10.2008r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2008r. Nr 151 poz. 2312;	73
9	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. z 2008r. Nr 156 poz. 2427;	134
10	dla terenu położonego pomiędzy ulicą Rybaki, Górna, wschodnią granicą administracyjną miasta oraz brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego (ul.3MAJA)	Nr XLIII/324/10 z dnia 28.10.2010r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2011r. Nr 52 poz. 354	85
11	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo - wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki.	Nr X/71/11 z dnia 27.10.2011r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2011r. Nr 263 poz. 2609	14
12	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 XI/80/11 z dnia 01.12.2011r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2011r. Nr 303 poz. 3311	10
13	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul.Św.Jana i Gen.Władysława Sikorskiego	Nr XVII/122/12 z dnia 21.06.2012r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2012r. poz. 1458	0,7
14	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul.Polną i Gen.Józefa Hallera	Nr XVII/123/12 z dnia 21.06.2012r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2012r. poz. 1459	1,2
15	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego przy ul.Toruńskiej	Nr XX/148/12 z dnia 08.11.2012r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2012r. poz. 2746	0,2

lp.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	uchwała Rady Miejskiej Chełmży	Publikacja	Pow. [ha]
16	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Turystyczną i Słoneczną	Nr XXIX/211/13 z dnia 28.11.2013r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2013r. poz. 3835	4,8
17	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego przy ul. Toruńskiej – tereny aktywizacji gospodarczej	Nr XXX/275/14 z dnia 30.10.2014r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2014r. poz. 3141	6,7
18	zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu komunikacji drogowej - ul. Spokojna	Nr X/78/15 z dnia 10.12.2015r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2015r. poz. 4730	3,3
19	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, Polną i centralną częścią miasta Chełmża	Nr XXI/160/17 z dnia 25.05.2017r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2017r. poz. 2386	12,7
20	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego przy ul. Gen. J. Hallera o symbolu C.11.MW,MN	Nr XXII/167/17 z dnia 22.06.2017r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2017r. poz. 2705	1,3
21	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu przy ul. Chełmińskiej	Nr XXIII/177/17 z dnia 17.08.2017r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2017r. poz. 3231	0,2
22	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodnim rejonie miasta – część ul. Trakt	Nr XXXI/231/18 z dnia 19.04.2018r.	Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom. z 2018r. poz. 2402	3,3

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

Tabela 3. Plany miejscowe w trakcie realizacji

Plany miejscowe w trakcie realizacji	Pow. [ha]	Uchwała o przystąpieniu do opracowania planu	Stan zaawansowania prac
zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu przy ul. Antoniego Depczyńskiego i Chełmińskie Przedmieście		Nr XXXI/232/18 z dnia 19 kwietnia 2018r.	Projekt planu na etapie prac projektowych

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu przy Stefana Kardynała Wyszyńskiego 15		Nr XXXIII/244/18 z dnia 7 czerwca 2018r.	Projekt planu na etapie prac projektowych
---	--	--	---

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 „NORDZUCKER POLSKA SA”, „AGRO-EKO-GASOLIN SA”, oczyszczalnia ścieków, grunty wzdłuż torów kolejowych oraz zabudowa mieszkaniowa)	74	Nie	Nie
Tereny Jeziora Chełmżyńskiego	70	Nie	Nie
Tereny zamknięte – kolejowe	14	Nie	Nie

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

3.2. Wnioski o sporządzenie zmiany planu miejscowego

Do Burmistrza Miasta Chełmży wpływały wnioski o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na bieżąco Rada Miejska przystępowała do opracowania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na dzień sporządzania analizy brak jest wniosków o zmianę planów miejscowych.

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.

Sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmży w oparciu o przeprowadzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę może spowodować zmiany w podziale funkcjonalno-przestrzennym miasta i konieczność zmian obowiązujących czy też sporządzenie nowych planów miejscowych.

3.3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

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 wrysów.

Stosownie do powyższego na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Miasta wydaje wypisy i wyrisy dla określonych inwestycji na terenie miasta. Spis wydanych wypisów i wyrysów z planów miejscowych zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5: Wydane wypisy i wyrisy z planu miejscowego

L.p.	Rok	Ilość wydanych wypisów i wyrysów
1.	2014	20
2.	2015	61
3.	2016	73
4.	2017	85
5.	2018	48

Inwestycje dotyczą przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 rysu z planu.

Aktualnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powstają praktycznie tylko na wniosek właścicieli terenów w granicach własności, uzasadnionych urbanistycznie, które są zgodne z ustaleniami Studium Miasta.

Na terenie miasta Chełmży intensywnie rozwijającym się obszarem są tereny położone w północnej części miasta zlokalizowane przy ul. Trakt. Powstają tam nowe działki budowlane i ulice, które są zabudowywane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Powstała tam nowa ulica Jagodowa i ul. Sosnowa. W perspektywie są również następne ulice wyznaczone w planie miejscowym, a tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Ponadto zainwestowanie następuje na terenie osiedla „Kościuszki”, na którym już istnieje duże osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest ono obecnie uzupełniane nową zabudową. W ten sposób utrzymuje się prawidłowy ład przestrzenny na terenie miasta. Duży ruch budowlany występuje na obszarze położonym w południowo – zachodniej części miasta przy ul. Wyszyńskiego. W latach ubiegłych w tym terenie powstało osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Powstałe w wyniku podziału nieruchomości działki budowlane zostały w bardzo intensywny sposób zabudowane w okresie obecnej kadencji Rady Miejskiej Chełmży.

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.

3.4. Ocena zgodności planów miejscowych z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.

Analiza zgodności planów miejscowych z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przede wszystkim polega na ustaleniu zgodności z wymogami wynikającymi z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 upzp.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 upzp Burmistrz Miasta Chełmży 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:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4,
- 2) zgodność z wynikami analizy oceny aktualności planów miejscowych, wraz datą uchwały rady gminy w sprawie aktualności planów miejscowych,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;

2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 upzp w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
3. Zgodnie z art. 15 ust. 2a plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.
4. Zgodnie z art. 15 ust. 3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:
- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 3a) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,
 - 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
 - 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
 - 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
5. Zgodnie z art. 15 ust. 4 plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.
6. Zgodnie z art. 16 ust. 1 plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w

przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

W ciągu trwania obecnej kadencji Rady Miasta Chełmży wprowadzono kilkanaście zmian upzp. Kilka z nich zmieniło ustawę w zakresie ustaleń planu miejscowego:

1. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774),
Powyższa ustawa w art. 15 wprowadza do ustaleń planu zasady kształtowania krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713),
Powyższa ustawa w art. 15 po ust. 2 dodaje ust. 2a, zgodnie z którym, plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. Natomiast zgodnie z ust. 3 pkt 4 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
3. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)
Powyższa ustawa w art. 15 zmieniła ust. 1, zgodnie z którym Burmistrz 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:
 - 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4:
 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
 - 7) prawo własności;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
- 2) zgodność z wynikami analizy oceny aktualności planów miejscowych, wraz datą uchwały rady gminy w sprawie aktualności planów miejscowych,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

4. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961).

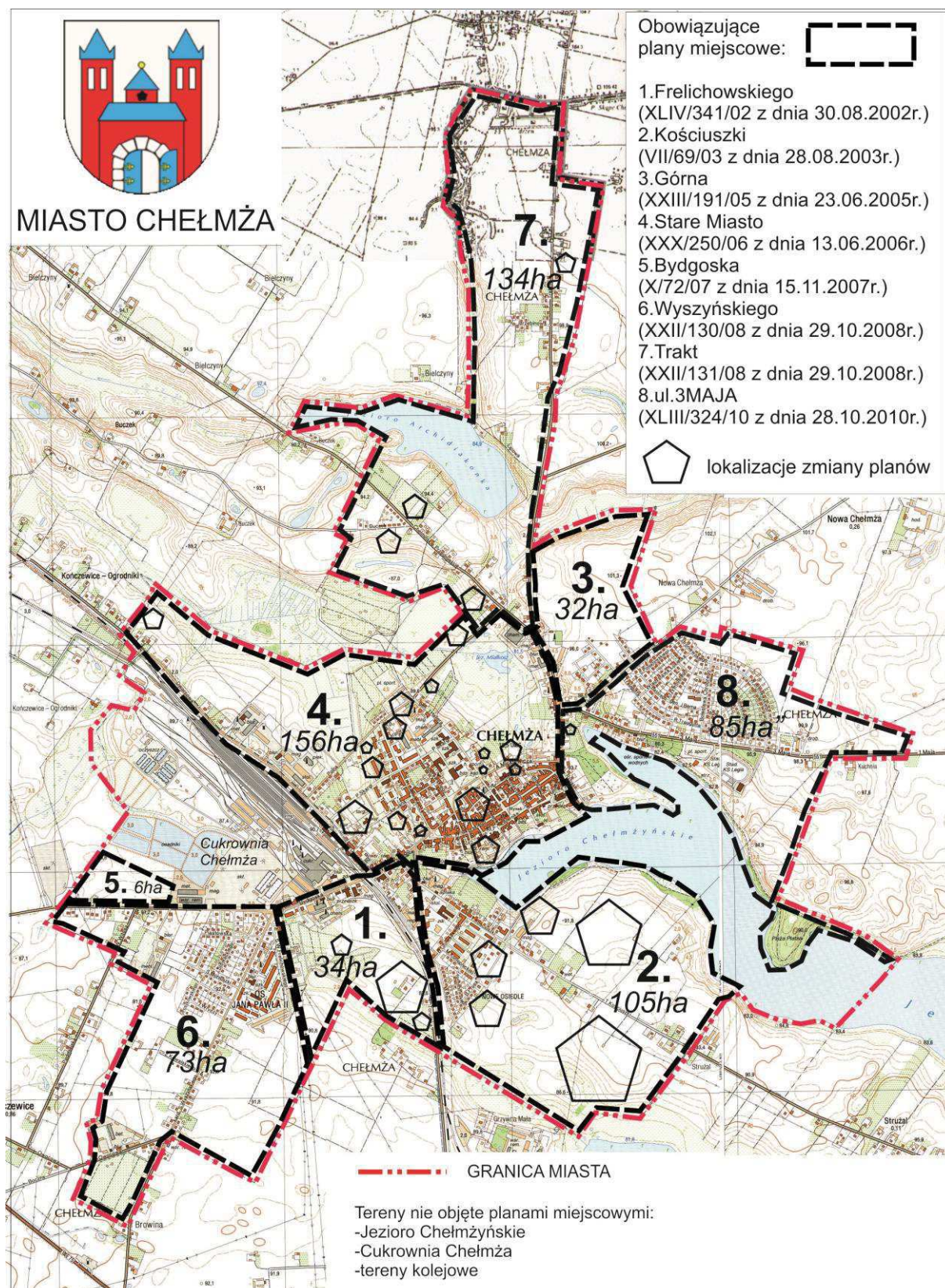
Powyższa ustawa w art. 15 dodała ust. 4, zgodnie z którym plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń. Należy zwrócić uwagę, że ww ustawa wprowadziła ograniczenia w zabudowie wokół elektrowni wiatrowych. W odległości mniejszej niż 10-krotność wysokości elektrowni wiatrowej nie można budować budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Jednakże miasto Chełmża nie znajduje się w obszarze oddziaływania takich elektrowni.

Jak już była mowa na uwagę zasługuje ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), która określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Ustawa wprowadza ułatwienia w realizowaniu inwestycji mieszkaniowych. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, przy sporządzaniu planu miejscowego lub jego zmianie uwzględnia się tę inwestycję. Powyższa ustawa traci moc z dniem 31 grudnia 2028 r.

W związku z tym, że proces opracowania i uchwalenia planu miejscowego jest długotrwały, pracochłonny, to dopóki obowiązujący plan miejscowy spełnia swoją funkcję, nie ma potrzeby jego zmiany. Należy zauważyć, że nie ma obowiązku sporządzania planów miejscowych dla obszaru całej gminy, a dla planowanych przez właścicieli inwestycji jest możliwość kształtowania przestrzeni na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ocenia się, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne. Poniżej przedstawiono mapę obszarów objętych planami miejscowymi.

Mapa obszarów objętych planami miejscowymi



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (wrzesień 2018r.)

4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

4.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim

Zgodnie z art. 32 ust. 1 upzp w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz 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 rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

Zgodnie z art. 57 ust. 1 upzp rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim prowadzi marszałek województwa.

W prowadzonym przez Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego rejestrze wydanych decyzji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim nie ma inwestycji znajdujących się na terenie miasta Chełmży.

4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym

Zgodnie z art. 32 ust. 1 upzp w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz 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 rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Zgodnie z art. 57 ust. 2 upzp rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzi Burmistrz Miasta Chełmży.

W prowadzonym przez Burmistrza Miasta Chełmży rejestrze wydanych decyzji o znaczeniu powiatowym i gminnym nie ma inwestycji znajdujących się na terenie miasta Chełmży.

4.3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

Zgodnie z art. 32 ust. 1 upzp w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz 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 rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

Zgodnie z art. 57 ust. 3 upzp rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych prowadzi wojewoda.

W prowadzonym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego rejestrze wydanych decyzji na terenach zamkniętych nie ma inwestycji znajdujących się na terenie miasta Chełmży.

Zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych

(Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. poz. 25 z późn. zm) do terenów zamkniętych na terenie Miasta Chełmża zalicza się działki wymienione w tabeli nr 6.

Tabela nr 6: Działki stanowiące tereny zamknięte.

Lp. wg decyzji Ministra	Gmina	Obręb geodezyjny	Działka ewidencyjna nr	Powierzchnia działki [ha]
2460.	M.Chełmża	Obr.14	Dz. 9/13	Pow.0,6795
2461.	M. Chełmża	obr.14	dz.9/17	Pow.0,0464
2462.	M. Chełmża	obr. 14	dz. 9/20	pow. 0,0687
2463.	M. Chełmża	obr. 14	dz.9/22	pow.0,2301
2464.	M. Chełmża	obr. 14	dz.9/23	pow.0,0258
2465.	M. Chełmża	obr. 14	dz. 9/28	pow.9,9810
2466.	M. Chełmża	obr. 15	dz. 3/2	pow. 1,1810
2467.	M. Chełmża	obr. 15	dz. 30/22	pow. 1,8906.

Razem powierzchnia 14,1031 ha.

4.4.Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 32 ust. 1 upzp w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz 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 rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 upzp rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy prowadzi Burmistrz Miasta Chełmży.

W latach 2014-2018 Burmistrz Miasta Chełmży wydał decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach nie objętych planami miejscowymi.

W związku z tym, że miasto objęte jest planami miejscowymi na dużym obszarze, więc konieczność wydania warunków zabudowy nie była znaczna.

W latach 2014-2018 wydanych zostało 16 decyzji dla NORDZUCKER i 1 na budowę pomostu na Jeziorze Chełmżyńskim. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy zawiera tabela nr 7.

Tabela 7. Wydane decyzje o warunkach zabudowy

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 2014	0	0	0	0
rok 2015	3	3	0	0
Rok 2016	3	3	0	0
Rok 2017	9	9	0	0
rok 2018	2	2	0	0
Razem:	17	17	0	0

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

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

Nadal pozostaje teren obszaru dawnej Cukrowni Chełmża, dla którego występuje konieczność ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Dotychczas nie było problemów z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, przede wszystkim dlatego, że jest to teren produkcyjny, zastosowanie ma więc zasada „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.

4.5. Decyzje na podstawie tzw. SPEC-USTAW

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są wydawane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). W związku z koniecznością realizacji ważnych inwestycji publicznych wprowadzone zostały ustawy, które wyłączają lub ograniczają stosowanie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli tzw. SPEC-USTAWY. Kilka z nich może mieć zastosowanie w Chełmży.

Najszerze i najbardziej powszechne zastosowanie ma ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474), gdyż dotyczy wszystkich dróg publicznych. Ustawa przewiduje wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich przez wojewodę, a w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych przez starostę. Zgodnie z art. 11i ww ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. W Chełmży powyższa ustawa ma zastosowanie przy inwestycjach dotyczących budowy dróg rowerowych.

Mniejsze zastosowanie może mieć ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338), która przewiduje wydanie przez wojewodę decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Istotne zastosowanie może mieć ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118), która przewiduje lokalizację regionalnej sieci szerokopasmowej w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej wydanej przez wojewodę. W sprawach dotyczących lokalizacji ww sieci szerokopasmowej nie stosuje się przepisów ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Jednakże ustawodawca przewidział możliwość realizacji ww sieci szerokopasmowej, bez konieczności uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, na warunkach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych

Zmiany w obowiązujących planach miejscowych będą się odbywały sukcesywnie, w zależności od potrzeb: czy to na wniosek mieszkańców, lub w związku z potrzebami Miasta. Proponuje się opracowanie planu miejscowego dla terenów w rejonie Cukrowni Chełmża.

6. Podsumowanie

Na koniec września 2018 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 powinno zostać uaktualnione lub sporządzone nowe.

Plany miejscowe opracowywane są zgodnie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych, uwzględniają wnioski mieszkańców, a także zadania i programy samorządu województwa. Prawie 80% obszaru miasta Chełmży, a wyłączając powierzchnię jeziora Chełmżyńskiego – to prawie 90%, objętych jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i jest to wysoki wskaźnik w stosunku do innych gmin w Polsce. Miejscowe plany jako akty prawa miejscowego umożliwiają lokalizacje 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 stanowi, że jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 17, wykonuje się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Zmiany planów miejscowych nastąpią również na wniosek mieszkańców oraz Gminy Miasto Chełmża.

Grudziądz, 25 września 2018 r.

Analizę wykonał Maciej Kornalewski posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 1520/2000 - osoba, która nabyła uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.), w myśl art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Spis treści

.....	1
1. Wprowadzenie i cel opracowania	2
2. Ocena aktualności studium	3
2.1. Ocena zgodności Studium Miasta z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.	3
2.2. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.....	9
3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	9
3.1. Prace planistyczne dotyczące planów miejscowych	9
3.2. Wnioski o sporządzenie zmiany planu miejscowego	13
3.3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta	13
3.4. Ocena zgodności planów miejscowych z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.	15
4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	21
4.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim	21
4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.....	21
4.3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych	21
4.4. Decyzje o warunkach zabudowy	22
4.5. Decyzje na podstawie tzw. SPEC-USTAW	23
5. Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych.....	24
6. Podsumowanie	24