

Załącznik B

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 ze zm.) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali Gminy Miasta Chełmna zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania miasta na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględni, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla Gminy Miasta Chełmno, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, w tym aktywizacji gospodarczej.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Miasto Chełmno, będące także głównym ośrodkiem powiatu chełmińskiego, należy do obszarów silnie zurbanizowanych. Chełmno stanowi subregionalny ośrodek rozwoju i skupia wielofunkcyjny potencjał gospodarczy oraz znaczący potencjał usługowy.

Gmina Miasto Chełmno cechuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, co przekłada się na jego rozwój. Sporym atutem jest przebiegająca przez obszar miasta droga krajowa nr DK91 Gdańsk-Cieszyn. Czas dojazdu transportem kołowym do głównego ośrodka wojewódzkiego - Torunia, przy wykorzystaniu drogi krajowej DK91, ok. 50 min. Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność miasta Chełmna wzrasta.

Gmina Miasto Chełmno wyróżnia się wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia (1454 os./km²), w porównaniu do powiatu chełmińskiego (99 os./km²), czy sąsiednich gmin Świecie (195 os./km²) i Kijewo Królewskie (63 os./km²). Na miasto składa się 8 obrębów.

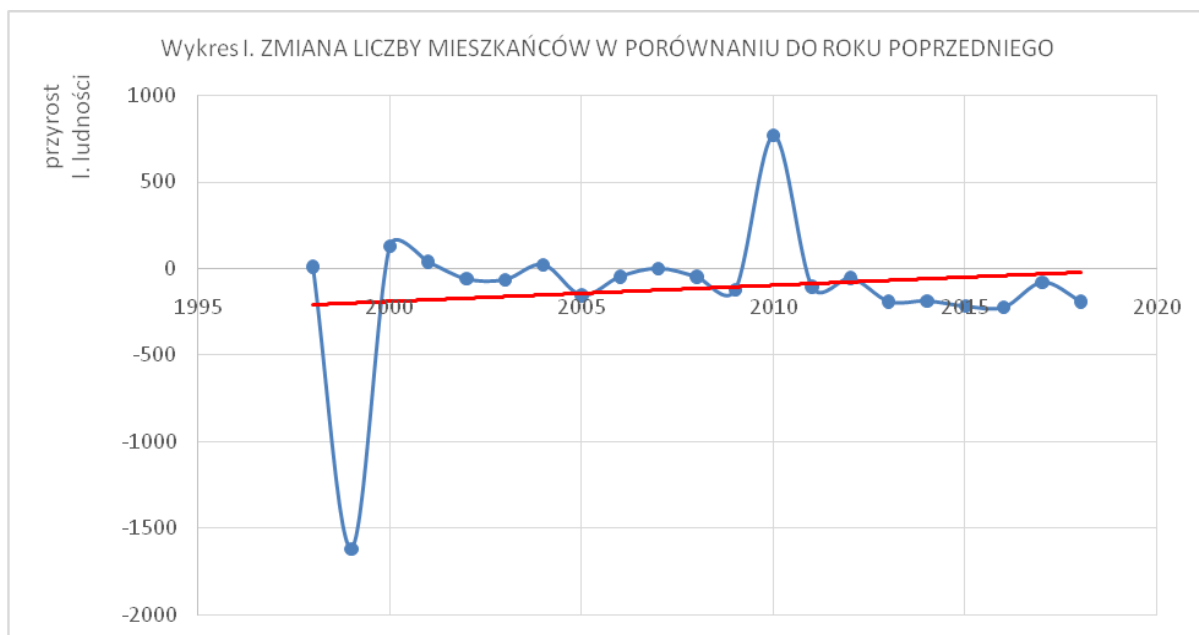
Gmina Miasto Chełmno jest siedzibą władz samorządowych. Jest to teren silnie zurbanizowany w centrum, którego przestrzeń ulega ciągłym modyfikacjom.

Gminę Miasto Chełmno zamieszkuje 19 720 osób wg danych GUS na 2018 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 18 314 osób (dane z Urzędu Miasta Chełmno – stan na 31.12.2019 r.).

Tabela nr 2. Zmiana liczby ludności w Chełmnie w latach 1997-2018

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1997	22 128	-
1998	22 138	10
1999	20 521	-1617
2000	20 650	129
2001	20 687	37
2002	20 626	-61
2003	20 561	-65
2004	20 583	22
2005	20 428	-155
2006	20 381	-47
2007	20 381	0
2008	20 332	-49
2009	20 209	-123
2010	20 975	766
2011	20 868	-107
2012	20 813	-55
2013	20 622	-191
2014	20 434	-188
2015	20 215	-219
2016	19 991	-224
2017	19 911	-80
2018	19 720	-191

Dane: Główny Urząd Statystyczny



Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku, można zauważyć, że migracja ludności do Gminy Miasta Chełmna jest nierównomierna i za wyjątkiem lat 2010, 2004, 2001, 2000, 1998) kiedy to odnotowano wzrost liczby mieszkańców, przez cały czas jest ujemna. Zważając na coroczny spadek liczby ludności w ostatnich latach o około 200 osób, można przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywał. Jest to jednak czysto teoretyczne założenie, gdyż tendencja spadkowa w ostatnich latach maleje (w latach 2017 i 2018 liczba ludności zmniejszyła się o mniej niż o 200 osób).

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS od 1997 do 2018 r., widoczny jest spadek liczby mieszkańców w Chełmnie w ilości 2 408 osób, tj. średnio około 115 osób na rok.

Tabela nr 4. Zmiana ludności w latach 1990-2019

lata	liczba ludności	wzrost/spadek%
2019	18 314	- 6,79 %
2015	19 557	- 5,82 %
2010	20 695	- 5,60 %
2000	21 854	+ 4,69 %
1990	20 875	-

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Chełmnie

Analizując ludność Gminy Miasta Chełmna w latach 1990-2019 r. można odnotować, odpływ liczby ludności, który od początku XX wieku utrzymuje się na stałym poziomie, tj. około – 5% ludności rocznie. Może to być spowodowane cieszącą się coraz większą popularnością suburbanizacją - migracją ludzi na wieś i przedmieścia, przy wyborze miejsca zamieszkania

Tabela nr 5. Ludność miasta Chełmna wg wieku i płci w 2019 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
0-2 lat	443	224	219	2,42%
3 lata	153	81	72	0,84%
4-5 lat	311	155	156	1,70%
6 lat	158	90	68	0,86%
7 lat	209	108	101	1,14%
8-12 lat	987	482	505	5,39%
13-15 lat	515	264	251	2,81%
16-17 lat	320	172	148	1,75%
18 lat	157	71	86	0,86%
19-65 lat	5650	5650	0	30,85%
19-60 lat	5237	0	5237	28,59%
65 lat i więcej	1251	1251	0	6,83%
60 lat i więcej	2923	0	2923	15,96%
Razem	18314	8548	9766	100,00%

Dane opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Chełmnie

Tabela nr 6. Ludność miasta Chełmna wg grup ekonomicznych w 2019 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	3096	16,91%
w wieku produkcyjnym	11044	60,30%
w wieku poprodukcyjnym	4174	22,79%
Razem	18314	100,00%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Chełmnie

Analizując strukturę ludności Gminy Miasta Chełmna wg wieku, widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 80% osób zameldowanych na pobyt stały to osoby dorosłe. Osoby do 18 roku życia stanowią znacznie mały odsetek ludności Gminy Miasta Chełmna.

Analizując strukturę Gminy Miasta Chełmno wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 60% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren Gminy Miasta Chełmna. Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w Chełmnie, w latach 2016-2018 można zauważyć że co roku powstają nowe (średnio 25 nowych budynków). Poniższa tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

Tabela nr 7.

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m2	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego
2016	483 623,00	-
2017	486 582,00	2959
2018	491 158,00	4576

Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miasta w Chełmnie

Zestawienie powierzchni budynków mieszkalnych z liczbą mieszkańców wskazuje, iż na jednego mieszkańca przypada ok. 25,0m².

Tabela nr 8. Porównanie powierzchni budynków mieszkalnych do liczby ludności

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m2	liczba ludności	m2/os
2017	483 623,00	19 991	24,19
2018	486 582,00	19 911	24,44

Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miasta w Chełmnie

Zakładając, że gospodarstwo domowe składa się z 3 osób, oznacza to, że statystyczny budynek mieszkalny w Chełmnie **posiada powierzchnię ok. 75,0m²**.

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane. Ponadto należy zwrócić uwagę na poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru Gminy Miasta Chełmna w ostatnich latach, co również ma znaczny wpływ na rozwój gminy.

Biorąc pod uwagę wszystkie możliwe czynniki, na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba ludności będzie spadać, jednak w latach kolejnych, prognozuje się, że przy wykorzystaniu polityki gminy, nastąpić może powolny, lecz sukcesywny wzrost. Prognozując liczbę ludności Gminy Miasta Chełmna można przyjąć następujące założenia:

- dalsze postępujące zmniejszanie się liczby ludności miasta zważywszy na wysoki udział ludności starszej, w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym bardzo niskim udziale ludności w wieku przedprodukcyjnym,
- dalszy wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym wydłużonym czasie życia tej grupy wiekowej w dalszej perspektywie.

Na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto realny, stosunkowo niski wzrost liczby ludności, tj. dla najbliższych 10 lat łącznie o ok. 10 mieszkańców, na następne 20, 30 lat na poziomie 5 mieszkańców rocznie.

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2030 zwiększy się o 10,
- za 20 lat, tj. w roku 2040 zwiększy się o 60,
- za 30 lat, tj. w roku 2050 zwiększy się o 110.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie, uwzględniając stały wzrost ludności

i przyrost powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej na poziomie ok. 75m²/gospodarstwo domowe/rok, daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 250 m²,
- za 20 lat – 1750 m²,
- za 30 lat – 4500 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 8075 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej

1.2. Zabudowa usługowa

W Chełmnie istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Jako ośrodek gminny oraz powiatowy, staje naprzeciw oczekiwaniom dziesiątkom tysięcy osób, oferując usługi z zakresu administracji, oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa itd. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców.

Tabela nr 8.

Lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m ²	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m ²)
2016	877 198,00	-	-
2017	892 566,00	15368	102
2018	908 489,00	15923	106

Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miasta w Chełmnie

Rozwój funkcji usługowej na przełomie ostatnich trzech lat utrzymuje stały trend – rosnący. Powierzchnia użytkowa z roku na rok rośnie w znaczącym stopniu, a liczba nowych budynków usługowych wzrasta szacunkowo o ok. 100 rocznie.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje usługową, w kolejnych latach będzie stopniowo wzrastać, wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i będzie stanowić 30 m² powierzchni użytkowej na każde 100 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 75 m²,
- za 20 lat – 525 m²,
- za 30 lat – 1350 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 2422,5 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje.

Należy podkreślić, że miasto stawia na rozwój usług, aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców (nowy rynek pracy). Wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: biurowce, handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd.

Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet miasta w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny wzrost terenów zabudowy usługowej, obszar Gminy Miasta Chełmna zdaje się być atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie Gminy Miasta Chełmna, znajdują się również produkcyjne tereny inwestycyjne. Największymi pracodawcami w mieście są takie firmy jak Adriana Furniture, Fam-Technika Odlewnicza Sp. z o. o., IMS Sofa.

Miasto nie jest ukierunkowane na znaczną ekspansję terenów produkcyjnych, przede wszystkim z uwagi na cenne uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe w jakich jest ulokowana, jednak zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne może występować. Rozwój każdej gminy związany jest udoskonalaniem głównie sektora usługowego, z którym nierzadko ściśle związane są także tereny produkcyjne. Dlatego wskazanie w Studium terenów inwestycyjnych przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych jest o tyle istotne, iż nie zawsze jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku „dobrego sąsiedztwa”.

Mając na uwadze powyższe, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że adekwatnie do liczby ludności, ogólne zapotrzebowanie na funkcję produkcyjną przez kilka najbliższych będzie spadać, a następnie stopniowo wzrastać i będzie stanowić 15 m² powierzchni użytkowej na każde 100 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 37,5 m²,
- za 20 lat – 262,5 m²,
- za 30 lat – 675 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 1211,25 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

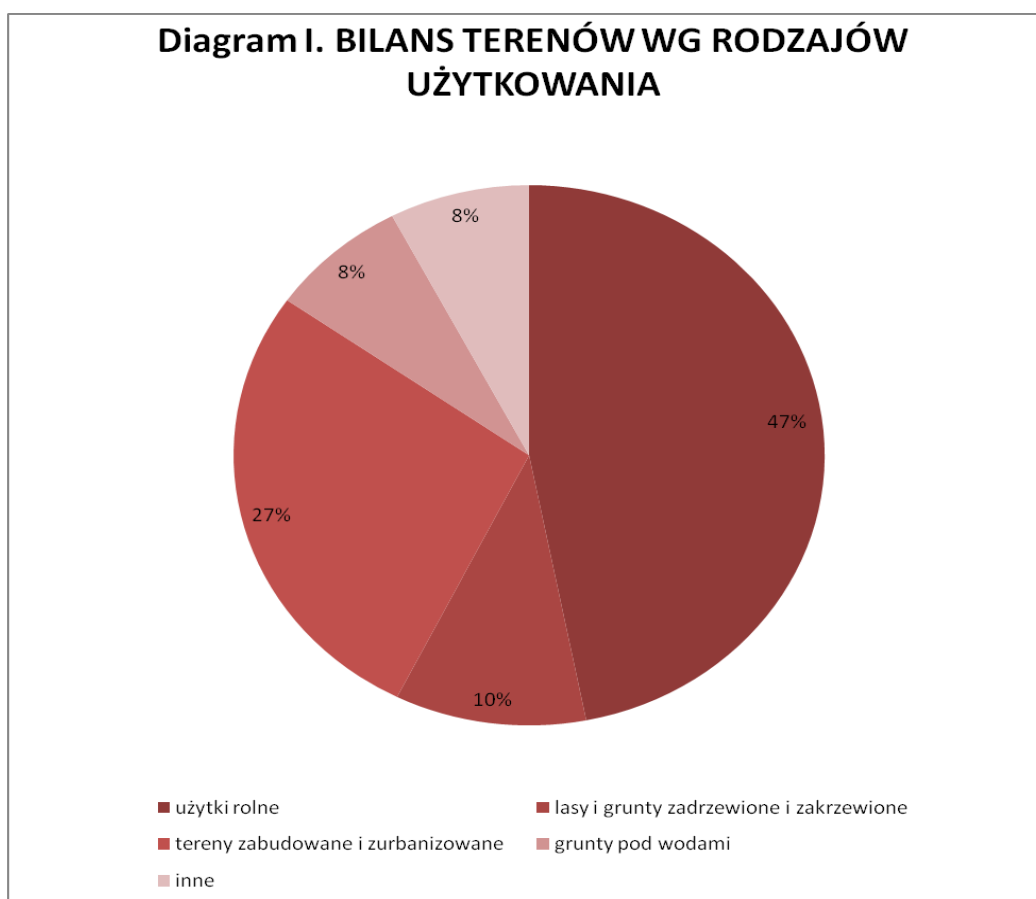
W oparciu o zestawienie gruntów Gminy Miasta Chełmno, zgodne ze stanem na rok 2014 oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 9. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania:	powierzchnia w ha	udział % w ogólnej powierzchni Gminy Miasta Chełmno
Użytki rolne, w tym:	636,00	46,90 %
<i>Grunty orne</i>	504,00	37,17 %
<i>sady</i>	17,00	1,25 %
<i>Łąki trwałe</i>	16,00	1,18 %
<i>Pastwiska trwałe</i>	87,00	6,42 %
<i>Grunty rolne zabudowane</i>	9,00	0,66 %
<i>grunty pod rowami</i>	3,00	0,22 %
Lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione, w tym:	142,00	10,47 %
<i>lasy</i>	54,00	3,98 %
<i>Grunty zadrzewione i zakrzewione</i>	88,00	6,49 %
Tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	371,00	27,36 %
<i>Tereny mieszkaniowe</i>	125,00	9,22 %
<i>Tereny przemysłowe</i>	42,00	3,10 %

Tereny wg użytkowania:	powierzchnia w ha	udział % w ogólnej powierzchni Gminy Miasta Chełmno
<i>Tereny inne zabudowane</i>	54,00	3,98 %
<i>Tereny zurbanizowane / niezabudowane</i>	22,00	1,62 %
<i>Tereny rekreacji / wypoczynku</i>	33,00	2,43 %
<i>Tereny komunikacyjne – drogi</i>	88,00	6,49 %
<i>Tereny komunikacyjne – kolejowe</i>	7,00	0,52 %
grunty pod wodami	103,00	7,60%
inne	104,00	7,67 %
RAZEM	1356,00	100,00 %

Dane: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych, GUS



3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEŚCIE CHEŁMNIE W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim swym zasięgiem tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w mieście Chełmnie: droga krajowa, drogi powiatowe i gminne. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Uwzględniając przy tym istniejącą infrastrukturę techniczną oraz tempo jej rozwoju, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju Gminy Miasta Chełmna, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Chełmno. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w mieście Chełmnie w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, ale które jeszcze nie zostały zagospodarowane, i na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w Gminie Mieście Chełmnie w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i objętych planami miejscowymi, obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną.

Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna)

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
tereny zabudowy mieszkaniowej	331,24	24,4%	10%	331 240,00	1,5	70%	347 802,00
tereny zabudowy usługowej	94,64	7,0%	10%	94 640,00	1	70%	66 248,00
tereny zabudowy produkcyjnej	47,32	3,5%	10%	47 320,00	1	70%	33 124,00

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w Gminie Mieście Chełmnie z podziałem na poszczególne miejscowości w gminie, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):				
tereny zabudowy mieszkaniowej	331,24	347802,0	2319	6956
tereny zabudowy usługowej	94,64	66 248,00	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	47,32	33 124,00	-	-

4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEŚCIE CHEŁMNIE W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w Gminie Mieście Chełmnie w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwały Rady Miasta w Chełmnie:

- Nr XLVIII/309/2006 z dnia 05.09.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna,
- Nr XXXVI/204/2009 z dnia 26.05.2009 r. w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno,
- Nr IV/18/2011 z dnia 25.01.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna
- Nr IV/19/2011 z dnia 25.01.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr VII/49/2011 z dnia 31.05.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr VII/50/2011 z dnia 31.05.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,
- Nr XVIII/121/2012 z dnia 24.04.2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna,

- Nr XL/256/2014 z dnia 24.06.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „I” Dworzyska,
- Nr XLVII/307/2014 z dnia 24 czerwca 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „C” Rybaki,
- Nr XVII/98/2016 z dnia 12.01.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna,
- Nr XVIII/105/2016 z dnia 16.02.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna,
- Nr XXIV/140/2016 z dnia 18.07.2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie,
- Nr XXV/150/2016 z dnia 11.10.2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ignacego Danielewskiego i Grzegorza Gorczyckiego w Chełmnie,
- Nr XXVII/157/2016 z dnia 29.11.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna,
- Nr XL/226/2017 z dnia 24.10.2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 2 Maja w Chełmnie,
- Nr XL/227/2017 z dnia 24.10.2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 terenów położonych w Chełmnie,
- Nr LI/311/2018 z dnia 9.10.2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych w Chełmnie.

Zabudowa w poszczególnych częściach miasta rozwija się sposób zróżnicowany, m.in. pod względem charakteru zabudowy, czy intensywności zabudowy. W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia tożsame z symbolami zapisanymi w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w Gminie Mieście Chełmnie w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik pomnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 70% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.

Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Chełmno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp	429,34	31,66%					
MPZP miasta Chełmno z 2006 r.							
jednostka A i B							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,66	0,049%	20%	1 317,60	2	70%	1 844,64
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	5,27	0,389%	55%	28 988,30	3	70%	60 875,43
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, MWU, MNUP	3,10	0,228%	65%	20 117,50	3,5	70%	49 287,88
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	6,75	0,498%	40%	27 000,00	2	70%	37 800,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP,P	0,58	0,043%	55%	3 190,00	3	70%	6 699,00
jednostka C							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	9,52	0,702%	25%	23 800,00	1,5	70%	24 990,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,89	0,066%	35%	3 115,00	1,5	70%	3 270,75
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, MWU, MNUP	9,41	0,694%	23%	21 643,00	1,5	70%	22 725,15
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	1,84	0,136%	50%	9 200,00	2	70%	12 880,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP,P	0,84	0,062%	50%	4 200,00	1	70%	2 940,00
jednostka D							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	15,30	1,128%	24%	36 720,00	1,5	70%	38 556,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,98	0,072%	35%	3 430,00	1,5	70%	3 601,50
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, MWU, MNUP	5,54	0,409%	25%	13 850,00	2	70%	19 390,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	1,39	0,103%	50%	6 950,00	2	70%	9 730,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP, P	7,73	0,570%	40%	30 920,00	1	70%	21 644,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Chełmno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
jednostka E							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	2,87	0,212%	20%	5 740,00	3	70%	12 054,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	10,81	0,797%	35%	37 835,00	3,5	70%	92 695,75
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, MWU, MNUP	11,71	0,864%	40%	46 840,00	3,5	70%	114 758,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	7,19	0,530%	40%	28 760,00	3	70%	60 396,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP, P	0,73	0,054%	60%	4 380,00	1	70%	3 066,00
jednostka F							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	5,81	0,428%	20%	11 620,00	2,5	70%	20 335,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,27	0,020%	20%	540,00	3	70%	1 134,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, MWU, MNUP	1,66	0,122%	20%	3 320,00	2,5	70%	5 810,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	0,37	0,027%	10%	370,00	3	70%	777,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP, P	1,84	0,136%	50%	9 200,00	1	70%	6 440,00
jednostka G							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	13,02	0,960%	25%	32 550,00	2	70%	45 570,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	1,27	0,094%	35%	4 445,00	4	70%	12 446,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, MWU, MNUP	0,31	0,023%	25%	775,00	2	70%	1 085,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	1,32	0,097%	30%	3 960,00	3	70%	8 316,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP, P	8,74	0,645%	40%	34 960,00	2	70%	48 944,00
jednostka H							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	13,72	1,012%	25%	34 300,00	2	70%	48 020,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	3,66	0,270%	35%	12 810,00	5	70%	44 835,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	6,23	0,459%	40%	24 920,00	2	70%	34 888,00
jednostka J							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	12,75	0,940%	20%	25 500,00	2	70%	35 700,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,43	0,032%	25%	1 075,00	2	70%	1 505,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, MWU, MNUP	2,57	0,190%	25%	6 425,00	2	70%	8 995,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	0,61	0,045%	30%	1 830,00	2	70%	2 562,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP, P	2,00	0,147%	35%	7 000,00	2	70%	9 800,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Chełmno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
jednostka K							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	19,09	1,408%	20%	38 180,00	2	70%	53 452,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	4,00	0,295%	40%	16 000,00	4	70%	44 800,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,62	0,046%	25%	1 550,00	2	70%	2 170,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	6,70	0,494%	20%	13 400,00	3	70%	28 140,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU, UP, P	1,30	0,096%	65%	8 450,00	1	70%	5 915,00
jednostka L							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	30,20	2,227%	15%	45 300,00	2	70%	63 420,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,25	0,018%	25%	625,00	2	70%	875,00
teren zabudowy usługowej U, UH, UK, UA, US, UKS, UT, UI, UZ	0,14	0,010%	35%	490,00	2	70%	686,00
Zmiana fragmentów MPZP Gminy Miasta Chełmno z 2008 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	4,18	0,308%	45%	18 810,00	5	70%	65 835,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MWU	0,69	0,051%	40%	2 760,00	3	70%	5 796,00
teren zabudowy usługowej UT, UA, UH, US	1,24	0,091%	15%	1 860,00	3	70%	3 906,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PUA	2,76	0,204%	70%	19 320,00	4	70%	54 096,00
Zmiana fragmentów MPZP Gminy Miasta Chełmno z 2009 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,39	0,029%	30%	1 170,00	2	70%	1 638,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,29	0,021%	60%	1 740,00	3	70%	3 654,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MWU	0,39	0,029%	70%	2 730,00	4	70%	7 644,00
teren zabudowy usługowej UKS, UZ, UO, UT, US	10,76	0,794%	35%	37 660,00	2	70%	52 724,00
MPZP miasta Chełmna z 2011 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	20,62	1,52%	40%	82 480,00	1,5	70%	86 604,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, RM/U, U/MN, MWU	9,35	0,69%	50%	46 750,00	3	70%	98 175,00
teren zabudowy usługowej U	1,02	0,08%	60%	6 120,00	2	70%	8 568,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU	0,35	0,03%	60%	2 100,00	2	70%	2 940,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Chełmno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MPZP miasta Chełmna z 2011 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	7,35	0,542%	40%	29 400,00	1,5	70%	30 870,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	11,50	0,848%	40%	46 000,00	1,5	70%	48 300,00
MPZP miasta Chełmna z 2011 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,15	0,01%	40%	600,00	1,5	70%	630,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,15	0,01%	40%	600,00	4	70%	1 680,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MWU	0,38	0,03%	70%	2 660,00	3	70%	5 586,00
teren zabudowy usługowej Ukt, US, U, UKS	1,48	0,11%	60%	8 880,00	2	70%	12 432,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU	0,69	0,05%	60%	4 140,00	1	70%	2 898,00
MPZP miasta Chełmna z 2011 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	13,69	1,010%	40%	54 760,00	1,5	80%	65 712,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	6,42	0,473%	40%	25 680,00	1,5	80%	30 816,00
teren zabudowy usługowej U, UKS	12,10	0,892%	60%	72 600,00	2	80%	116 160,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU	13,62	1,004%	60%	81 720,00	1	80%	65 376,00
MPZP miasta Chełmna z 2012 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,05	0,00%	60%	300,00	2	70%	420,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U, MW/U	2,38	0,18%	50%	11 900,00	3	70%	24 990,00
teren zabudowy usługowej	0,39	0,03%	50%	1 950,00	2	70%	2 730,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	4,71	0,35%	70%	32 970,00	1	70%	23 079,00
Zmiana MPZP Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej "I" Dworzyska z 2014 r.							
teren zabudowy zagrodowej RM	3,19	0,24%	30%	9 570,00	2	70%	13 398,00
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	6,16	0,45%	45%	27 720,00	2	70%	38 808,00
MPZP dla terenów powojaskowych przy ul. Biskupiej w Chełmnie z 2016 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,26	0,02%	50%	1 300,00	4	70%	3 640,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U	0,15	0,01%	35%	525,00	2	70%	735,00
teren zabudowy usługowej	1,03	0,08%	70%	7 210,00	3	70%	15 141,00

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Chełmno	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
Zmiana MPZP terenu położonego przy ul. Danielewskiego i i ul. Górczyckiego w Chełmnie z 2016 r.							
teren zabudowy usługowej U	0,57	0,04%	40%	2 280,00	3	70%	4 788,00
Zmiana MPZP Gminy Miasta Chełmna z 2016 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MWU	0,66	0,05%	75%	4 950,00	3	70%	10 395,00
Zmiana MPZP Gminy Miasta Chełmna z 2016 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	4,22	0,31%	20%	8 440,00	2	70%	11 816,00
teren zabudowy mieszkaniowo usługowej MWU, UM	3,74	0,28%	55%	20 570,00	2	70%	28 798,00
teren zabudowy usługowej U	0,55	0,04%	40%	2 200,00	2	70%	3 080,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU	17,21	1,27%	80%	137 680,00	1	70%	96 376,00
Zmiana MPZP Gminy Miasta Chełmna z 2016 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	2,16	0,16%	20%	4 320,00	2	70%	6 048,00
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,20	0,01%	30%	600,00	5	70%	2 100,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MWU, UM	0,13	0,01%	70%	910,00	3	70%	1 911,00
Zmiana MPZP terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 3 Maja w Chełmnie z 2017 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,66	0,049%	80%	5 280,00	3	70%	11 088,00
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW/U	0,19	0,014%	80%	1 520,00	3	70%	3 192,00
teren zabudowy usługowej U, UO	0,54	0,040%	70%	3 780,00	2	70%	5 292,00
Zmiana MPZP 2 terenów położonych w Chełmnie z 2017 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,75	0,055%	40%	3 000,00	2	70%	4 200,00
teren zabudowy zagrodowej RM	0,30	0,022%	60%	1 800,00	2	70%	2 520,00
teren zabudowy usługowej UO, Uks	0,94	0,069%	60%	5 640,00	3	70%	11 844,00
teren zabudowy produkcyjno-usługowej PU	2,99	0,221%	90%	26 910,00	1	70%	18 837,00
Zmiana MPZP 6 terenów położonych w Chełmnie z 2018 r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,60	0,044%	25%	1 500,00	2	70%	2 100,00
teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej MW/U, MN/U	4,11	0,303%	55%	22 605,00	3	70%	47 470,50
teren zabudowy usługowej U	2,04	0,150%	60%	12 240,00	2	70%	17 136,00

*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 200m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp				
tereny zabudowy mieszkaniowej	250,87	1 213 436,83	6067	18202
tereny zabudowy usługowej	105,47	737 309,76	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, w tym aktywizacji gospodarczej	65,51	369 050,00	-	-

5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art. 10 ust. 5 pkt 4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali miasta na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych miasta oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust. 5. pkt 4), przeprowadzono analizy w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Do prawidłowego obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną przyjęto wskaźniki wzrostu zapotrzebowania danej funkcji, uwzględniając przy tym przyrost ludności oraz przyrost powierzchni budynków mieszkalnych i budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej. Metoda obliczenia zapotrzebowania na poszczególne funkcje została opisana w rozdziałach 1.1-1.3.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	250,00	75,00	37,50
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	347802,00	66248,00	33124,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1213436,83	737309,76	369050,00
PORÓWNANIE:	-1560988,83	-803482,76	-402136,50

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie Gminy Miasta Chełmna są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 10 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:

Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	1750,00	525,00	262,50
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	347802,00	66248,00	33124,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1213436,83	737309,76	369050,00
PORÓWNANIE:	-1559488,83	-803032,76	-401911,50

W perspektywie następnych 20 lat nadal nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie Gminy Miasta Chełmna są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 20 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:

Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	4500,00	1350,00	675,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	347802,00	66248,00	33124,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1213436,83	737309,76	369050,00
PORÓWNANIE:	-1556738,83	-802207,76	-401499,00

W perspektywie następnych 30 lat nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie Gminy Miasta Chełmna są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 30 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	8075,00	2422,50	1211,25
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	347802,00	66248,00	33124,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1213436,83	737309,76	369050,00
PORÓWNANIE:	-1553163,83	-801135,26	-400962,75

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi wciąż wynik ujemny porównania dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Oznacza on, że nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, w ramach zwartej jednostki ani nie sporządzono dla nich planów miejscowych. W ramach dalszych opracowań funkcjonalno-przestrzennych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym studium pod zabudowę oraz wynikały z wydanych decyzji administracyjnych.

Jednocześnie w perspektywie kolejnych 30 lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie Gminy Miasta Chełmna są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie Gminy Miasta Chełmna w latach 2003-2019 zawierają łącznie 202 pozycji. Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego było 18. Wynika to z znacznego pokrycia miasta planami miejscowymi (łącznie ok. 84%).

Wyniki przeprowadzonej analizy wydanych w ostatnich latach decyzji o warunkach zabudowy:

- w roku 2003 – 84 szt., w tym 23 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2004 – 40 szt., w tym 20 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2005 – 44 szt., w tym 30 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2006 – 32 szt., w tym 15 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2007-2008 – brak,
- w roku 2009 – 1 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2010-2013 – brak,
- w roku 2014 – 1 szt.,
- w roku 2015-2019 – brak.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2003-2019 w poszczególnych rocznikach jest zróżnicowana, jednak utrzymuje się na raczej niskim poziomie, w przedziale od 0 do 84. Niemalże połowa wydawanych decyzji w okresie tych szesnastu lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej – łącznie aż 89 wydanych decyzji, co stanowi 44% wszystkich decyzji.

7. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b

Obszar Gminy Miasta Chełmna jest zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną. Na układ drogowy Miasta Gminy Chełmno składają się: droga krajowa nr 91 drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Sieć wodociągowa: Gmina Miasto Chełmno dysponuje jednym ujęciem wody, na które składa się 7 studni głębinowych wraz ze stacją uzdatniania położonych przy ul. Kilińskiego. Łączne zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą 380 m³/h. Komunalne ujęcie posiada wyznaczony teren ochrony bezpośredniej. Oprócz ww. ujęcia wody zaopatrzenie do celów bytowo-gospodarczych odbywa się także poprzez zakup wody z ujęć zlokalizowanych na terenie Gminy Kijowo Królewskie. Jednak stanowi to niewielki odsetek w stosunku do ogólnego zaopatrzenia w wodę.

Według danych GUS na 2018 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 45,5 km i zaopatrywała wszystkich mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej.

Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie.

W zakresie gospodarki ściekowej ponad 99% ogółu ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej, której długość w 2018 r. wyniosła 70,5 km.

W mieście Chełmnie zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków przy ul. Nad Groblą. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Wiśła. Jest to obiekt do mechaniczno-biologiczno-chemicznego oczyszczania ścieków, który umożliwi pełne oczyszczanie ścieków. W przeważającej części miasta funkcjonują kanały ogólnospławne, które wraz ze ściekami sanitarnymi odprowadzone są do oczyszczalni ścieków.

Baza oświatowa jest w Chełmnie na dzień dzisiejszy wystarczająca.

Zgodnie z danymi Urzędu Miasta Chełmno w roku 2020, na terenie Miasta Chełmno funkcjonuje 5 przedszkoli, w tym 1 przedszkole prowadzone przez jednostkę samorządu gminnego. Przedszkola dysponują łącznie 627 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe składają się natomiast 4 szkoły podstawowe, które posiadają łącznie 1536 uczniów. Są to placówki:

- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Stanisława Staszica,
- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Filomatów Pomorskich,
- Szkoła Podstawowa nr 4 im. Wojska Polskiego,
- Katolicka Szkoła Podstawowa Księży Pallotynów ScholaCulmensisElementaris.

Ponadto w Gminie Mieście Chełmno znajdują się następujące szkoły średnie (w tym również dla dorosłych):

- Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 1, ul. Dominikańska 35 ,
- Zespół Szkół nr 2 Adama Mickiewicza, ul. Szkolna 14
- Technikum Mundurowe Bydgoskiego Zakładu Doskonalenia Zawodowego, ul. Kościuszki 11,
- Niepubliczne Wieczorowe Liceum Ogólnokształcące, ul. Dominikańska 35,
- Centrum Edukacji Dorosłych, Dominikańska 35

Ponadto Gmina Miasto Chełmno rozszerza swoją bazę kulturową. Na terenie Gminy Miasta Chełmna w zakresie kultury funkcjonuje Chełmiński Dom Kultury, z siedzibą przy ul. Dworcowej 40a w Chełmnie. Celem ośrodka jest integracja środowiska, upowszechnianie różnorodnych form działalności kulturalnej, umożliwianie kulturalnego spędzania czasu mieszkańcom gminy. Chełmiński Dom Kultury umożliwi rozwój zainteresowań dzieci, młodzieży i dorosłych poprzez bezpośrednią pracę w zespołach, kołach i sekcjach, tj. teatralna, modelarska, plastyczna, fotograficzna, muzyczna, taneczna i rytmiczna, szachowa oraz w Klubie Seniora Do najbardziej znanych i największych zespołów należy Zespół Pieśni i Tańca Pomorze. Równie bogaty repertuar proponuje widzom Zespół Tańca Ludowego Kundzia. Zespołem najczęściej pojawiającym się na ulicach miasta jest Orkiestra Dęta CHDK oraz towarzyszący jej zespół

Mażuretek. Na szczególną uwagę zasługuje również znany i lubiany Zespół Tańca Współczesnego FLASH, który z dużym powodzeniem reprezentuje miasto na ogólnopolskich i międzynarodowych konkursach tańca. ChDK jest głównym organizatorem wielu imprez kulturalnych i rekreacyjnych. Do największych i jednocześnie cyklicznych przedsięwzięć należą: Dni Chełmna (24.06-2.07), Wojewódzkie Spotkania z Folklorem (lipiec), Letnie Spotkania Orkiestr Dętych (czerwiec – lipiec), Festiwal Piosenki Dziecięcej i Młodzieżowej (listopad), Festiwal Piosenki Przedszkolnej (marzec), Przegląd Teatrzyków Dziecięcych (maj). Jednocześnie ośrodek oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń, umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej i artystycznej.

Na terenie Gminy Miasta Chełmno działalność prowadzą także biblioteki: Biblioteka Publiczna im. Walentego Fiałka przy Al. 3 Maja, biblioteki szkolne oraz zaadaptowana na bibliotekę i wypożyczalnię dla dzieci kaplica św. Marcina przy SP nr 2. Największe znaczenie ma Miejska Biblioteka Publiczna. Znajdują w niej trzy oddziały: wypożyczalnia dla dzieci, wypożyczalnia dla dorosłych oraz czytelnia.

Kolejnym znaczącym obiektem kulturalnym jest Muzeum Ziemi Chełmińskiej przy ul. Rynek 28. Zlokalizowane jest ono w gmachu Ratusza. Historia Muzeum w Chełmnie początkami swymi sięga lat 50-tych. Placówka ma profil regionalno-historyczny. Gromadzi przede wszystkim przedmioty związane z terenem miasta i jego najbliższą okolicą. Zwiedzający mogą obejrzeć w muzeum wystawy stałe: – “Dzieje Chełmna”, ekspozycja zajmuje 6 sal na pierwszym piętrze, – “Dr Ludwik Rydygier – światowej sławy chirurg polski” oraz wystawy czasowe. Muzeum Ziemi Chełmińskiej ma swą siedzibę także w dwóch basztach: Baszcie Prochowej i Baszcie Panieńskiej. W Baszcie Prochowej od 1983 roku mieści się dział archeologiczny muzeum oraz skromna ekspozycja etnograficzna, której najciekawszym elementem jest drewniany rower z końca XIX wieku.

Ponadto w Gminie Mieście Chełmnie znajduje się Kinoteatr „Rondo” zlokalizowany przy ul. Dworcowej 23. Oferuje ono szeroki wachlarz repertuaru, a także organizuje przeróżne wydarzenia kulturalne.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie Gminy Miasta Chełmna funkcjonują następujące przychodnie oraz poradnie:

- Prywatne specjalistyczne gabinety lekarskie
- Poradnia „Twój Lekarz”,

Gmina Miasto Chełmno stanowi dominującą rolę na tle powiatu chełmińskiego, jako centralny ośrodek usługowy. Na obszarze Gminy Miasta Chełmno funkcjonuje obecnie 9 aptek. Ponadto ze względu na fakt, iż Chełmno jest miastem powiatowym, jest tu zlokalizowany Szpital Rejonowy im. L. Rydygiera (Zespół Opieki Zdrowotnej w Chełmnie) przy placu Rydygiera 1, dysponujący sześcioma oddziałami i ponad 200 łózkami. Przy szpitalu funkcjonują także specjalistyczne poradnie oraz Pogotowie Ratunkowe.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. Mimo obecnego spadku liczby ludności, należy mieć na uwadze prognozowany sukcesywny wzrost liczby mieszkańców. Dlatego w ramach nowych inwestycji poprawiających komfort życia mieszkańców będzie istniała konieczność kontynuacji i dalszego rozwoju infrastruktury społecznej.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest:

- budowa i modernizacja dróg;
- budowa i modernizacja oświetlenia ulicznego z uwzględnieniem energooszczędnych technologii;
- poprawa bezpieczeństwa przy drogach;
- budowa i modernizacja chodników;
- zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych;
- stworzenie spójnej sieci ścieżek rowerowych;
- działania na rzecz rozwoju infrastruktury teleinformacyjnej.

Strategia rozwoju Gminy Miasta Chełmna zakłada się m.in. zwiększenie dostępności do sieci kanalizacyjnej oraz gazowej, zwiększenie zakresu i poziomu inwestycji, w tym dotyczących remontów dróg, budowy ścieżek rowerowych, parkingów.

Potrzeby infrastrukturalne są w Gminie Mieście Chełmnie wykonywane na bieżąco. Dalsze finansowanie rozbudowy sieci i budowy dróg nie będzie stanowiło problemu dla miasta, oczywiście przy zachowaniu etapowości działań związanych z ekspansją zabudowy.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu miasta oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

8. ART.10 UST. 6

W przypadku Gminy Miasta Chełmna potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania miasta. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez miasto budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Wieloletnią Prognozę Finansową (WPF) Gminy Miasta Chełmna na lata 2020-2026 można wywnioskować, że takie działania są wystarczające.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich 5 lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 ze zm.). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w Gminie Mieście Chełmnie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Miasta w Chełmnie.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w mieście Chełmnie. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie

sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Uwzględniając przy tym istniejącą infrastrukturę techniczną oraz tempo jej rozwoju, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju Gminy Miasta Chełmna, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Chełmna. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględnić istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej. Na terenie Gminy Miasta Chełmna tymi uwarunkowaniami jest głównie dobra dostępność komunikacyjna oraz ranga miasta Chełmna jako ośrodka powiatowego.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Niewątpliwie, tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłącza te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.