#### UCHWAŁA NR …………. Druk nr 3

**RADY MIASTA CHEŁMNA**

z dnia ……………. 2023 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Chełmno.

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, ze zm.), po zapoznaniu się z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasto Chełmno w latach 2018 – 2023, która została zaopiniowana przez Powiatową Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, uchwala się, co następuje:

**§ 1**

Stwierdza się, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna, zatwierdzone uchwałą Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r. jest aktualne i nie wymaga zmiany.

**§ 2**

1. Stwierdza się aktualność planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 roku w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna”, (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2006r. Nr 139, poz. 2094); w zakresie w jakim nie zostały wprowadzone późniejsze zmiany;

2. Stwierdza się aktualność następujących zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie w jakim nie zostały wprowadzone późniejsze zmiany:

1) Uchwała Nr XXV/150/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2008r. Nr 149, poz. 2274);

2) Uchwała Nr XXXVI/204/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 roku w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2009r. Nr 69, poz. 1319);

3) Uchwała Nr IV/18/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2011r. Nr 126, poz. 1070);

4) Uchwała Nr IV/19/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2011r. Nr 120, poz. 1014);

5) Uchwała Nr VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2011r. Nr 203, poz. 1892);

6) Uchwała Nr VII/50/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2011r. Nr 205, poz. 1901);

7) Uchwała Nr XL/256/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 21 stycznia 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „I” Dworzyska (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 27 stycznia 2014, poz. 230);

8) Uchwała Nr XLVII/307/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 czerwca 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „C” Rybaki (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 8 lipca 2014, poz. 2098);

9) Uchwała Nr XVII/98/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 12 stycznia 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 27 stycznia 2016, poz. 388);

10) Uchwała Nr XVIII/105/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 16 lutego 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna; (obowiązuje w zakresie nie uchylonym rozstrzygnięciem nadzorczym nr 16/2016 Wojewody Kujawsko - Pomorskiego z dnia 24 marca 2016 r.), (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 22 marca 2016, poz. 964);

11) Uchwała Nr XXV/150/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 11 października 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ignacego Danielewskiego i Grzegorza Gorczyckiego w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 25 października 2016, poz. 3600);

12) Uchwała Nr XXVII/157/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna(Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 16 grudnia 2016, poz. 4787);

13) Uchwała Nr XL/226/2017 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 października 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 3 Maja w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 6 listopada 2017 r., poz. 4247);

14) Uchwała Nr XL/227/2017 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 października 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 terenów położonych w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 6 listopada 2017 r., poz. 4248);

15) Uchwała Nr LI/311/2018 Rady Miasta Chełmna z dnia 9 października 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z dnia 22 października 2018 r. poz. 5276);

16) Uchwała Nr XVIII/131/2020 Rady Miasta Chełmna z dnia 15 kwietnia 2020 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna -7 obszarów (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 28 kwietnia 2020 r., poz. 2216);

17) Uchwała Nr XXXVI/254/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia z dnia 28 kwietnia 2021 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 terenów położonych w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 28 maja 2021 r., poz. 2693);

18) Uchwała Nr XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 4 marca 2022, poz. 1093);

19) Uchwała Nr LIX/425/2023 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 stycznia 2023 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 4 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno - etap 1 (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 26 stycznia 2023 r., poz. 545);

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta: W. Strzelecki

Uzasadnienie

Do uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.

Konieczność przeprowadzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz opracowania wieloletnich programów ich sporządzania wynika z art. 32, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.). Wyniki przeprowadzonych analiz, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno – architektonicznej (w przypadku miasta Chełmna jest to opinia Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej), przedstawiane są radzie gminy co najmniej raz w czasie trwania kadencji. Na podstawie tych wyników rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego lub stwierdza konieczność przeprowadzenia niezbędnych zmian.

Od sporządzenia poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych minęło 5 lat (uchwała Nr LI/310/2018 Rady Miasta Chełmna z dnia 9 października 2018 r.). W okresie od początku października 2018 r. do sierpnia 2023 r. Rada Miasta Chełmna zatwierdziła 5 zmian planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących łącznie około 120 hektarów. Są to tereny, na których uprzednio znajdowały się już plany miejscowe jednak wymagana była ich zmiana z uwagi na konieczność dostosowania do nowych potrzeb inwestycyjnych. Jest to dosyć znacząca powierzchnia gdyż obejmuje prawie 10 % powierzchni miasta i ponad 10 % obszaru objętego planami. Obecnie prowadzona jest jedna procedura planistyczna obejmująca 478 ha, położnych głównie w południowej części miasta a także na Rybakach i dwa tereny w zachodniej części miasta. Opracowanie tego planu wiąże się z dostosowaniem ustaleń planu miejscowego do zapisów nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zatwierdzone zostało uchwałą Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 roku. Dokument ten zastąpił poprzednie studium, które zatwierdzone zostało w roku 2008 i odzwierciedla aktualne potrzeby i kierunki rozwoju miasta Chełmna. Procedura planistyczna będąca w toku nie obejmuje wszystkich terenów zmienionych w studium gdyż ze względów organizacyjnych i finansowych konieczne było podzielenie zmian planistycznych na etapy. W kolejnym etapie możliwe będzie objęcie opracowaniem planistycznym pozostałych obszarów, jednak ze względu na zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - Dz. U z dnia 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688.), w pierwszej kolejności musi zostać opracowany plan ogólny, który zastąpi studium. Zgodnie ze zmianą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono termin - 31 grudnia 2025 r., do którego wszystkie gminy w Polsce powinny opracować plan ogólny. Jest to stosunkowo krótki termin jak na opracowanie dokumentu obejmującego teren całej gminy. Z tego względu dokończone zostanie opracowanie planu miejscowego będącego w końcowej fazie procedury planistycznej a następnie możliwe będzie podjęcie czynności związanych z opracowaniem planu ogólnego.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzonej w sierpniu 2023 r. szczegółowo opisano zarówno złożone wnioski o zmiany planu jak i stopień realizacji ustaleń planów miejscowych ponadto stwierdzono aktualność obowiązujących planów oraz zadowalające tempo prac planistycznych. Czas trwania procedury planistycznej wynika w głównej mierze z konieczności uwzględnienia szeregu uwarunkowań oraz oczekiwań właścicieli gruntów. W niektórych przypadkach konieczne jest ponowienie części procedury planistycznej spowodowanej uwzględnieniem uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Chełmno posiada aktualne plany miejscowe, pozwalające na realizację nowych inwestycji oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią, ponadto wejście w życie planu będącego obecnie w opracowaniu, otworzy nowe obszary inwestycyjne. Istniejące uwarunkowania w szczególności przyrodnicze (ukształtowanie terenu, liczne wąwozy, skarpy, wzniesienia, rzeki, tereny zalewowe) kulturowe (liczne zabytki, strefy ochronne, stanowiska archeologiczne) oraz prawne (ograniczenia wynikające z objęcia gminy parkiem krajobrazowym) w istotny sposób determinują możliwości rozwoju miasta i ograniczają swobodne przeznaczenie terenów. Ma to jednak swoje korzyści w postaci mniejszej ingerencji w środowisko naturalne oraz zachowania spuścizny przodków przejawiającej się w wielowiekowych nawarstwieniach historycznych struktur architektonicznych. Obowiązujące plany zagospodarowania oraz projekt planu będący w trakcie procedury planistycznej odpowiadają w znacznym stopniu na wnioski składane przez właścicieli nieruchomości, zainteresowanych przede wszystkim lokalizacją nowej zabudowy.

Większość wniosków o zmianę planu jest rozpatrywana pozytywnie, jeżeli nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami lub kierunkami rozwoju miasta wyznaczonymi w studium. Wnioski wskazane w analizie jako nierozpatrzone w części nie są zasadne a w części uwzględniają głównie interesy wnioskodawców, nie zawsze zbieżne z interesem lokalnej społeczności czy okolicznych mieszkańców. Niektóre wnioski możliwe byłby do wdrożenia jednak ze względów ekonomicznych wskazane jest ich rozpatrzenie w przypadku tworzenia planu dla większego obszaru. Z uwagi na zmieniające się przepisy prawa oraz obligujące gminę terminy wdrożenia dokumentów planistycznych, priorytetem jest obecnie opracowanie planu ogólnego, po czym możliwe będzie sporządzanie planów miejscowych uwzględniających ustalenia planu ogólnego oraz wniosków o zmianę obowiązującego planu.