



BURMISTRZ MIASTA CHEŁMNA

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY MIASTO CHEŁMNO
w latach 2018 - 2023.**

CHEŁMNO
SIERPIEŃ 2023

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasto Chełmno

Zawartość

1. Wstęp, (cel, podstawa prawna).....	- 3 -
2. Stan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Chełmno (informacja o obowiązywaniu studium, stopień pokrycia planem, liczba planów zagospodarowania, projekty planów w trakcie opracowywania).....	- 4 -
3. Stopień aktualności planu zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. wraz z oceną skutków jego wejścia w życie (opis realizacji ustaleń).....	- 7 -
4. Ocena skutków dotychczasowych zmian planu zagospodarowania przestrzennego. Stopień realizacji zmian planu miejscowego.....	- 12 -
5. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna	- 29 -
6. Proponowane kierunki zmian w opracowywanym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego – 7 obszarów.....	- 29 -
7. Koszty opracowań planistycznych.....	- 32 -
8. Analiza decyzji zamieszczonych w rejestrach prowadzonych przez burmistrza.....	- 34 -
9. Analiza wniosków o zmianę planu miejscowego złożonych w latach 2018 – 2023.....	- 34 -
10. Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych i ich zmian.....	- 40 -
11. Wnioski końcowe – wyniki analizy do przedłożenia radzie.....	- 41 -
12. Załączniki:	
1) Wykaz wniosków o zmianę planu miejscowego złożonych w latach 2018 - 2023,	
2) Mapa z lokalizacją wniosków o zmianę planu miejscowego w latach 2018 - 2023,	
2A) Mapa z lokalizacją wniosków o zmianę planu miejscowego w latach 2018 – 2023 – wnioski nierozpatrzone,	
3) Wykaz wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2018 - 2023,	
4) Koszt opracowania dokumentów planistycznych,	
5) Mapa z wykazem obowiązujących zmian planu zagospodarowania przestrzennego.	

Opracował:

Kamil Grzyb, 29 sierpnia 2023 r.

1. Wstęp, (cel, podstawa prawna).

Jak 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.) 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 o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Analiza ta, podlega zaopiniowaniu przez komisję urbanistyczno - architektoniczną a jej wyniki należy przekazać radzie miasta co najmniej raz w czasie trwania kadencji. 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 związane ze zmianą aktów planistycznych uznanych za nieaktualne.

Ostatnia analiza przeprowadzona została w 2018 r., na jej podstawie w dniu 9 października 2018 r. Rada Miasta Chełmna podjęła uchwałę Nr LI/310/2018 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.

W uchwale tej stwierdzono, że obowiązujące studium wymaga zmiany i dostosowania jego zapisów do aktualnych potrzeb. Ponadto uznano za aktualne obowiązujące w tym czasie planu zagospodarowania przestrzennego. W paragrafie 3 uchwały w sprawie aktualności studium i planów wprowadzono następujący zapis:

"Po przeprowadzeniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna należy przystąpić do zmian ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie niezbędnym do dostosowania planów do nowych ustaleń studium."

Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (opracowania nowego studium) Rada Miasta Chełmna podjęła w dniu 26 czerwca 2018 r. (uchwała nr XLIX/285/2018), co było podstawą do podjęcia czynności związanych z przeprowadzeniem procedury planistycznej. Prace nad studium trwały ok. trzy i pół roku, zakończone zostały przyjęciem w dniu 23 lutego 2022 r. uchwały nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna. W dokumencie tym uwzględnione zostały zarówno plany władz miasta jak i wnioski organów uzgadniających i opiniujący a także mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Bardziej szczegółowy opis tego dokumentu zawarty jest w dalszej części opracowania.

Jeszcze w czasie prac nad opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto prace nad planem zagospodarowania przestrzennego, który uwzględniałby zmiany przewidywane w studium - uchwała Nr XXXII/221/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia: 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno. Obszarem opracowania objęto 478 ha, co stanowi

ok. 1/3 powierzchni miasta. Szczegółowy opis dotyczący zakresu opracowania oraz przewidywanych kierunków zagospodarowania znajduje się w rozdziale 6, dotyczącym proponowanych kierunków zmian w opracowywanym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla 7 obszarów.

Niniejszy dokument, oprócz spełnienia wymogów ustawy w zakresie 32, ust. 1, ma na celu zebranie informacji na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzeni w Chełmnie a także występujących potrzeb w tym zakresie. Jest on elementem swoistego monitoringu zmian w przestrzeni i ma na celu nadawanie kierunków przekształceń w tym zakresie oraz wskazywanie niezbędnych czy celowych zmian w dokumentach planistycznych.

2. Stan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Chełmno (informacja o obowiązywaniu studium, stopień pokrycia planem, liczba planów zagospodarowania, projekty planów w trakcie opracowywania).

Zasady kształtowania polityki przestrzennej, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone zostały w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta stanowi, że dokumentem określającym cele polityki przestrzennej gminy, lokalne zasady kształtowania zasad zagospodarowania przestrzennego jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium składa się z części tekstowej i graficznej a swoim zasięgiem obejmuje obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych, natomiast najważniejszym dokumentem z zakresu zagospodarowania terenu na obszarze gminy, jest plan zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Dokument ten po opublikowaniu w dzienniku urzędowym województwa, stanowi akt prawa miejscowego czyli przepis obowiązujący na obszarze objętym granicami opracowania.

Na terenie Gminy Miasto Chełmno obowiązują następujące dokumenty z zakresu planowania przestrzennego:

A. Studium:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone uchwałą Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Chełmna.

B. Plany zagospodarowania przestrzennego - zatwierdzone:

1. Plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren prawie całego miasta zatwierdzony został uchwałą Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 roku w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna”;
2. Zmiana planu miejscowego dla 7 wybranych obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą 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;
3. Zmiana planu miejscowego dla 7 wybranych obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XXXVI/204/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 roku w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno;
4. Zmiana planu miejscowego dla 9 wybranych obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr IV/18/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna.
5. Zmiana planu miejscowego dla 2 wybranych obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr IV/19/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna.
6. Zmiana planu miejscowego dla 8 wybranych obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna.
7. Zmiana planu miejscowego dla 6 wybranych obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr VII/50/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna.
8. Zmiana planu miejscowego dla 1 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XVIII/121/2012 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna
9. Zmiana planu miejscowego dla 1 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XL/256/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 21 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „I” Dworzyska.
10. Zmiana planu miejscowego dla 1 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XLVII/307/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „C” Rybaki.

11. Zmiana planu miejscowego dla 1 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XVII/98/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 12 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.
12. Zmiana planu miejscowego dla 9 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XVIII/105/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna - uwaga, uchwała w części została uchylona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Kujawsko - Pomorskiego,
13. Zmiana planu miejscowego dla 1 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XXIV/140/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie.
14. Zmiana planu miejscowego dla 1 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XXV/150/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 11 października 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ignacego Danielewskiego i Grzegorza Gorczyckiego w Chełmnie.
15. Zmiana planu miejscowego dla 6 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XXVII/157/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna, uwaga - obejmuje tereny, które zostały wyłączone z uchwały Nr XVIII/105/2016 ze względu na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Kujawsko - Pomorskiego.
16. Zmiana planu miejscowego dla 1 obszaru miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XL/226/2017 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową a Al. 3 Maja w Chełmnie.
17. Zmiana planu miejscowego dla 2 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XL/227/2017 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 terenów położonych w Chełmnie.
18. Zmiana planu miejscowego dla 6 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą 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.
19. Zmiana planu miejscowego dla 7 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XVIII/131/2020 Rady Miasta Chełmna z dnia 15 kwietnia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna - 7 obszarów.
20. Zmiana planu miejscowego dla 2 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XXXVI/254/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 terenów położonych w Chełmnie.

21. Zmiana planu miejscowego dla 10 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno.

22. Zmiana planu miejscowego dla 4 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr LIX/425/2023 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 4 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno - etap 1.

C. Plany zagospodarowania przestrzennego - w trakcie opracowania:

Obecnie prowadzona jest jedna procedura planistyczna zgodnie z uchwałą Nr XXXII/221/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno.

3. Stopień aktualności planu zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. wraz z oceną skutków jego wejścia w życie (opis realizacji ustaleń)

Poniżej przedstawione zostaną informacje na temat realizacji ustaleń planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 roku z podziałem na jednostki strukturalne jakie zostały w nim wyodrębnione;

1. Jednostka strukturalna A - B; "Stare Miasto i tereny otaczające" - wprowadzono 24 zmiany planu do tego obszaru;

Jednostka ta obejmuje obszar historycznej lokacji miasta w obrębie średniowiecznych murów obronnych wraz z zielonym pierścieniem plant od północy i wschodu oraz skarp od południa i zachodu. Plan dla tego terenu zawiera bardzo szczegółowe ustalenia w zakresie lokalizacji poszczególnych obiektów, z podziałem na gospodarcze, mieszkalne, usługowe. Tak szczegółowy rysunek planu uwarunkowany jest po części koniecznością zachowania ładu przestrzennego w obszarze o najwyższych walorach urbanistycznych a po części stanowiskiem konserwatora zabytków, który wymagał bardzo szczegółowych ustaleń. Takie drobiazgowo regulacje niestety niosą ze sobą liczne problemy w szczególności w przypadku gdy zamierzenia inwestora wykraczają poza zaproponowane w planie funkcje. Obecne szybkie tempo życia wymusza również szybkie zmiany w tym dotyczące zagospodarowania przestrzeni. Brak zgodności planu miejscowego z planami inwestora powoduje konieczność wprowadzenia zmiany planu miejscowego lub odstąpienia od realizacji inwestycji. Procedura zmiany planu jest długa, skomplikowana i kosztowna, nawet przy pełnym poparciu ze strony burmistrza i rady miasta, oraz akceptacji społecznej, trwa nie mniej niż 1

rok (przy bardzo małych powierzchniowo planach lub nieskomplikowanych ustaleniach). W tak długim czasie zachodzą zmiany koniunktury na rynku, zmienia się wizja inwestora a do tego mogą zmienić się warunki rynkowe, kredyty, dotacje itd. co spowoduje, że zmiana planu już w chwili jej wprowadzenia w życie jest niepotrzebna i nie zostanie wdrożona. Niestety z takimi przypadkami mamy do czynienia również na pozostałych terenach miasta. W przypadku Starego Miasta wydaje się, że optymalnym rozwiązaniem dla rozwoju miasta byłoby wprowadzenie bardziej liberalnych zapisów dotyczących zabudowy terenu, w szczególności jeżeli dotyczy to zaplecza nieruchomości oraz umożliwienia adaptacji budynków na funkcje mieszkalne czy usługowe jeżeli nie zmienia się w sposób istotny architektura obiektów. Obecne zmiany planu miejscowego w części obejmującej obszar staromiejski te uwarunkowania uwzględniają. Ustalenia zmian planu są bardziej elastyczne niż pierwotne zapisy z 2006 r., pozwalają na dostosowanie funkcji do zmieniających się potrzeb.

Na tym obszarze wprowadzono 24 zmiany do planu miejscowego, które omówione zostaną w dalszej części opracowania.

Zmiany w przestrzeni staromiejskiej obejmują głównie adaptacje pomieszczeń związanych ze zmianą sposobu użytkowania, najczęściej mieszkalne na usługowo - handlowe oraz pomieszczenia gospodarcze na mieszkalne. Ponadto wymieniane są (rozbierany jest stary budynek a na jego miejsce powstaje nowy o podobnych gabarytach i architekturze) pojedyncze budynki mieszkalne znajdujące się w złym stanie technicznym, np. budynek przy ul. Rybackiej 6.

2. Jednostka strukturalna "C" Rybaki - wprowadzono 8 zmian planu do tego obszaru;

Jest to rozległy obszar położony w zachodniej i północnej części miasta. Obejmuje historyczną dzielnicę "Rybaki" położoną w pradolinie Wisły oraz obszary otwarte, grunty rolne i częściowo zabudowane przy ul. Ogrodowej i Jastrzębskiego. Jest to teren w znacznej części narażony na niebezpieczeństwo powodzi - w przypadku awarii wałów przeciwpowodziowych lub stacji pomp na rzece Browinie. Na wysokości strzelnicy wojskowej znajdują się obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną łączoną z funkcją usługową. Należy ją jednak traktować jako rezerwę terenu gdyż dotychczas nie stwierdzono tam lokalizacji nowej zabudowy po wejściu w życie planu z 2006 r. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinną zaplanowana jest również pomiędzy ul. Ogrodową, Panieńską i Łąkową. Z uwagi na konieczność skomunikowania nieruchomości nie mających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych zaplanowano tam nowe drogi po śladzie istniejącej kanalizacji sanitarnej. Pomimo zmian planu w tym terenie brak wyraźnej tendencji do zabudowy zgodnie z przeznaczeniem. Na terenie tej jednostki strukturalnej zaplanowano przebieg obwodnicy miasta (tzw. obwodnicy północnej), której zadaniem było przejęcie komunikacji kołowej w szczególności ciężarówek, które aby dostać się do drogi krajowej nr 1 (obecnie nr 91) musiały przejechać przez centrum Chełmna. Ten problem w znacznej części został rozwiązany poprzez budowę obwodnicy tzw. południowej, która stała się drogą wojewódzką nr 550, zapewniającą łączność z drogą krajową nr 91 i biegnie na południe od Chełmna, poza granicami miasta. Jedną z przesłanek stanowiącą impuls do zmiany obowiązującego studium jest właśnie rezygnacja z przebiegu

tej obwodnicy. Spowodowane jest to także przebiegiem tej trasy, której realizacja z uwagi na uwarunkowania terenowe (podmokły grunt) byłaby bardzo trudna i kosztowna.

3. Jednostka strukturalna "D" Wikliny - wprowadzono 3 zmiany planu do tego obszaru;

Obszar objęty ustaleniami tej jednostki strukturalnej znajduje się w północnej części miasta ograniczony jest ulicami Nad Groblą i drogą krajową nr 91 - od północy; od południa ograniczony ul. Podgórną wraz z terenami przyległymi a ponadto obejmuje również teren oczyszczalni ścieków i wąskiego paska międzywała rzeki Wisły.

Teren jest, podobnie jak Rybaki, w znacznej części narażony na zalanie wodami powodziowymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się wzdłuż ulicy Podgórznej i Wiklinowej, gdzie stanowi kontynuację rozpoczętego procesu inwestycyjnego. Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami zaplanowano przy ul. Nad Groblą; gdzie również (na wysokości oczyszczalni ścieków) zaplanowano duże tereny przemysłowe (jak na warunki lokalne). Niestety występujące na tym obszarze utrudnienia w postaci podmokłego gruntu i rowów melioracyjnych oraz gazociągów wysokiego ciśnienia, linii energetycznych i związanych z nimi stref ochronnych, znacząco utrudniają możliwości realizacji inwestycji. Znaczne obszary stanowią grunty rolne oraz tereny zielone, które częściowo zostały przekształcone. W celu ożywienia gospodarczego tej części miasta, zdecydowano się na zmianę planu miejscowego na terenach przylegających od zachodu do drogi krajowej nr 91. Szczegóły dotyczące tej zmiany opisane zostały w kolejnym rozdziale. Przy ul. Nad Groblą, naprzeciwko oczyszczalni ścieków na terenie przeznaczonym pod działalność produkcyjną, powstała farma fotowoltaiczna - zamontowano panele wytwarzające prąd z energii słonecznej.

4. Jednostka strukturalna "E" Dworcowa - wprowadzono 14 zmian planu do tego obszaru;

Obszar tej jednostki położony jest na wschód od Zespołu Staromiejskiego, obejmuje historyczne przedmieście Grudziądzkie, które rozwijało się począwszy od drugiej połowy XIX w. Jest to obszar o zwartej zabudowie głównie mieszkaniowej wielorodzinnej administracyjnej, oświatowej oraz przemysłowej, ponadto w południowej części znajdują się koszary natomiast zabudowa jednorodzinna ma głównie charakter willowy. Przy ul. Dworcowej dominują budynki mieszkalne wielorodzinne z przełomu XIX i XX w. oraz tzw. "plombki" współczesne. Przy ul. Powstańców Wielkopolskich i Wojska Polskiego znajduje się charakterystyczna zabudowa z lat 40 XX w. natomiast w północnej i zachodniej części obszaru funkcjonują współczesne osiedla z lat 60 - tych, 70 - tych, 80 - tych i 90 - tych XX w. a także z początku XXI w. Teren jest w znacznej części zagospodarowany i nowa zabudowa możliwa jest jedynie na niewielkich pozostałych działkach. Bardziej prawdopodobne są przebudowy, rozbudowy oraz przekształcenia i zmiana sposobu użytkowania. Wprowadzone zmiany planu na tym obszarze omówione zostały w odrębnym rozdziale. Jest ich 14 i obejmują stosunkowo duży obszar.

5. Jednostka strukturalna "F" Łunawska - wprowadzono 4 zmiany planu do tego obszaru;

Jednostka ta, stanowi obszar miasta najbardziej wysunięty na wschód, położony przy ul. Łunawskiej, na wschód od drogi krajowej nr 91 (Al. Prawa Chelmińskiego). Jest to teren

w znacznym stopniu objęty zmianami planu miejscowego. Ustalenia jakie pozostały bez zmian dotyczą jedynie fragmentów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, istniejącego zakładu oraz terenów zielonych i przeznaczonych do zalesienia oraz terenów zamkniętych - wojskowych. Dotychczas w części zrealizowano ustalenia planu w zakresie nowej zabudowy w szczególności mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie F 16 MN oraz F 24 MN. Duży teren, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami oznaczony jako F 19 MNU dotychczas niezagospodarowany, po zmianie planu miejscowego został podzielony na działki mieszkaniowe jednorodzinne i stanowi obszar rozwojowy. Ponadto doprowadzona została w tym rejonie infrastruktura techniczna - kanalizacja i wodociąg, co zdecydowanie poprawia możliwości inwestycyjne tej części miasta.

6. Jednostka strukturalna "G" Grudziądzka - wprowadzono 8 zmian planu do tego obszaru;

Teren we wschodniej części miasta, przylegający od zachodu do Al. Prawa Chełmińskiego, dochodzący do granicy gminy Stolno, oznaczony został jako jednostka "G". Można wyróżnić dwa odmienne sposoby zagospodarowania tej jednostki: na północy dominuje funkcja mieszkaniowa głównie jednorodzinna w zachodniej części również wielorodzinna natomiast południowa część to tereny przeznaczone pod funkcję usługową, produkcyjną, magazynowo - składową, inną związaną z działalnością gospodarczą. Tereny położone przy drodze krajowej nr 91, z racji dogodnego dojazdu, wykorzystywane były od lat na działalność gospodarczą. Obecny plan uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania pozwalając na rozszerzenie działalności na nowe obszary w ramach kontynuacji funkcji.

7. Jednostka strukturalna "H" Słowackiego - wprowadzono 3 zmiany planu do tego obszaru;

Obszar w południowo wschodniej części miasta obejmujący tereny o charakterze parkowo - leśnym oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w południowej części oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w części północnej i usług sportowych w części północno zachodniej. Ukształtowanie terenu tego obszaru w sposób zasadniczy ogranicza i determinuje możliwości rozwoju zabudowy. Przez środek terenu przebiega rzeczka Browina, która płynie w stosunkowo głębokiej dolinie a jej stoki porośnięte są drzewami i krzewami. Zarówno osiedle mieszkaniowe jednorodzinne jak i wielorodzinne w niewielkim stopniu mogą zostać uzupełnione nową zabudową. Za jeden z ważniejszych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu można uznać boisko sportowe przy ul. Nad Browiną (tzw. Sahara). Plan dla tego obszaru ma głównie funkcję porządkową bez obszarów rozwojowych czy inwestycyjnych.

8. Jednostka strukturalna "I" Dworzyska - wprowadzono 1 zmianę planu do tego obszaru;

Jest to obszar położony w południowej części miasta i najmniej dla niego typowy gdyż obejmował funkcje związane z rolnictwem - grunty rolne oraz zieleń i tereny leśne lub przeznaczone pod zalesienie. Zmiana planu miejscowego jaka miała miejsce w 2014 r. w sposób istotny rozszerzyła możliwości zabudowy gruntów wykorzystywanych dotychczas rolniczo.

9. Jednostka strukturalna "J" Nad Browiną - wprowadzono 5 zmian planu do tego obszaru;

Teren sąsiaduje od wschodu z gruntami rolnymi Dworzysk, na południu dochodzi do granicy administracyjnej miasta od zachodu granica przebiega na ulicy Strusiej natomiast na północy graniczy z ulicą Nad Browiną. W centralnej części tego terenu znajduje się osiedle domków jednorodzinnych z przełomu lat 50 - tych i 60 - tych XX w. o dosyć ciekawej, jednorodnej architekturze, niestety z biegiem czasu część obiektów uległa znacznym, nie zawsze korzystnym przekształceniom. Przy ul. Kolibrowej powstało współczesne osiedle domków jednorodzinnych (przełom XX i XXI w.), zabudowa powstaje przy ul. Jaskółczej i Orlej (w głębi przy skarpie Doliny Browiny). Plan pozwala na inwestowanie na nowych terenach jednak ma to miejsce na zasadzie kontynuacji funkcji, przy wykorzystaniu niewielkich obszarów. Projektowana w planie zabudowa przy ul. Bażanciej i Żurawiej - dotychczas nie została zrealizowana, przy Bażanciej powstały 2 budynki z możliwych kilkudziesięciu natomiast przy ul. Żurawiej powstał jeden duży budynek mieszkalny a w jego sąsiedztwie teren zielony. Właściciele nieruchomości stanowiącej część terenu zielonego, oznaczonego jako J55 ZN zainteresowani są jego przekształceniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - trwa procedura zmiany planu w tym zakresie.

10. Jednostka strukturalna "K" Gorczyckiego - Kwiatowa - wprowadzono 11 zmian planu do tego obszaru;

Teren położony po obu stronach ulicy Toruńskiej, w południowej części miasta oznaczony został jako jednostka „Gorczyckiego – Kwiatowa”. W centralnej części obszaru znajduje się osiedle mieszkaniowe "Kwiatowa", gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa z lat 80 - tych XX w. (im dalej na południe tego osiedla tym nowsza zabudowa, łącznie ze współczesną) Po wprowadzonych zmianach planu (11 zmian) obszar pierwotnej jednostki strukturalnej został znacznie okrojony. W części południowej - dotychczas rolniczej, wyznaczono znaczne powierzchniowo tereny przeznaczone pod zabudowę - głównie mieszkaniową jednorodziną. W zachodniej części dominują grunty rolne, zalesienia, nieużytki i skarpy natomiast w części północnej funkcja mieszkaniowa w tym wielorodzinna oraz jednorodzinna o charakterze willowym. W części północnej znajduje się szpital, obiekty oświatowe i handlowo - usługowe. Plan zakłada jedynie możliwość uzupełnienia terenu o pojedyncze obiekty oraz przekształcenia i adaptacje. Przez część terenu projektowany jest przebieg obwodnicy, który łączy się z obwodnicą na "Rybakach".

11. Jednostka strukturalna "L" Kałdus - brak zmian planu dla przedmiotowej jednostki strukturalnej.

W południowo - zachodniej części miasta, wzdłuż ulicy Gorczyckiego znajdują się tereny, które zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przeznaczone są pod zabudowę. Znajduje się tam wielohektarowy obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze willowym - większe powierzchnie działek (po zachodniej stronie drogi) oraz typowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na standardowych działkach po stronie wschodniej. Wokół znajdują się lasy lub zaplanowano dolesienia. Obecnie są tam głównie gospodarstwa rolne i uprawy polowe. Ruch budowlany jest bardzo niewielki. Przyczyn takiego stanu może być kilka. Pierwsza, to konieczność dokonania scalenia i podziału gruntu

przed przystąpieniem do realizacji inwestycji (dotyczy to części gruntów nie przylegających bezpośrednio do drogi). Konieczność scaleń i ponownych podziałów podyktowana jest strukturą gruntów, ich rozdrobnieniem i kształtem działek. Ponadto rolnicy, uprawiający grunty w tym terenie nie są zainteresowani pozbyciem się ich i sprzedają z przeznaczeniem na działki budowlane. Kolejnym problemem może być niewystarczająca infrastruktura techniczna, która na chwile obecną nie byłaby w stanie zabezpieczyć potrzeb nowych mieszkańców. Czynnikiem mogącym stanowić impuls do zmiany zagospodarowania tego obszaru jest między innymi trwająca procedura zmiany planu miejscowego dla tego obszaru, w której uwzględniono możliwość przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową bez dokonywania scaleń i podziałów gruntów. Rozpoczęto proces uzbrajania tego terenu w wodociąg i kanalizację sanitarną co przyczyni się do poprawy możliwości zagospodarowania. Ponadto występujące w ostatnich latach niekorzystne zjawiska pogodowe (susze wiosenne, ulewne deszcze latem) nie sprzyjają prowadzeniu gospodarki rolnej. Niska klasa bonitacyjna gleb sprawia, że produkcja rolna na tych gruntach staje się coraz mniej opłacalna a warunki pogodowe dodatkowo utrudniają uprawę.

4. Ocena skutków dotychczasowych zmian planu zagospodarowania przestrzennego. Stopień realizacji zmian planu miejscowego.

Od czasu wejścia w życie podstawowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (plan z 2006 r.) wprowadzono do niego 21 zmian obejmujących łącznie 81 obszarów, których opis znajduje się poniżej. Obszar i zakres zmian był bardzo różny, począwszy od pojedynczych działek i zmiany w niewielkim zakresie linii zabudowy aż do znacznych powierzchni - kilkadziesiąt hektarów i zmiana funkcji z rolnej na budowlaną. Planowanie przestrzenne jest działaniem ciągłym, nie ogranicza się do jednorazowego nadania funkcji danemu obszarowi gdyż procesy jakie zachodzą w przestrzeni są dynamiczne, zmieniają się w zależności od koniunktury ekonomicznej, upodobań inwestorów czy też przepisów. Z tych powodów zmiany planu nie są niczym nadzwyczajnym, pozwalają na dostosowanie ustaleń do aktualnych potrzeb oraz korygują błędy z poprzednich planów. Istotną rolę w procesie planowania przestrzennego odgrywa monitoring zmian oraz analiza modyfikacji planów. Pozwala to na wyciągnięcie wniosków, w którym kierunku należy podążać, jakie zmiany (w jakim zakresie i obszarze) przynoszą najlepsze efekty a jakie zmiany planu są zbędne a nawet niepożądane.

Poniżej omówione zostaną najważniejsze przekształcenia obszaru jakie nastąpiły w wyniku wprowadzenia zmian planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty zmianami planu miejscowego oznaczony jest na załączniku mapowym nr 5. Na mapie kolorystycznie wyróżniono poszczególne uchwały a numery obszarów odpowiadają numeracji w legendzie mapy.

1. Uchwała Rady Miasta Chełmna Nr XXV/150/2008 z dnia 28 października 2008 r. ; zmiana obejmuje 7 odrębnych obszarów:

- 1) Teren przy Rynku – ulica Rynkowa – przedmiotem zmiany było poszerzenie terenu pod zabudowę w celu lepszego zagospodarowania działki; dotychczas teren nie został zagospodarowany, nie odbudowano tzw. Domu Kultury (dawny Dwór Chełmiński), który uległ spaleni na początku lat 80 tych XX w.
- 2) Teren Ursusa / Adriany, pomiędzy ulicami Dworcową a Słowackiego – zwiększenie powierzchni zabudowy poprzez zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy – nastąpiła realizacja dwóch inwestycji - rozbudowany został zakład Adriana jednak potrzebna była jeszcze jedna zmiana planu z uwagi na zbyt rygorystycznie przeprowadzone linie zabudowy (uchwała Nr XL/227/2017).
- 3) ul. Kamionka / Kilińskiego – Przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową z uzupełnieniem usług, dotychczas główna funkcja to usługi - część terenu dawnej gazowni wraz z biurowcem została objęta projektem rewitalizacyjnym współfinansowanym ze środków Unii Europejskiej. W ramach tego przedsięwzięcia wykonano kapitalny remont obiektu biurowego adaptując go na pomieszczenia świetlicy środowiskowej oraz centrum przeciwdziałania uzależnieniom a w części wykonano 8 mieszkań socjalnych. Teren wokół budynku został uporządkowany i wykonano plac zabaw. Zmiana planu była korzystna, przyczyniła się do adaptacji pomieszczeń na mieszkania i usługi społeczne oraz uporządkowania zaniedbanej nieruchomości.
- 4) Teren pomiędzy ul. Młyńską, Kościuszki, Parkową – wprowadzenie funkcji usługowej jako uzupełnienie mieszkaniowej – nastąpiły niewielkie przekształcenia istniejącego sposobu użytkowania niektórych budynków;
- 5) Teren osiedla mieszkaniowego – Raszei – zmiana w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy garażowej oraz zagospodarowania terenu zieleni z przeznaczeniem na funkcję rekreacyjną; W tym przypadku zmiana planu przyczyniła się do zagospodarowania części osiedla położonej pomiędzy obecną drogą wewnętrzną a skarżą od strony ul. Kolonia Wilsona. Powstały tam segmenty garażowe, które stanowią uzupełnienie infrastruktury osiedlowej a ponadto komponują się przestrzennie i wtapiają w otoczenie. Nie zrealizowano dotychczas terenu rekreacyjnego znajdującego się w dawnym wyrobisku gliny.
- 6) Teren położony przy ul. 22 Stycznia / Franciszkańska / Klasztorna – rozszerzenie funkcji usługowej na obszar dotychczas przeznaczony na funkcję mieszkalną – inwestor prywatny zaadaptował budynek mieszkalny na funkcję hotelową. Jest to korzystne przekształcenie przestrzeni - zmieniła się funkcja bez ingerencji w zabytkową strukturę architektoniczną. Zwiększyła się liczba miejsc noclegowych w mieście co wpisuje się w strategię rozwoju miasta.
- 7) Teren przy ul. 22 Stycznia, pomiędzy ciągiem pieszym a Szkołą Podstawową nr 2 – przeznaczenie nieruchomości na funkcję usług sportu (lokalizacja sali gimnastycznej) – inwestycji nie zrealizowano; zrezygnowano z tej koncepcji. Przeznaczenie tego terenu zostało zmienione uchwałą Nr XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 2022-02-23.

2. Uchwała Rady Miasta Chełmna Nr XXXVI/204/2009 z dnia 26 maja 2009 r.; zmiana obejmuje 7 odrębnych obszarów:

- 1) Teren klasztoru Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego a`Paulo - wprowadzenie możliwości zabudowy terenu i przekształceń istniejących obiektów; wykonano przybudówkę (windę) do istniejącego budynku, usunięto niewykorzystywane zabudowania gospodarcze, zbudowano nowe obiekty garażowe oraz wykonano parking. Na terenach przeznaczonych pod zieleni (dawny sad i warzywnik) wykonano boiska sportowe oraz ogród rekreacyjny dla pensjonariuszy domu pomocy społecznej;
- 2) Teren pomiędzy ul. Wodną / Grudziądzką / Poprzeczną - wprowadzenie możliwości zabudowy wewnątrz kwartału - rozbudowa oficyn i obiektów gospodarczych; brak informacji na temat realizacji nowych inwestycji;
- 3) Teren pomiędzy ul. Św. Ducha / Toruńską / Wałową - funkcja mieszkaniowa wielorodzinna - rozszerzono powierzchnię obszaru przeznaczonego pod zabudowę; nie zrealizowano inwestycji stanowiącej podstawę do wszczęcia procedury zmiany planu; Przeznaczenie tego terenu zostało zmienione uchwałą Nr XVIII/131/2020 Rady Miasta Chełmna z dnia 2020-04-15.
- 4) Teren pomiędzy ul. Ogrodową / Kilińskiego / Żeglarską - zmieniono proporcje funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług sportowych (plac zabaw); zwiększono powierzchnię terenu przeznaczonego pod funkcję mieszkaniową jednorodziną a plac zabaw ograniczony został do działki stanowiącej własność komunalną. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową powstały dwa budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 5) Teren przy trasie nr 91 (Al. Prawa Chełmińskiego), w rejonie dawnego przystanku kolejowego w Grubnie, do granicy z Gminą Stolno - ustalenia planu dla tego obszaru zostały zmienione załącznikiem nr 6 do uchwały Nr XXVII/157/2016 z dnia 29 listopada 2016 r.;
- 6) Teren przy ul. 22 Stycznia 30 - zmiana linii zabudowy - objęcie zabudową większej przestrzeni oraz zmiana funkcji istniejących budynków z przeznaczeniem na funkcję mieszkalną; zmiana planu nie przyczyniła się do zmiany zagospodarowania terenu, nastąpił jedynie podział nieruchomości - ustalenia planu dla tego obszaru zostały zmienione załącznikiem nr 1 do uchwały Nr LIX/425/2023 z dnia 18 stycznia 2023 r.;
- 7) Teren ośrodka wypoczynkowego nad jeziorem Starogrodzkim - wyznaczono obszary o różnym sposobie zagospodarowania, takie jak obszary rekreacji indywidualnej, pole namiotowe, plażę ogólnodostępną, strefę gastronomii, hotelową itd. Pozwoliło to na rozdzielenie funkcji jednak nie zmieniło sposobu zagospodarowania obszaru. Na podstawie ustaleń zmienionego planu wydzielono dwa obiekty - lokal gastronomiczny tzw. Tropicana oraz stary hotelowiec, który został sprzedany prywatnemu inwestorowi i obecnie jest remontowany; - ustalenia planu dla tego obszaru zostały zmienione załącznikiem nr 4 do uchwały Nr LIX/425/2023 z dnia 18 stycznia 2023 r.;

3. Nr IV/18/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna; zmiana obejmuje 9 odrębnych obszarów:

- 1) Teren położony pomiędzy ul. Toruńską, ul. Żurawią a granicą administracyjną gminy Kijewo Królewskie i Chełmno - na obszarze przeznaczonym dotychczas na tereny

zielone zaplanowano drogę przebiegającą wzdłuż granicy administracyjnej miasta i gminy Chełmno a przy tej drodze wprowadzono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomości objęte zmianą planu stanowią własność prywatną i na wniosek właściciela były przekształcone. Dotychczas przy ul. Różanej wydzielono 6 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną a na jednej (dz. nr 630/8) znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Umieszczono infrastrukturę techniczną, tj. kanalizację sanitarną i wodociąg w ul. Różanej. We wschodniej części tego obszaru (położony przy ul. Żurawiej) wybudowano budynek mieszkalny jednorodzinny o charakterze rezydencjonalnym a kolejny budynek tego typu jest w trakcie realizacji.

- 2) Teren położony na północ od ul. Osnowskiej w rejonie rzeki Browiny - w poprzednim planie tereny przeznaczone częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi sportu, teren produkcyjny oraz zieleń przy rzece Browinie. Zmiana planu polegała na przekształceniu terenu produkcyjnego na usługowy (nieruchomość jest obecnie wykorzystywana na potrzeby działalności gospodarczej) oraz rozszerzeniu obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiany wynikały z wniosków osób zainteresowanych przekształceniem gruntów. Nadano nową nazwę ulicy biegnącej w pobliżu rzeki Browiny - ulica Łabędzia. Przestrzeń na tym terenie ulega stopniowym przekształceniom, nastąpiły podziały nieruchomości zgodnie z planem (w tym wydzielanie działek na terenie komunalnym dz. nr 274/3 - 274/11) - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powstały 3 budynki mieszkalne jednorodzinne. Przeznaczenie części tego terenu zostało zmienione uchwałą Nr XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 2022-02-23.
- 3) Teren położony na zachód od ul. Toruńskiej do granicy administracyjnej gminy Kijewo Królewskie i Chełmno - obszary te w dotychczasowym planie zagospodarowania przeznaczone były pod uprawy rolne natomiast zmiana planu na wnioski właścicieli gruntów polegała na wprowadzeniu przede wszystkim funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w części z usługami). Z uwagi na wielkość terenu i znaczną liczbę możliwych do wyznaczenia działek budowlanych konieczne było wytyczenie dwóch nowych dróg publicznych. Ulica równoległa do ul. Toruńskiej nazwana została Lawendową natomiast ulica równoległa do ul. Bliskiej nazwana została Wrzosową. Nadano również nazwę prywatnej drodze wewnętrznej łączącej ulicę Bliską z Wrzosową - jest to Azaliowa. W ulicy Wrzosowej położono sieć kanalizacji sanitarnej oraz wodociągową. Nastąpił zauważalny ruch inwestycyjny przy ul. Bliskiej i Wrzosowej, objawiający się podziałami geodezyjnymi terenu na działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz lokalizacją na części z nich nowej zabudowy. Przy skrzyżowaniu ulic Toruńskiej i Lawendowej powstał obiekt handlowy sieci "Dino" zaopatrujący w podstawowe produkty spożywcze mieszkańców powstającego osiedla jak również osoby wjeżdżające i wyjeżdżające z miasta.
- 4) Teren położony na wschód od ul. Gorczyckiego i południe od rzeki Browiny. Dotychczas był to obszar przeznaczony pod zieleń, wykorzystywany częściowo pod uprawy polowe a częściowo zadrzewiony, czy porośnięty krzewami. Zmiana planu wynikała z wniosku złożonego przez jednego z właścicieli nieruchomości zainteresowanego przekształceniem swojej działki z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Na wskazanym obszarze znajdują się nieruchomości dogodne do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod względem ukształtowania a także walorów widokowych. Bezimienna dotychczas droga została nazwana ulicą Antoniego Piotrowicza. Wydzielone zostały przy niej 4 działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym jedna została zabudowana. Na północ od tych działek znajduje się jeszcze rezerwa terenu wymagająca zmiany planu w celu udostępnienia pod zabudowę. Działki komunalne przeznaczone pod zabudowę usługową z mieszkaniami (dz. nr 72/1 - 72/5) zostały prawie w całości zbyte w ramach

organizowanych przetargów i częściowo zabudowane. Powstała tam stolarnia oraz przedszkole a także budynek mieszkalny jednorodzinny. Na sąsiednich działkach również powstały budynki mieszkalne jednorodzinne.

- 5) Teren położony przy ul. Gorczyckiego (na północ od rzeki Browiny), jest to dawny obiekt kotłowni węglowej zasilającej w ciepło osiedle mieszkaniowe "750 - lecia miasta Chełmna", od lat niewykorzystywany. Prywatny inwestor, który kupił nieruchomość planował uruchomienie w tym miejscu działalności gospodarczej do czego niezbędna była zmiana planu. Rozpoczęto prace porządkowe i adaptacyjne na terenie dawnej kotłowni a także uporządkowano otoczenie i wykonano ogrodzenie, niestety na tym porzeczano inwestycje w tym miejscu. Obiekt nie jest wykorzystywany.
- 6) Teren położony pomiędzy ul. Toruńską a Strusią, obszar w dotychczasowym planie przeznaczony na zieleń został przekształcony na funkcję mieszkaniową jednorodziną. Zapewne z uwagi na znaczny spadek terenu oraz trudności komunikacyjne dotychczas nie nastąpiły żadne zmiany w zagospodarowaniu obszaru objętego tą zmianą planu.
- 7) Teren położony pomiędzy ul. Toruńską a cmentarzem parafialnym przeznaczony był w planie z 2006 r. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w północnej części znajdował się zakład kamieniarski, który został zlikwidowany. Właściciele nieruchomości złożyli wniosek o przekształcenie w planie tej działki na funkcję usługową. W obiekcie prowadzona była działalność gospodarcza, obecnie jest niewykorzystywany.
- 8) Teren położony pomiędzy ul. Toruńską a Osnowską, stanowi dwie działki o nieregularnym kształcie, na jednej z nich znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinnny. Teren poprzednio przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z uwagi na korzystną lokalizację (położenie nieruchomości w centrum miasta) lepszym sposobem wykorzystania nieruchomości była zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna. Dlatego wprowadzono zmianę planu, przewidując w przyszłości lokalizację komunalnego budynku mieszkalnego. Niestety w wyniku zaskarżenia decyzji komunalizacyjnej przez Starostwo Powiatowe w Chełmnie, została ona uchylona a teren stał się własnością Skarbu Państwa w zarządzie starostwa. Jest on użytkowany przez szpital i prawdopodobnie w najbliższym czasie nie będzie możliwości nadania mu funkcji zgodnej z planem.
- 9) Teren dawnej działki nr 471/32 położony przy ul. Konwaliowej, podzielony został na mniejsze działki geodezyjne i zbyty na rzecz osób fizycznych. W planie z 2006 r. nieruchomość ta przeznaczona była pod tereny zielone, w wyniku zmiany planu została przekształcona na funkcję mieszkaniową jednorodziną. Dotychczas działki nie zostały zabudowane zgodnie z przeznaczeniem.

4. Nr IV/19/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna.; zmiana obejmuje 2 odrębne obszary:

- 1) Teren położony przy ul. Jastrzębskiego (na wysokości strzelnicy), Duży obszar znajdujący się częściowo na terenach podmokłych, w rejonie potencjalnego zagrożenia powodzią a do tego na osi strzelnicy wojskowej - w strefie zagrożenia. Plan z 2006 r. zakładał możliwość udostępnienia gruntu do zabudowy po likwidacji strzelnicy. Pomimo wielu rozmów z przedstawicielami wojska nie uzyskano jednoznacznego stanowiska w sprawie przyszłości strzelnicy, rozważano jej modernizację wraz z zadaszeniem i ograniczeniem strefy zagrożenia albo likwidację. Chcąc umożliwić zabudowę terenu między innymi na wniosek właścicieli gruntu przeprowadzono procedurę zmiany planu, obejmującą praktycznie tylko uniezależnienie realizacji

zabudowy od funkcjonowania strzelnicy. Plan został zatwierdzony a strzelnica nie jest wykorzystywana do strzelania, nie została też przebudowana. Działka nr 6 została podzielona na mniejsze działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jednak dotychczas nie jest zabudowana. Rozpoczęto proces podziału działek nr 29/7 i 30, w wyniku czego miało powstać kilkadziesiąt działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jednak procedura nie została dokończona.

- 2) Teren położony pomiędzy ul. Ogrodową, Panieńską, Łąkową - na wniosek właścicieli nieruchomości zmieniono przebieg wewnętrznego układu komunikacyjnego, co miało pozwolić na "ożywienie" wnętrza kwartału i wprowadzenie nowej zabudowy. Wydzielono działki nr 80/3 - 80/7 zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Nie stwierdzono znacznego ruchu budowlanego w tym obszarze; powstało kilka budynków wewnątrz obszaru. Droga wewnętrzna została wydzielona tylko w niewielkiej części.

5. Nr VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna; zmiana obejmuje 8 odrębnych obszarów:

- 1) Teren położony przy ul. Klasztornej (przy cmentarzu parafialnym) - bardzo mała działka, na której znajduje się jeden budynek mieszkalny (przedwojenna rusznikarnia wojskowa). Wniosek o zmianę planu przewidywał wprowadzenie funkcji usługowej na terenie sąsiadującym z ulicą i cmentarzem. Brak realizacji funkcji usługowej.
- 2) Teren położony przy ul. Wodnej, przy murach obronnych (część dz. nr 13), nieruchomość komunalna pierwotnie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną została zmieniona w planie na funkcje usługową. Przewidziano możliwość adaptacji istniejącej zabudowy historycznej lub lokalizacji nowej. Na podstawie zmian planu oddzielono działkę stanowiącą ciąg komunikacyjny od działki usługowej. Działka usługowa również została wydzielona - nr 13/1 i przeznaczona na sprzedaż. W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego znalazła nabywcę jednak dotychczas nie podjęto żadnych czynności związanych z zagospodarowaniem tego terenu.
- 3) Teren położony przy ul. Parowej (dawny LOK i garaże). Od lat na przedmiotowym obszarze funkcjonował ośrodek Ligi Obrony Kraju oraz zespół garażowy. Z uwagi na ustalenia studium, plan zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. nie mógł uwzględniać faktycznego sposobu zagospodarowania terenu dlatego wprowadzono funkcję zieleni. Aby usunąć tę niezgodność zmieniono ustalenia studium co w konsekwencji pozwoliło na dostosowanie planu do rzeczywistości. Zabudowa na tym obszarze nie uległa zmianie, nie wprowadzono też nowych funkcji. Przeznaczenie tego terenu zostało zmienione uchwałą Nr LI/311/2018 Rady Miasta Chełmna z dnia 2018-10-09. Po zatwierdzeniu obecnie obowiązującego studium do UM Chełmna wpłynął wniosek obecnego właściciela terenu, który chciałby na tej nieruchomości zbudować budynki mieszkalne wielorodzinne. Niestety funkcja mieszkalna jest niezgodna z funkcją nadaną w studium i obowiązującym planem miejscowym.
- 4) Teren położony przy ul. Parowej (na lewym brzegu rzeki Browiny). Ideą przyświecającą zmianie planu dla przedmiotowego terenu było przywrócenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny, które utraciły prawa zabudowy w wyniku wygaśnięcia planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych przed 1995 r. Niestety w wyniku protestów mieszkańców osiedla przy ul. Nadrzecznej nie udało się dokonać zmiany planu i pozostawiono na tym terenie funkcję zieleni. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną możliwa jest jedynie na części placu, w rejonie zabudowy istniejącej. Teren od lat w dotychczasowym użytkowaniu.

- 5) Teren położony pomiędzy ul. Młyńską a Parkową; jest to wąski pasek przeznaczony pierwotnie pod parking bez możliwości zabudowy kubaturowej. Właściciele garaży zlokalizowanych przy ul. Parkowej wystąpili z wnioskiem o zmianę planu w sposób pozwalający na zabudowę kolejnymi boksami garażowymi a ponadto przy ul. Młyńskiej inwestor chciał rozbudować kwiaciarnię. Zrealizowana została zabudowa przy ul. Młyńskiej - rozbudowa kwiaciarni oraz garaże murowane.
- 6) Teren położony przy ul. Dworcowej (część dawnego torowiska wraz z zabudowaniami dworcowymi). We wschodniej części obszaru, tj. miejscu określonym w planie zagospodarowania powstał plac manewrowy wraz z miejscami postojowymi i przystankami autobusowymi. Wykonano wiatę i ustawiono ławki dla pasażerów oczekujących na autobus. Na wolnym terenie, w północno - zachodniej części obszaru powstała siedziba starostwa powiatowego wraz z parkingiem; - ustalenia planu dla tego obszaru zostały zmienione załącznikiem nr 2 do uchwały Nr LIX/425/2023 z dnia 18 stycznia 2023 r.
- 7) Teren położony pomiędzy ul. Planty Kolejowe, Szosa Grudziądzka a dawnym wiaduktem kolejowym. Jest to pozostałość po dawnym torowisku kolejowym, przeznaczona pod usługi w poprzednim planie z 2006 r. oraz w jego zmianie, przy czym zmiana miała na celu rozszerzenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę usługową - maksymalne przesunięcie linii zabudowy, tak aby teren przeznaczony pod inwestycje był możliwie duży. W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego teren został zbyty jednak dotychczas nie podjęto żadnych czynności związanych z jego zagospodarowaniem do nowej funkcji.
- 8) Teren położony przy ul. Łunawskiej (pomiędzy Strażą Pożarną a om. Jana Pawła II). Zmiana planu dla tego obszaru przeprowadzona była na wniosek organizacji społecznej zainteresowanej zagospodarowaniem wąwozu (terenu zielonego) i wykonaniem w tym miejscu strzelnicy oraz terenu rekreacyjnego wyposażonego w małą architekturę. Niestety już podczas trwania procedury zmiany planu miejscowego potencjalny inwestor zrezygnował z realizacji planów; inwestycja powstała na innym terenie poza miastem; - ustalenia planu dla tego obszaru w części zostały zmienione załącznikiem nr 7 do uchwały Nr XVIII/131/2020 z dnia 2020-04-15.

6. Nr VII/50/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna; zmiana obejmuje 6 odrębnych obszarów:

- 1) Teren położony przy ul. Łunawskiej (na wschód od drogi nr 91). Jest to znaczny obszar wielofunkcyjny (produkcja, usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz funkcje łączone). W wyniku zmiany planu poszerzono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w kierunku lasu oraz zmodyfikowano część ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i podziału na działki budowlane. Poszczególne wolne działki są systematycznie zabudowywane, właściciele nieruchomości dokonują podziałów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Funkcjonuje tam również firma meblarska; - ustalenia planu dla tego obszaru w części wschodniej zostały zmienione załącznikiem nr 2 do uchwały Nr LI/311/2018 z dnia 2018-10-09, natomiast w części zachodniej zostały zmienione załącznikiem nr 6 do uchwały XVIII/131/2020 z dnia 2020-04-15.
- 2) Teren położony przy ul. Wybudowanie. Częściowo jest to obszar komunalny a częściowo teren prywatny. Przeznaczony został na funkcje usługową oraz mieszkaniową jednorodziną z zielenią izolacyjną. Nieruchomość komunalna jest malowniczo położona na zboczu pradoliny Wisły; została podzielona na 3 działki

przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną drogą dojazdową do nich. Ponadto dokonano zamiany gruntów z właścicielem drogi, która przejęta została na rzecz miasta. Działki komunalne dotychczas nie zostały zagospodarowane. Na południe od nich wyznaczono 4 działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z wewnętrzną drogą dojazdową. Brak nowej zabudowy na tym terenie.

- 3) Teren położony przy trasie nr 91 (Al. Prawa Chełmińskiego) – graniczący z parkiem w Grubnie. Zmiana planu miała na celu zwiększenie powierzchni przeznaczonej pod produkcję i usługi. Z uwagi na sąsiedztwo zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków nie można było całego obszaru na tą funkcję przeznaczyć. Działalność gospodarcza praktycznie prowadzona jest tylko na terenie przylegającym do drogi krajowej gdzie znajdują się komisje samochodowe i stacja benzynowa (obecnie nieczynna). W głębi obszaru znajdują się działki niezagospodarowane lub rekreacyjne; – ustalenia planu dla tego obszaru w części zostały zmienione załącznikiem nr 3 do uchwały LIX/425/2023 z dnia 2023-01-18.
- 4) Teren położony pomiędzy ul. Szosa Grudziądzka a ul. Zakole; dotychczas stanowił głównie obszar zieleni z planowaną drogą. Obecna wersja planu przewiduje funkcję usługową i mieszkaniową jednorodzinną. Teren przeznaczony pod usługi został wydzielony, sprzedany i zabudowany (ośrodek Caritas) natomiast pozostałe działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną są trudniejsze do zagospodarowania z uwagi na liczne uwarunkowania, m.in. ukształtowanie terenu, konieczność wytyczenia i urządzenia drogi, doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz usunięcia kolizji z istniejącą linią energetyczną.
- 5) Teren położony pomiędzy ul. Kolonia Wilsona, ul. Łunawską i Al. Prawa Chełmińskiego. Jest to niewielki obszar, na którym zaplanowano rozszerzenie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej w sąsiedztwie drogi krajowej oraz wykonanie układu komunikacyjnego. Na terenie zostały wyznaczone trzy nowe działki przeznaczone pod zabudowę - na jednej wzniesiono budynek mieszkalny jednorodzinny. Wydzielono tereny pod budowę nowej drogi gminnej oraz poszerzenie istniejących - ul. Ustronie i drogi krajowej nr 91.
- 6) Teren położony na zachód od drogi krajowej nr 91 pomiędzy ul. Nad Groblą a ul. Łunawską. Duży obszar wielofunkcyjny z przewagą usług i produkcji przylegający do Al. Prawa Chełmińskiego. Dotychczas przeznaczony był pod uprawy polowe oraz pas zieleni izolacyjnej. Aby lepiej wykorzystać teren oraz zwiększyć obszar przeznaczony pod usługi w mieście, zdecydowano się wprowadzić funkcję usługową, miejscami mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową. Zagospodarowanie tego terenu jest niestety bardzo trudne z uwagi na występujące liczne przeszkody. Przy drodze krajowej przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia do tego grunt jest okresowo (szczególnie wiosną) podtapiany a w ciągu roku poziom wód podskórnych jest stosunkowo wysoki. Istniejąca sieć rowów melioracyjnych niestety nie w pełni zapewnia odprowadzenie nadmiaru wód, głównie z uwagi na zaniedbania w ich pielęgnacji. Planowane jest wykonanie nowych zbiorników retencyjnych, udroźnienie istniejących oraz budowa nowych rowów. Ponadto przez część terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, który wymaga zastosowania stref ochronnych. Jest to teren położony w dolinie Wisły, potencjalnie narażony na zalanie wodami powodziowymi w przypadku awarii wałów powodziowych lub wyjątkowo wysokiego stanu rzeki. Wszystkie te czynniki sprawiają, że teren jest zagospodarowany w mniejszym stopniu niż byłoby to możliwe gdyby nie posiadał wskazanych powyżej ograniczeń. W ostatnim czasie zbudowano salon meblowy w południowej części terenu. Na gruntach komunalnych wytyczono działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową. Na powierzchni ponad 8 tys. m² znajduje

się komis samochodowy; - ustalenia planu dla tego obszaru w części zostały zmienione załącznikiem nr 7 do uchwały XVIII/131/2020 z dnia 2020-04-15.

7. Nr XVIII/121/2012 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna; zmiana obejmuje teren należący do zakładu Fam:

Zmiana planu nastąpiła na wniosek właściciela gruntów czyli spółki Fam. Powodem przystąpienia do zmiany planu były plany restrukturyzacyjne zakładu, polegające między innymi na pozbyciu się zbędnego gruntu co miało na celu zmniejszenie kosztów funkcjonowania zakładu a jednocześnie zmniejszenie zadłużenia z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży gruntu. W wyniku zmiany planu wydzielono 3 strefy o różnym sposobie zagospodarowania (4 tereny + układ komunikacyjny). Pozostawiono w centralnej części funkcję produkcyjno - usługową, skrajne obszary przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową a także wyodrębniono funkcjonujący uprzednio obiekt handlowy. W zachodniej części obszaru objętego zmianą wybudowano obiekt handlowy wraz z parkingiem - sklep Netto. Realizacja ta była możliwa tylko dzięki zmianie dotychczasowych ustaleń planu. W środkowej części obszaru funkcjonuje firma Fam natomiast budynki znajdujące się we wschodniej części terenu zostały rozebrane a na ich miejscu funkcjonuje centrum handlowe - największe w mieście. Jak widać z informacji przedstawionych powyżej teren zmiany planu stanowi obszar inwestycyjny, na którym powstają nowe obiekty handlowe. Nie bez znaczenia są również inne korzyści wynikające ze zmiany funkcji tego obszaru. Należą do nich niewątpliwie otwarcie przejścia i połączenie komunikacyjne ul. Młyńskiej z Dworcową co znacznie skraca drogę z osiedla Kopernika i Jana Pawła II do Dworca czy kościoła; - ustalenia planu dla tego obszaru w całości zostały zmienione załącznikiem nr 2 do uchwały LIX/425/2023 z dnia 2023-01-18.

8. Nr XL/256/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 21 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej "I" Dworzyska

Dotychczasowy plan zagospodarowania zakładał, że na terenie osiedla Dworzyska powstaną obiekty usługowo - handlowe związane z obsługą rolnictwa. Jednak położenie na uboczu, słaba dostępność komunikacyjna sprawiła, że nie było zainteresowania realizacją tych zamierzeń. Z tego powodu właścicielka terenu leżącego w centrum osiedla wystąpiła z wnioskiem o przekształcenie ustaleń planu w sposób umożliwiający realizację głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do tego wniosku przyłączyli się inni właściciele gruntów objętych uchwałą o przystąpieniu do opracowania planu. Skutkiem zmiany planu jest możliwość wydzielenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i takie podziały mają miejsce. W wyniku podziału działki nr 47 powstało 9 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na części z nich rozpoczęto budowę domów. Na działkach powstałych w wyniku podziału dz. nr 51 również wprowadzono zabudowę budynkami jednorodzinnymi.

9. Nr XLVII/307/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „C” Rybaki.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej pomiędzy ul. Ogrodową a Jastrzębskiego i Szarą, bez możliwości istotnych przekształceń. Pozostało jeszcze kilka działek wolnych dotychczas niezabudowanych.

10. 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); zmiana obejmuje kwartał zabudowy starego miasta Chełmna otoczony ulicami: Wodną, Kościelną, Poprzeczną, Rycerską.

Zmiana planu miała na celu mniej rygorystyczne podejście do zagospodarowania wnętrza kwartału. Z uwagi na istniejącą zabudowę możliwe są jedynie niewielkie przekształcenia w przestrzeni w szczególności dotyczące budynków gospodarczych czy zabudowy plombowej przy ul. Poprzeczej.

11. 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); zmiana pierwotnie obejmowała 9 odrębnych obszarów:

- 1) teren położony pomiędzy ul. Dominikańską, Rybacką, Biskupią, Franciszkańską; - ustalenia uchylone w całości; - ponowiono procedurę i zatwierdzono plan uchwałą Rady Miasta Chełmna Nr XXVII/157/2016 z dnia 2016-11-29,
- 2) teren położony pomiędzy ul. Rycerską, Poprzeczną, Grudziądzką, Wodną; - ustalenia uchylone w całości; - ponowiono procedurę i zatwierdzono plan uchwałą Rady Miasta Chełmna Nr XXVII/157/2016 z dnia 2016-11-29,
- 3) teren położony pomiędzy ul. Grudziądzką, Podmurną, 22 Stycznia, Poprzeczną; - ustalenia uchylone w całości; - ponowiono procedurę i zatwierdzono plan uchwałą Rady Miasta Chełmna Nr XXVII/157/2016 z dnia 2016-11-29,
- 4) teren położony pomiędzy ul. 22 Stycznia, Wodną, 3 Maja, Hallera; - ustalenia uchylone w części; uchylono ustalenia dotyczące zabudowy przy ul. Hallera, 22 Stycznia i Wodnej; (ponowiono procedurę i zatwierdzono plan uchwałą Rady Miasta Chełmna Nr XXVII/157/2016 z dnia 2016-11-29) obowiązują ustalenia dotyczące szkoły przy Al. 3 Maja. Plan przewiduje zachowanie funkcji oświatowej ale ze względu na reformę oświatową okazało się, że w budynku nie będzie funkcjonować szkoła dlatego przystąpiono do kolejnej zmiany planu przewidującej inną funkcję dla tego obiektu; - ustalenia planu dla tego obszaru w całości zostały zmienione załącznikiem nr 5 do uchwały Nr LI/311/2018 z dnia 2018-10-09,
- 5) teren położony pomiędzy ul. Nad Browiną i Osnowską; Intencją wnioskodawcy zmiany planu było stworzenie drugiej linii zabudowy na wydzielonych działkach. Miało to poprawić wykorzystanie nieruchomości kosztem terenu rekreacyjnego.

Niestety nieruchomości pozostały w dotychczasowym użytkowaniu, nie stwierdzono zmian czy nowej zabudowy.

- 6) teren położony pomiędzy ul. Osnowską, Jastrzębią, Orlą; W wyniku zmiany planu miejscowego wyodrębniono 3 części z dużej nieruchomości. Na północy wydzielono działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w części środkowej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z istniejącym budynkiem mieszkalnym i garażami a w części południowej funkcja usługowo - mieszkaniowa. Brak zmian w zagospodarowaniu tego terenu.
- 7) teren położony pomiędzy ul. Wybudowanie, jednostką wojskową, drogą krajową nr 91; - ustalenia uchylone w całości; - ponowiono procedurę i zatwierdzono plan uchwałą Rady Miasta Chełmna Nr XXVII/157/2016 z dnia 2016-11-29,
- 8) teren położony przy ul. Młyńskiej; Rozszerzenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę usługową, stan zagospodarowania bez zmian.
- 9) teren położony przy ul. Przemysłowej i Magazynowej, pomiędzy ul. Przemysłową, drogą krajową nr 91 a granicą administracyjną miasta Chełmna; - ustalenia uchylone w całości; - ponowiono procedurę i zatwierdzono plan uchwałą Rady Miasta Chełmna Nr XXVII/157/2016 z dnia 2016-11-29; - ustalenia planu dla tego obszaru w całości zostały zmienione załącznikiem nr 2 do uchwały Nr XXXVI/254/2021 z dnia 2021-04-28,

12. Uchwała Nr XXIV/140/2016 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 lipca 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojkowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 9 sierpnia 2016, poz. 2852); - zmiana obejmuje obszar części dawnej jednostki wojskowej (teren zbędny dla wojska) wraz z zabudowaniami (koszarowce, budynek sztabowy, stołówka, administracja);

Zmiana planu miejscowego związana była z pomysłem adaptacji terenu dawnej jednostki na następujące funkcje: administracyjną - siedziba starostwa, MOPS, prokuratura; mieszkaniową - adaptacja koszarowca na mieszkania; związaną z kulturą - siedziba Chełmińskiego Domu Kultury. Pierwotne plany uległy zmianie co wymagało również zmiany ustaleń planu miejscowego. Adaptowano jeden budynek na potrzeby Prokuratury Rejonowej. - ustalenia planu dla tego obszaru w całości zostały zmienione załącznikiem nr 1 do uchwały Nr XLVII/333/2022 z dnia 2022-02-23.

13. 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); - zmiana obejmuje teren domu dziecka wraz z obszarami zielonymi.

W związku z planowaną likwidacją dużych domów dziecka i zastąpieniem ich mniejszymi rodzinnymi domami dziecka, Starostwo Powiatowe w Chełmnie złożyło wnioszek o przeznaczenie terenu sportowego i zielonego położonego przy ul. Danielewskiego i

Gorczyckiego na rodzinne domy dziecka. Teren został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Powstały dwa budynki mieszkalne dla dzieci a dotychczasowy dom dziecka planowany jest do zaadaptowania na inną funkcję. Jak widać z przedstawionych ustaleń - plan miejscowy został zrealizowany. - ustalenia planu dla tego obszaru zostały zmienione załącznikiem nr 2 do uchwały Nr XLVII/333/2022 z dnia 2022-02-23.

14. 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) - zmiana obejmuje niżej wymienione tereny:

- 1) teren położony pomiędzy ul. Dominikańską, Rybacką, Biskupią, Franciszkańską; Wnioskodawca zaproponował adaptację pomieszczeń gospodarczych na funkcję mieszkaniową, czego nie przewidywały poprzednie ustalenia planu miejscowego. Przeredagowano również ustalenia w sposób umożliwiający bardziej elastyczną realizację zabudowy wewnątrz kwartału.
- 2) teren położony pomiędzy ul. Rycerską, Poprzeczną, Grudziądzką, Wodną; Właściciel spichlerza znajdującego się przy ul. Poprzecznej zaproponował zmianę w planie polegającą na przeznaczeniu tego budynku na funkcję mieszkaniową z usługami w parterze zamiast na funkcję usługową. Ustalenia planu zostały zrealizowane, budynek adaptowano na funkcję mieszkalną.
- 3) teren położony pomiędzy ul. Grudziądzką, Podmurną, 22 Stycznia, Poprzeczną; Wnioskowano o zmiany planu w zakresie adaptacji pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na zapleczu działki na mieszkalny a także wykonanie parkingu i poszerzenie funkcji gastronomicznej. W części ustalenia planu zostały zrealizowane.
- 4) teren położony pomiędzy ul. 22 Stycznia, Wodną, 3 Maja, Hallera; Zmiana planu dotyczyła przeznaczenia części budynku mieszkalnego położonego przy ul. Hallera na funkcję usługową - w tym gabinet dentystyczny. Zmiana została wprowadzona i inwestycja zrealizowana; - ustalenia planu dla tego obszaru w całości zostały zmienione załącznikiem nr 5 do uchwały Nr LI/311/2018 z dnia 2018-10-09,
- 5) teren położony pomiędzy ul. Wybudowanie, jednostką wojskową, drogą krajową nr 91; Zmianą planu objęto obszar zaledwie kilku działek w tym jednej ok. 6 ha, która wykorzystywana była dotychczas pod uprawy polowe. Poprzedni plan przewidywał tam funkcję mieszkaniową z usługami jednak zaprojektowano drogę wewnętrzną przez teren podmokły w taki sposób, że nie było możliwości jej realizacji. Po zmianie planu i przeprojektowaniu drogi - wyznaczono 3 drogi wewnętrzne oraz wskazano na możliwość wydzielenia 36 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 7 działek o funkcji łączonej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz 1 pod zabudowę usługową. Dokonano podziału zgodnego z ustaleniami planu. Jest to jeden z nielicznych przypadków, gdzie plan zagospodarowania w warstwie podziałów geodezyjnych został w całości wdrożony. W obszarze wzniesiono już co najmniej 7 budynków. Teren został uzbrojony - w drogach położono sieć wodociągową i kanalizacyjną (w ul. Pszenicznej i Jęczmiennej) Jak widać - zmiana

planu pozwoliła na aktywizację tego terenu i powstanie znacznej liczby nowych budynków.

- 6) teren położony przy ul. Przemysłowej i Magazynowej, pomiędzy ul. Przemysłową, drogą krajową nr 91 a granicą administracyjną miasta Chełmna; Powodem zmiany planu była kolizja zlikwidowanej studni głębinowej z układem komunikacyjnym i utrudniona możliwość zagospodarowania terenu po hydroforni. Przeprojektowano częściowo układ komunikacyjny jednak określone w nowym planie - linie zabudowy - kolidowały z planami inwestycyjnymi inwestorów, dlatego ponownie przystąpiono do zmiany ustaleń dla tego obszaru. Ustalenia dla tego obszaru zostały zmienione załącznikiem nr 2 do uchwały Nr XXXVI/254/2021 z dnia 2021-04-28.

15. 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, poz. 4247); - zmiana obejmuje obszar zabudowy ograniczony ul. Dworcową, Placem Wolności, Al. 3 Maja, ul. Wojska Polskiego;

Starostwo Powiatowe zaplanowało budowę sali gimnastycznej na zapleczu istniejącej szkoły przy ul. Dworcowej. Z uwagi na ograniczenie inwestycji w tym obszarze przez ustalone w planie linie zabudowy konieczna była korekta w tym zakresie. Plan został zmieniony a inwestor wybudował salę gimnastyczną, czyli założenia zmiany planu zostały zrealizowane.

16. 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, poz. 4248); - zmiana obejmuje teren położony pomiędzy ul. Dworcową a ul. Słowackiego oraz obszar przy ul. Toruńskiej.

- 1) Zakład Adriana zaplanował rozbudowę hal produkcyjnych, jednak możliwość tą ograniczały linie zabudowy. Korekta ustaleń planu w tym zakresie umożliwiła rozbudowę zakładu co zostało zrealizowane.
- 2) Zmiana terenu przy ul. Toruńskiej miała na celu wyeliminowanie zbędnej drogi wewnętrznej oraz lepsze zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wykonano podziały geodezyjne - zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i rozpoczęto proces inwestycyjny, tzn. prowadzone są budowy domów mieszkaniowych jednorodzinnych.

17. Zmiana planu miejscowego dla 6 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą 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:

- 1) Teren położony przy ul. Parowej (zespół garaży i dawny LOK); Powodem zmiany tego terenu była potrzeba przesunięcia linii zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji nowych obiektów garażowych w sąsiedztwie rzeki Browiny.
- 2) Teren położony przy ul. Łunawskiej (na granicy z Gminą Chełmno); powodem wprowadzenia zmiany planu było ustalenie w poprzedniej wersji planu - linii zabudowy pomiędzy działkami o różnych funkcjach (zabudowa mieszkaniowa i

usługowa) co skutkowało znaczącym utrudnieniem w możliwości zabudowy. Inwestor planował rozbudowę istniejących hal magazynowych co uniemożliwiła linia zabudowy. Likwidacja tej bariery inwestycyjnej pozwoliła na lepsze zagospodarowanie terenu i rozbudowę firmy.

- 3) Teren położony pomiędzy ul. Rynkową, Dominikańską, Wodną, Rycerską; powodem zmiany ustaleń dotychczasowego planu był wniosek inwestora zainteresowanego adaptacją na funkcję mieszkalną dawnej kotłowni znajdującej się wewnątrz kwartału. Brak informacji na temat realizacji tego przedsięwzięcia. Zmiana planu mniej rygorystycznie traktuje możliwość zabudowy wnętrza kwartału. Wprowadzono szczegółowe uwarunkowania konserwatorskie dotyczące obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz terenu wpisanego do rejestru zabytków.
- 4) Teren położony pomiędzy ul. 22 Stycznia, Hallera, Św. Ducha, Toruńską; o zmianę planu dla tego obszaru wystąpiła osoba planująca adaptację i rozbudowę budynku gospodarczego znajdującego się na zapleczu nieruchomości przy ul. 22 Stycznia. Zmiana planu mniej rygorystycznie traktuje możliwość zabudowy wnętrza kwartału. Wprowadzono szczegółowe uwarunkowania konserwatorskie dotyczące obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz terenu wpisanego do rejestru zabytków.
- 5) Teren położony pomiędzy ul. Hallera, 22 Stycznia, Wodną, Al. 3 Maja; Zmianę przeprowadzono w związku z planowaną adaptacją budynku dawnej wojskowej „mapiarni” na funkcję biurową i usługową. Planowano likwidację szkoły, która znajdowała się w tym obiekcie. Wprowadzono bardziej elastyczne ustalenia niż dotychczas pozwalające na realizację różnych form usług połączonych z funkcją mieszkaniową. Obecnie znajduje się tam funkcja oświatowa – szkoła ponadpodstawowa.
- 6) Teren położony pomiędzy ul. Gołębią i Strusią – dotychczas był to obszar głównie przeznaczony pod zieleń. Przewidywano aktywizację terenów znajdujących się na zapleczach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie zmiany ustaleń planu pozwoliło na wydzielenie i sprzedaż części obszarów dotychczas dzierżawionych przez właścicieli sąsiednich budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wyznaczono również obszar przeznaczony pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ustalenia zmiany planu w zdecydowanej części zostały zrealizowane.

18. Zmiana planu miejscowego dla 7 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XVIII/131/2020 Rady Miasta Chełmna z dnia 15 kwietnia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna - 7 obszarów:

- 1) Rynek; dotychczasowy plan zagospodarowania określał precyzyjnie przeznaczenie poszczególnych części płyty Rynku dlatego w związku ze zmianą koncepcji lokalizacji ogródków piwnych zaszła potrzeba zmiany planu zagospodarowania. Ustalenia planu zostały zrealizowane.
- 2) Teren położony pomiędzy ulicami Biskupią, Franciszkańską, Szkolną, i Klasztorną; W celu zwiększenia możliwości zagospodarowania budynków położonych przy ul. Biskupiej, w szczególności obiektu po dawnym browarze a następnie Fabryce Urządzeń Szpitalnych, zaproponowano w projekcie zmiany planu, uzupełnienie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcję usługową. Zostało to zrealizowane i obecnie w parterowej części przedmiotowego budynku funkcjonuje klub bokserski.

- 3) Teren położony pomiędzy ulicami Św. Ducha, Hallera, Toruńską i terenem zielonym za murami miejskimi; intencją wnioskodawcy zmiany planu w tym obszarze było prowadzenie działalności usługowej na zapleczu zabudowy przy ul. Św. Ducha. Ten pomysł pomimo wprowadzenia zmiany planu miejscowego nie został zrealizowany. Zmiana planu miała również na celu uporządkowanie obszaru przy ul. Wałowej poprzez wprowadzenie możliwości realizacji nowej zabudowy. Plan dotyczący nie został wdrożony.
- 4) Teren położony przy ulicy Biskupiej i Danielewskiego; Wprowadzono znaczące zmiany w przeznaczeniu tego terenu. W miejscu gdzie funkcjonowały od lat garaże blaszane (przy stacji redukcyjnej gazu) a plan przewidywał zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przeznaczono teren pod zabudowę garażową (zmieniając jednocześnie wewnętrzny układ komunikacyjny). Przeniesiono na ten obszar garaże znajdujące się na działce przy ul. Biskupiej co pozwoliło na uwolnienie tego terenu i zabudowę zgodnie z przeznaczeniem, tj. budynek mieszkalny wielorodzinny. Zabudowa na tej działce jest już realizowana. Po przeciwnej stronie ul. Danielewskiego, w miejscu dotychczas planowanej zabudowy jednorodzinnej wprowadzono zabudowę wielorodzinną - trwają prace projektowe związane z lokalizacją zabudowy budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Wybudowany został parking przy murach obronnych, co również stanowi realizację ustaleń planu miejscowego.
- 5) Teren położony przy ulicy Kilińskiego; zmiany dotyczyły budynku komunalnego i możliwości jego zagospodarowania. Nie wprowadzono zmian w przestrzeni w wyniku zatwierdzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego.
- 6) Teren położony przy ulicy Łunawskiej; właściciel nieruchomości wnioskował o zmianę przeznaczenia części swojej działki z funkcji usługowej na mieszkaniową. Przeprowadzono podział terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren o różnym sposobie zagospodarowania.
- 7) Teren położony przy ulicy Łunawskiej i Podgórznej; powodem zmiany planu dla tego obszaru był wniosek przedsiębiorcy prowadzącego zakład wulkanizacyjny, który chciał wykupić od miasta teren faktycznie wykorzystywany pod potrzeby działalności gospodarczej. Zmniejszono planowaną szerokość ulicy Podgórznej, dostosowując ją do aktualnej szerokości - droga została zmodernizowana do docelowych parametrów. Prowadzona jest procedura podziału geodezyjnego działek w celu dostosowania ich granic do faktycznego sposobu wykorzystania w oparciu o plan miejscowy.

19. Zmiana planu miejscowego dla 2 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XXXVI/254/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2 terenów położonych w Chełmnie:

- 1) Teren położony przy ul. Przemysłowej i Magazynowej, pomiędzy ul. Przemysłową, drogą krajową nr 91 a granicą administracyjną miasta Chełmna; przeprojektowano przede wszystkim układ komunikacyjny, uwzględniając aktualny sposób zagospodarowania terenu oraz nowe kierunki rozwoju tego obszaru.
- 2) Teren położony pomiędzy ul. Toruńską a Konwaliową w Chełmnie.); skorygowano ustalenia w zakresie sposobu wykorzystywania poszczególnych części nieruchomości w szczególności w zakresie układu komunikacyjnego oraz linii zabudowy. Plan został zrealizowany, osoba fizyczna wykupiła część gruntu przeznaczonego w poprzednim planie miejscowym pod drogę.

20. Zmiana planu miejscowego dla 10 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr XLVII/333/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10 terenów położonych na terenie Gminy Miasta Chełmno:

- 1) Teren dawnej jednostki wojskowej przy ul. Biskupiej wraz z przyległymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi; zmianą planu objęto cały obszar dawnej jednostki wojskowej dostępny do zagospodarowania. Uelastyczniono zapisy dotyczące zagospodarowania poszczególnych budynków w szczególności dawnych koszarowców – dopuszczono możliwość adaptacji pod funkcję mieszkaniową i usługową. Wyznaczono teren pod nową zabudowę mieszkaniowo – usługową w miejscu planowanego parkingu. Pracami remontowymi i adaptacyjnymi objęto budynek sztabowy, przeznaczony na potrzeby prokuratury.
- 2) Teren Osiedla 750 - lecia wraz z obszarami przyległymi - ograniczony ul. Gorczyckiego, Danielewskiego oraz obszarem jednostki wojskowej; opracowaniem objęto teren osiedla gdzie wyznaczono nowe obszary przeznaczone pod zabudowę garażową i parkingi, wytyczono również nową drogę łączącą osiedle z ulicą Danielewskiego. Teren dawnego przedszkola przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Nieruchomość została sprzedana prywatnemu inwestorowi, który po rozbiórce istniejącego tam budynku planuje lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 3) Teren położony pomiędzy ul. Młyńską a Dworcową; jest to obszar z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną, która w niewielkim stopniu może być modyfikowana. Wprowadzono możliwość realizacji funkcji usługowej nie tylko w parterach istniejących budynków ale także na wyższych kondygnacjach a także możliwość uzupełnienia zabudowy o niewielkie budynki plombowe.
- 4) Teren położony na północ od ul. Młyńskiej; obszar dotychczas przeznaczony i wykorzystywany pod parking planuje się wykorzystać jako teren pod zabudowę usługową. Wyznaczono tereny pod zabudowę garażową istniejącą jak i nowo projektowaną.
- 5) Teren położony na północ od ul. Osnowskiej; zaproponowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce stanowiącej dotychczas teren zielony, niestety ze względu na protesty okolicznych mieszkańców realizacja tego obiektu została odłożona w czasie.
- 6) Teren położony przy ul. Podgórznej (w rejonie ul. Stromej); zwiększono powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę jednorodziną oraz umożliwiono tymczasową zabudowę garażową do czasu realizacji funkcji podstawowej czyli mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 7) Teren położony pomiędzy ulicami Hallera, 22 Stycznia, Toruńską i Rynkiem, głównym powodem zmiany planu dla wskazanego kwartału było nadanie nowej funkcji budynkowi dawnego aresztu śledczego przy ul. 22 Stycznia. Obiekt ten stał się zbędny dla celów więziennictwa dlatego przeznaczono go na funkcję mieszkaniowo – usługową. Dotychczas nie podjęto działań związanych z zagospodarowaniem tej nieruchomości.
- 8) Teren położony pomiędzy ulicami Szkolna, Franciszkańska, Biskupia i Rynkiem, zmiana obejmowała zagospodarowanie wnętrza kwartału poprzez umożliwienie realizacji nowej zabudowy i adaptacji istniejących obiektów do nowych potrzeb w tym przewidziano rozbudowę.
- 9) Teren położony pomiędzy ulicami 22 Stycznia, Toruńską, i średniowiecznymi murami obronnymi miasta (wraz z murami i ulicami); zmiana planu dotyczyła

przede wszystkim zagospodarowania terenu szkoły oraz sąsiadującego z nią obszaru w poprzednim planie wskazanego do budowy sali gimnastycznej. W związku z rezygnacją z lokalizacji Sali zdecydowano o przeznaczeniu tego teru w planie miejscowym w sposób zgodny z obecnym sposobem zagospodarowania, tzn. zabudowa mieszkaniowa, teren zielony i parking. Umożliwiono również rozbudowę obiektu szkolnego w przypadku gdyby była taka potrzeba.

- 10) Teren położony przy ulicy Gorczyckiego (w rejonie ul. Chabrowej), z uwagi na wnioski mieszkańców w sprawie umożliwienia zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej wprowadzono zmianę w tym obszarze. Teren został podzielony na działki przeznaczone pod zabudowę i w znacznej części już zagospodarowany.

21. Zmiana planu miejscowego dla 4 obszarów miasta zatwierdzona została uchwałą Nr LIX/425/2023 Rady Miasta Chełmna z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 4 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno - etap 1:

- 1) teren położony pomiędzy ulicami 22 Stycznia, Wodną, Aleją 3 Maja wraz z częścią parku przy ul. Powstańców Wielkopolskich; w związku z planowaną przez prywatnych inwestorów nową zabudową wielorodzinną konieczna była korekta dotychczasowych ustaleń planu miejscowego. Dotyczyły one formy i lokalizacji nowej zabudowy. Dotychczas nie podjęto czynności związanych z realizacją inwestycji.
- 2) teren położony pomiędzy ul. Polną a Dworcową, duży obszar we wschodniej części miasta podzielony został na funkcje związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową usługową oraz produkcyjną. Wyodrębniono teren zbędny do produkcji dla zakładu Fam i przeznaczono go pod zabudowę mieszkaniową wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym. Teren obecnie wykorzystywany jako targowisko wraz z parkingiem przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową, natomiast dla targowiska zarezerwowano obszar przy dworcu autobusowym.
- 3) teren położony pomiędzy Al. Prawa Chełmińskiego, jednostką wojskową a granicą administracyjną miasta Chełmna; tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej zlokalizowane przy drodze krajowej nr 91 są w części zagospodarowane i zabudowane, pozostały jednak jeszcze wolne działki. Na części z nich zaplanowano zabudowę handlowo - usługową a ponadto nowy plan rozszerza obszar przeznaczony do zabudowy - uwzględniając ustalenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Przeprojektowano układ komunikacyjny i zapewniono dostęp do drogi publicznej dla wszystkich działek objętych tą zmianą planu.
- 4) teren położony przy ul. Jastrzębskiego - obszar ośrodka wypoczynkowego nad jeziorem Starogrodzkim wraz z częścią tafli jeziora; dotychczas plan zagospodarowania przewidywał na tym obszarze kilka sektorów o różnym sposobie zagospodarowania - kempingowy, hotelowy, gastronomiczny itd. - zostało to zmienione na jednorodną funkcję usługową. Podtrzymano dotychczasowy wewnętrzny układ komunikacyjny rozbudowując go o ciąg pieszy z promenadą nad brzegiem jeziora i kładką na drugi brzeg.

5. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna

Obowiązujące obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna zatwierdzone zostało uchwałą Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna zastąpiło poprzedni dokument (studium zatwierdzone uchwałą Nr XXV/151/2008 r. Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r.), który obowiązywał w latach 2008 - 2022. Opracowywanie nowego studium miało miejsce w latach 2018 - 2021 i było spowodowane koniecznością aktualizacji tego dokumentu do zmieniających się potrzeb zagospodarowania i zabudowy miasta. Obecny dokument bardziej szczegółowo niż poprzednia edycja, określa przeznaczenie poszczególnych nieruchomości w mieście. Wyznaczono w nim nowe obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (głównie w południowej i zachodniej części miasta) oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w zachodniej części miasta. W części północnej, obszary nieprzydatne pod zabudowę kubaturową zostały przeznaczone pod farmę fotowoltaiczną. Studium w obecnej wersji pozwala na opracowanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego i znaczące zwiększenie powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, głównie mieszkaniową jednorodzinną. Zrezygnowano z wyznaczenia obwodnicy zachodniej miasta przeprowadzonej przez podmokłe tereny tzw. „Rybaków”. Wyznaczone zostały strefy ochronne przyrodnicze, konserwatorskie, krajobrazowe, zachowano tereny zieleni oraz ciągi ekologiczne. Wyznaczono strefy działalności gospodarczej głównie już przeznaczone pod tą funkcję w części zachodniej miasta. Tereny rekreacyjne to głównie ogrody działkowe, kemping nad jeziorem Starogrodzkim. Ustalono wskaźniki i standardy urbanistyczne jako wytyczne dla planów miejscowych.

Zgodnie z art. 65, ust. 1 ustawy 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, poz. 1688), którą zmieniono ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje moc do dnia 31 grudnia 2025 r. Po tym terminie plany miejscowe mogą być uchwalane w oparciu o plan ogólny a nie studium.

6. Proponowane kierunki zmian w opracowywanym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego – 7 obszarów.

Prowadzona obecnie procedura opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego to obszar ok. 478 ha i dotyczy głównie południowej części miasta. Objęto nią również północno - zachodnią część - tzw. Rybaków z fragmentem Zespołu Staromiejskiego oraz jeden obszar w środkowej i jeden w zachodniej części miasta. Ze względów

praktycznych – łatwiejsze operowanie załącznikami graficznymi, podzielono obszar opracowania na 7 następujących załączników:

- 1) teren położony pomiędzy rzeką Browiną, granicą administracyjną miasta Chełmna, terenem ogrodów działkowych, ul. Powiśle, ul. Kamionka, murem obronnym Zespołu Staromiejskiego, ul. Dominikańską, ul. Klasztorną, ul. Biskupią ul. Jastrzębskiego, terenem dawnej jednostki wojskowej;
- 2) teren położony pomiędzy ulicą Gen. Jastrzębskiego, strzelnicą wojskową, ulicą G. Gorczyckiego, granicą administracyjną miasta;
- 3) teren położony pomiędzy ulicą G. Gorczyckiego, rzeką Browiną, ul. Toruńską i granicą administracyjną miasta Chełmna;
- 4) teren położony pomiędzy ul. Toruńską, doliną rzeki Browiny, ul. Osnowską, ul. Żurawią i granicą administracyjną miasta Chełmna;
- 5) teren położony pomiędzy ul. Żurawią, Osnowską, Bocianią, terenem zielonym przy Stadionie miejskim, Parkiem Słowackiego i granicą administracyjną miasta Chełmna;
- 6) teren położony pomiędzy ul. Polną, Młyńską, Podgórną, terenem Straży Pożarnej, ul. Łunawską;
- 7) teren położony pomiędzy drogą krajową nr 91, granicą administracyjną miasta Chełmna, ul. Łunawską, drogą w kierunku lasu, granicą administracyjną miasta Chełmna, ul. Prosową, ul. Wybudowanie;

Nie są to wszystkie obszary, których przeznaczenie może zostać zmienione w wyniku wprowadzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jednak ze względów logistycznych i finansowych procedurą planistyczną objęto tylko część z nich. Do opracowania nowym planem wybrano w pierwszej kolejności grunty, które mają potencjał rozwojowy, gdzie obserwuje się ruch budowlany oraz występują znaczne, jeszcze niezagospodarowane obszary. Nie bez znaczenia jest również występowanie w południowo – zachodnim rejonie miasta gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej, na których produkcja rolna jest mało efektywna i nieopłacalna.

Poniżej przedstawione zostaną główne założenia i priorytetowe funkcje zaplanowane w terenie, z podziałem na poszczególne załączniki.

Na terenie Rybaków (zał. Nr 1) główną zmianą i nową funkcją w tym obszarze będzie możliwość lokalizacji paneli fotowoltaicznych na terenach komunalnych w strefie ochrony pośredniej ujęć wody miejskiej. Jest to obszar niezagospodarowany ze względu na występujące uwarunkowania jednak może zostać wykorzystany do produkcji prądu ze słońca. Działalność ta nie będzie mieć szkodliwego oddziaływania na istniejące studnie, nie spowoduje zanieczyszczenia wód gruntowych a jednocześnie pozwoli na pozyskanie energii na potrzeby gospodarcze miasta. W centralnej części obszaru zaplanowano funkcję mieszkaniową jednorodzinną, w południowo – zachodniej dodatkowo z usługami. Część północna to głównie tereny zielone połączone z funkcją wypoczynkową czyli ogrody

działkowe. Najważniejszym rozwiązaniem planistycznym na tym terenie była rezygnacja z przebiegu obwodnicy miasta, która miała tamtędy przebiegać. Droga ta okazała się być zbędna a rezerwowanie gruntu pod jej budowę nie miało uzasadnienia. Problem tranzytu przez miasto ciężkich samochodów został rozwiązany w wyniku budowy obwodnicy tzw. „zachodniej” więc należało w planach również usunąć to rozwiązanie komunikacyjne.

Na terenie objętym załącznikiem nr 2 najważniejsza zmiana dotyczy obszaru położonego w południowej części w rejonie ul. Gorczyckiego, gdzie pierwotnie przewidywano wykonanie scaleń i podziałów przed zabudową terenu. Te założenia planu miejscowego z 2006 r. się nie sprawdziły, właściciele nieruchomości nie wyrazili zgody na scalenie i podział stąd obszar ten nie mógł być zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem. W projekcie nowego planu przewidziano w tym rejonie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną natomiast komunikacja publiczna opierać się będzie o istniejące drogi komunalne z koniecznością ich poszerzenia. Przeznaczono również dużą powierzchnię gruntu obecnie rolnej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. W północnej części obszaru, w sąsiedztwie istniejącego cmentarza wyznaczono teren przeznaczony pod grzebowisko dla zwierząt.

Tereny położone w południowej części załącznika trzeciego przylegające do ulicy Gorczyckiego podobnie jak w poprzednim załączniku również przewidziane były do przeprowadzenia scaleń i podziałów. Nowy plan przewiduje przeznaczenie tego gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz przede wszystkim jednorodzinną z usługami a także typową zabudowę jednorodzinną.

Teren pomiędzy ul. Toruńską a Żurawią przeznaczony jest głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zielen w tym również leśną. Powierzchnia wskazana pod zabudowę mieszkaniową powiększyła się znacząco, w szczególności przy ul. Strusiej.

Obszary położone na wschód od ulicy Żurawiej obejmują osiedla mieszkaniowe położone przy ul. Jaskólczej, Kolibrowej czy Bocianiej, gdzie zabudowa jest już w dużej mierze ukształtowana. Znajdują się tam pojedyncze niezagospodarowane działki, które przeznaczone są pod zabudowę. Nowy plan przewiduje aktywizację terenów komunalnych i prywatnych stanowiących wyniesienie pomiędzy ul. Kruczą a Kolibrową a także znaczne powiększenie powierzchni pod zabudowę w północnej części Dworzysk.

Na obszarze położonym pomiędzy ul. Polną, Łunawską a Podgórną przewidziano znaczące powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Miałyby ona zostać zlokalizowana na dawnych wyrobiskach gliny – obecnie porośnięte samosiejkami, zielen niska.

Na obszarze pomiędzy ul. Wybudowanie a Łunawską dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której obszar przewiduje się poszerzyć. Teren produkcyjno – usługowy (dawny zakład Helvetia) został powiększony do terenu faktycznie wykorzystywanego na potrzeby obecnej działalności gospodarczej. Zmieniono również częściowo układ funkcjonalny na działce komunalnej. Teren ten, z uwagi na jego ukształtowanie jest trudny

do zagospodarowania dlatego należy go raczej traktować jako rezerwę pod zabudowę w przyszłości.

7. Koszty opracowań planistycznych.

Opracowanie czy też zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy jak również studium, wiąże się z poniesieniem przez gminę określonych kosztów. Co do zasady koszty te obciążają budżet gminy, zostało to wyraźnie określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. W ściśle określonych przypadkach koszty te mogą ponosić inne organy. Przypadki te zostały określone również w ustawie i dotyczą one: wprowadzenia do studium inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wówczas płatnikiem jest odpowiednio budżet państwa, budżet województwa albo budżet powiatu. Natomiast w odniesieniu do planu miejscowego przewidziano następujące przypadki, w których kosztami obciąża się odpowiednio: budżet państwa - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym; budżet województwa - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim; budżet powiatu - jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym; inwestora realizującego inwestycję celu publicznego - w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.²

Organy właściwe do opiniowania i uzgadniania odpowiednio opiniują i uzgadniają projekty planów miejscowych oraz studium na swój koszt³ a w przypadku gdy zmieniają swoje stanowisko w trakcie procedury planistycznej ponoszą koszty zmiany uzgodnienia⁴.

Niedopuszczalne jest natomiast przenoszenie kosztów opracowania planu miejscowego czy jego zmiany na wnioskodawcę czy właściciela nieruchomości, nawet gdyby zobowiązał się do pokrycia wydatków z tym związanych. Po sporządzeniu planu miejscowego gmina nalicza tzw. rentę planistyczną w przypadku gdy wartość nieruchomości wzrosła a właściciel zbywa nieruchomość. Opłata ta stanowi jednorazowy dochód budżetu gminy przy czym naliczenie opłaty może nastąpić tylko przed upływem 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego. Po tym terminie właściciel może sprzedać grunt, którego wartość wzrosła w wyniku zmiany planu bez uiszczania renty planistycznej.

W okresie od 31 sierpnia 2018 r., tj. od końca poprzedniego okresu poddanego analizie zagospodarowania przestrzeni, do dnia 1 lipca 2023 r. nie wydano ani jednej decyzji ustalającej opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym opracowaniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powody takiego stanu są dwojakie. Po pierwsze nowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowywane w

¹ art. 13, ust. 1; art. 21, ust. 1; art. 12, ust. 4 ustawy pzp.

² art. 21, ust. 2 ustawy pzp.

³ art. 24, ust. 1 ustawy pzp.

⁴ art. 26, ust. 1 ustawy pzp.

ostatnich latach obejmują swoim obszarem tereny uprzednio pokryte planami miejscowymi. Czyli nie mamy do czynienia z przypadkiem, że obszar był pozbawiony planu czy nawet pozbawiony możliwości zabudowy (brak możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy) gdzie w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę – wzrost wartości nieruchomości byłby oczywisty i znaczący. Tym samym bez trudu można byłoby wykazać wzrost wartości i naliczyć opłatę. W przypadku Chełmna w nowych planach zmiany dotyczą najczęściej przebiegu linii zabudowy, wysokości zabudowy czy liczby kondygnacji, niewielkiego poszerzenia obszaru pod zabudowę czy zmiany funkcji mieszkaniowo – usługowej na usługową lub mieszkaniową czy też odwrotnie. Są też takie sytuacje, z nimi mamy do czynienia najczęściej, że zmianą planu objęte są większe tereny gdzie koryguje się przebieg ulicy a funkcje większości nieruchomości znajdujących się na tym obszarze nie ulegają żadnej zmianie. W przypadku niewielkich korekt planu nie sposób dowieść, że np. przesunięcie linii zabudowy z 6 na 4 m spowodowało znaczący wzrost wartości nieruchomości. Owszem poprawiły się możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu ale rzeczoznawca majątkowy, który sporządza w takich przypadkach operat szacunkowy nie jest w stanie znaleźć transakcji nieruchomościami gdzie nastąpiły podobne sytuacje i wykazać, że ta zmiana planu miała konkretny wpływ na wartość nieruchomości. Chełmno i okoliczne miejscowości to zbyt mały rynek nieruchomości aby tego typu przykłady znaleźć. W ostatnim czasie, w związku z zawiadomieniem notariusza o zbyciu terenu przy ul. Polnej gdzie onegdaj znajdował się sklep TESCO, zlecono rzeczoznawcy wykonanie opinii dotyczącej zasadności naliczenia jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej zmianą planu miejscowego. Teren przed zmianą planu i po jego wprowadzeniu miał funkcję usługową. Korekta ustaleń dotyczyła np. zwiększenia maksymalnej wysokości z dotychczasowych 12 m na 15 m, liczba kondygnacji z 2 na 3, podniesiono wskaźnik intensywności zabudowy z 1 do 3, zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej z 10 do 20%. Zmiany te nie wpłynęły jednak, w opinii rzeczoznawcy, na wzrost wartości nieruchomości.

Drugim powodem nie naliczania renty planistycznej jest upływ czasu jaki następuje pomiędzy wejściem w życie planu miejscowego a zbyciem nieruchomości przez właściciela. Jeśli okres ten jest dłuższy niż 5 lat to nawet jeśli wzrost wartości jest oczywisty – teren rolny został przekształcony pod zabudowę mieszkaniową – nie ma możliwości pobrania tej opłaty.

Koszty wynikające z opracowania planu miejscowego można podzielić na dwie grupy: bezpośrednie i pośrednie. Do bezpośrednich zaliczyć należy koszt opracowania projektu planu przez urbanistę, korespondencję związaną z procedurą planistyczną (przesyłki pocztowe), ogłoszenia w prasie lokalnej, opinię komisji urbanistyczno - architektonicznej. Wydatki te są policzalne i przedstawione zostaną w dalszej części opracowania, jednak oprócz kosztów związanych z przeprowadzeniem procedury opracowania planu powstają również koszty związane z jego wdrożeniem. Wydatki te są zdecydowanie większe, a przede wszystkim trudne do oszacowania i zaplanowania. W prawdzie do projektu planu sporządzana jest prognoza finansowa jednak jest to tylko przedstawienie możliwej wersji wydarzeń, która nie musi mieć miejsca. Na koszty związane z wdrożeniem planu miejscowego składają się (mogą się składać) następujące elementy:

- wykup gruntów pod drogi komunalne oraz urządzenie i utrzymanie tych dróg,
- budowa infrastruktury technicznej (wodociąg i kanalizacja sanitarna, ewent. deszczowa),
- wykup gruntów lub wypłata odszkodowania za grunty, które w wyniku zmiany planu miejscowego straciły na wartości,
- realizacja inwestycji celu publicznego zapisanych w planie miejscowym,

Koszty opracowania planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w okresie od sierpnia 2018 r. do 1 lipca 2023 r. wyniosły około 168 tys. złotych (wyczenie znajduje się w tabeli stanowiącej załącznik nr 4.) Natomiast łączny koszt opracowań planistycznych, jakie powstały dla Chełmna w okresie od 2006 r. (pierwszy plan miejscowy opracowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do 1 lipca 2023 r. wyniósł 605.967,50 zł co daje kwotę ok. 36 tys. zł rocznie jaka jest przeznaczana na opracowanie dokumentów planistycznych w mieście.

8. Analiza decyzji zamieszczonych w rejestrach prowadzonych przez burmistrza.

W okresie od sierpnia 2018 r. do momentu sporządzenia niniejszego opracowania wydano jedną decyzję dotyczącą lokalizacji inwestycji celu publicznego. Obejmowała ona wykonanie nabrzeża cumowniczego na lewym brzegu rzeki Wisły. Dla tego obszaru nie ma planu zagospodarowania przestrzennego jednak jest to teren w międzywalu rzeki, gdzie znajdują się głównie urządzenia techniczne związane ze stoczną rzeczną. Pozostałe inwestycje lokalizowane są w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego.

9. Analiza wniosków o zmianę planu miejscowego złożonych w latach 2018 – 2023.

Obecnie obowiązujące przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego nie przewidują procedury składania i rozpatrywania wniosków dotyczących zmiany planu zagospodarowania przestrzennego; inicjatywa opracowania lub zmiany planu przysługuje wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi) lub radnym⁵. Istnieje jednak obowiązek rejestrowania wniosków o sporządzenie planu miejscowego lub jego zmianę⁶ i uwzględniania ich przy ocenie aktualności studium i planów miejscowych przeprowadzanej podczas analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ponadto wnioski o zmianę planu miejscowego

⁵ art. 14, ust. 4 ustawy pzp

⁶ art. 31, ust. 1 ustawy pzp

należy również brać pod uwagę przy opracowaniu wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego⁷.

W okresie objętym niniejszym opracowaniem, tj. w latach 2018 - 2023 (do 1 lipca) wpłynęło do Burmistrza Miasta Chełmna łącznie 67 wniosków o zmianę planu miejscowego (18 - 2018 r.; 22 - 2019 r.; 12 - 2020 r.; 9 - 2021 r.; 3 - 2022 r. ; 3 - 2023 r.). Jest to o 27 więcej niż w poprzednim analizowanym okresie (w latach 2014 - 2018). Najczęściej wnioskodawcami są osoby fizyczne - właściciele nieruchomości a ich zakres obejmuje niewielkie korekty ustaleń planu miejscowego dotyczące, np. połączenia funkcji usługowej z mieszkaniową, przesunięcia linii zabudowy, zmniejszenia minimalnej powierzchni działki czy przeznaczenia terenu dotychczas rolnego czy "zielonego" pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wnioski o zmianę planu miejscowego składane są pod wpływem różnych okoliczności. Część inwestorów, przystępując do realizacji inwestycji - zabudowa nieruchomości, zmiana sposobu użytkowania stwierdza, że jego plany kolidują z planami zagospodarowania i wówczas składany jest wniosek. Inwestor nie zawsze zdaje sobie sprawę z trybu zmiany planu i czasu jaki on wymaga. Niejednokrotnie po zmianie planu, zmienia się również pomysł na zagospodarowanie terenu albo następuje odstąpienie od realizacji czegokolwiek i działka pozostaje w takim samym stanie jak była dotychczas. Miasto poniosło koszty na zmianę planu a nie przyniosło to spodziewanych efektów w postaci chociażby nowej zabudowy czy nowych miejsc pracy. Przykłady takie omówione zostały w części poświęconej zmianom planu. Innym powodem złożenia wniosku o zmianę planu jest chęć sprzedaży terenów najczęściej zielonych (skarpy, łąki, nieużytki) lub porolnych, które nie są uprawiane a właściciel chciałby sprzedać grunt, który można przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Większość wniosków o zmianę planu ma istotne znaczenie dla wnioskodawcy (przynajmniej w czasie składania wniosku) jednak nie zawsze idzie to w parze z interesem gminy. Zmiana planu oprócz modyfikacji ustaleń przeznaczenia określonych gruntów pociąga za sobą najczęściej konieczność wykupienia określonych terenów pod drogi a następnie ich urządzenia i utrzymania. Ponadto do nowych działek przeznaczonych pod zabudowę należy doprowadzić niezbędną infrastrukturę techniczną, w szczególności wodę i kanalizację, co jest szczególnie kosztowne w przypadku kanalizacji sanitarnej. Dlatego podczas rozpatrywania wniosków należy uwzględniać możliwe korzyści i koszty jakie poniesie gmina tak aby wprowadzenie zmiany planu na wniosek danej osoby nie spowodowało powstania kosztów po stronie gminy niewspółmiernie dużych do spodziewanych korzyści.

W okresie ostatnich 4 lat złożono również wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub wnioski o zmianę planu i studium albo takie gdzie bez zmiany studium nie ma możliwości zmiany planu miejscowego. Takich wniosków było 7. Z uwagi na fakt, że intencją wnioskodawców jest finalne uzyskanie zmiany przeznaczenia terenu i przeprowadzenie na nim inwestycji co można osiągnąć

⁷ art. 32, ust. 1 ustawy pzp

jedynie w drodze zmiany planu miejscowego, wnioski te omówione zostaną w części dotyczącej zmian planu miejscowego.

Podział wniosków pod względem sposobu rozpatrzenia.

Wniosków o zmianę planu miejscowego wpłynęło więcej niż w poprzednim analizowanym okresie, przy czym większość z nich została już rozpatrzona a znaczna część uwzględniona w powstałych w tym czasie planach miejscowych.

Na potrzeby niniejszej analizy wnioski podzielone zostały na 4 grupy:

1. Wnioski uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego lub objęte planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym po złożeniu tego wniosku - 17,
2. Wnioski dotyczące obszaru objętego aktualnie prowadzoną procedurą planistyczną i rozpatrywane w ramach tego postępowania - 34,
3. Wnioski nieaktualne (wycofane) lub oprotestowane przez mieszkańców lub ich uwzględnienie jest niezasadne - 2,
4. Wnioski nierozpatrzone, nieuwzględnione lub wymagające zmiany ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - 14.

Jak wynika z powyższego zestawienia, spośród 67 złożonych wniosków (na część działek wnioskodawcy ponawiali kilkakrotnie wnioski) 17 z nich zostało już definitywnie rozpatrzonych poprzez objęcie ich zatwierdzonym (po złożeniu wniosku) planem zagospodarowania przestrzennego. Kolejne 34 wnioski są rozpatrywane w ramach prowadzonej procedury planistycznej rozpoczętej uchwałą Nr XXXII/221/2021 RMCh z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 7 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno. Dwa wnioski stały się bezprzedmiotowe. W jednym przypadku wnioskodawca prosił o zmianę ustaleń w zakresie możliwości zwiększenia liczby kondygnacji z 2 (w tym poddasze użytkowe) do 3 jednak nie czekając na zmianę tych parametrów inwestycyjnych pobudował obiekt w ramach obowiązującego planu miejscowego. Budynek jest skończony, kompletny co oznacza, że wniosek jest bezprzedmiotowy. Drugi wniosek dotyczył wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze zabudowy willowej. Obszar ten objęty został projektem uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego jednak z uwagi na zastrzeżenia okolicznych mieszkańców zrezygnowano z kontynuacji działań w tym zakresie.

Wnioski już rozpatrzone czy rozpatrywane na etapie sporządzania planu miejscowego nie wymagają omówienia gdyż były one przedmiotem analizy i zasadne czy możliwe do zrealizowania zostały (lub zostaną) uwzględnione. Poniżej omówione zostaną wnioski, wobec których nie zajęto ostatecznego, wiążącego stanowiska.

1. Dwa wnioski dotyczące ul. Podgórznej - dz. nr 139/2 i 136/5, obr. 8 (pozycja nr 10 i 11 w wykazie wniosków) należy traktować łącznie gdyż nieruchomości nimi objęte leżą w niewielkiej odległości od siebie. Wnioskodawcy proponują objęcie tego obszaru funkcją mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Obecnie obowiązujący

plan miejscowy (zatwierdzony w 2006 r.) przewiduje w części leżącej przy ul. Podgórnej funkcję mieszkaniową jednorodzinną a w głębi tereny rolne. Studium z 2022 r. pozwala na zabudowę zaplecza działek przy czym w części byłaby to zabudowa mieszkaniowa a w części produkcyjno - usługowa. Czyli nowe studium pozwala na aktywizację tego obszaru jednak trzeba uwzględnić dwa elementy - opracowaniem planu miejscowego musi być objęty większy obszar niż tylko te dwie działki; najlepiej teren ograniczony ul. Podgórną, Nad Groblą i Al. Prawa Chełmińskiego. Pozwoliłoby to na kompleksowe rozwiązanie układu komunikacyjnego, rozwiązanie kwestii odwodnienia tego terenu - jest to obszar podmokły z siecią rowów melioracyjnych gdzie możliwe są lokalne podtopienia (w przypadku dużych opadów czy wysokiego poziomu wód gruntowych) oraz ustalenie właściwych komplementarnych funkcji w tej przestrzeni. Druga kwestia to sprawa realizacji założeń opracowanego planu na tym obszarze, to znaczy wykupu i wykonania nowej, niezbędnej infrastruktury technicznej, na która składają się drogi, wodociągi, kanalizacja gdyż teren pomiędzy ul. Wiklinową a Podgórną to grunt rolny do tego okresowo podmokły. Przeprowadzenie racjonalnej aktywizacji tego obszaru będzie wymagało znaczących nakładów finansowych ze strony miasta. W zagospodarowaniu terenu należy również uwzględniać uwarunkowania związane z przebiegiem na tym obszarze gazociągu wysokiego ciśnienia z czym wiążą się strefy ochronne oraz występujące na nich ograniczenia.

2. Kolejne dwa wnioski, które również należy rozpatrywać łącznie, dotyczą działek nr 181/1 i 181/2, obr. 7 położonych przy ul. Gen Jastrzębskiego (pozycja nr 21 i 22 w wykazie wniosków). Działki te podobnie jak teren omówiony wcześniej objęte są planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 2006 r, zgodnie z którym przeznaczone są pod zabudowę usługową związaną z obsługą rolnictwa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz w części pod poszerzenie układu komunikacyjnego. W czasie gdy plan ten powstawał na wskazanych działkach znajdowała się baza maszynowa Spółdzielni Kółek Rolnych czyli firma świadcząca usługi głównie dla rolnictwa. Od tego czasu nastąpiły istotne zmiany w strukturze własności, SKR już nie istnieje, działki przeszły w ręce prywatne i prowadzona jest tam działalność gospodarcza. Zmiana planu byłaby w tym przypadku zasadna - studium przewiduje funkcję usługową natomiast o docelowej funkcji uwzględniającej wniosek i w jakiej części powinno się rozstrzygnąć na etapie planu miejscowego. Obszarem opracowania nowego planu powinno się objąć teren położony na północ od ul. Gen. Jastrzębskiego do granicy miasta i rzeki Browiny.
3. Wniosek znajdujący się pod pozycją nr 34 w wykazie wniosków dotyczy działki nr 303, obr. 2 położonej przy ul. Kolonia Wilsona. Teren ten objęty jest planem zatwierdzonym uchwałą Nr VII/50/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 2011-05-31, zgodnie z którym przeznaczony jest w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w części zabudowę produkcyjno - usługową (przy drodze krajowej nr 91) a pomiędzy tym funkcjami przewidziano drogę komunalną. Na sąsiedniej działce nastąpił podział gruntu realizujący ustalenia planu miejscowego czyli wydzielono obszary pod zabudowę (produkcyjno - usługową i mieszkaniową) oraz drogę komunalną, która stała się własnością komunalną. Z punktu widzenia racjonalnego

gospodarowania przestrzenią oraz zapewnienia prawidłowych warunków bytowych obecne rozwiązanie planistyczne wydaje się być najbardziej zasadne. Ze względu na możliwy hałas od drogi krajowej nr 91 w bezpośrednim jej sąsiedztwie zaplanowano funkcję usługową czyli nie przewidującą stałego pobytu ludzi. Dalej w kierunku ul. Kolonia Wilsona przewidziano funkcję mieszkaniową a w celu zapewnienia prawidłowej komunikację - drogę pomiędzy dwiema funkcjami. Zmiana przeznaczenia wskazanej działki powinna być powiązana z szerszym tłem przestrzennym obejmującym teren na wschód od Al. Prawa Chełmińskiego do ul. Łunawskiej i Szosa Grudziądzka.

4. Działka nr 64/28, obr. 5 położona pomiędzy ulicami Wybudowanie, Jęczmienną i Al. Prawa Chełmińskiego objęta jest planem z roku 2016 (XXVII/157/2016 z dnia 2016-11-29) czyli jest to stosunkowo nowy plan. Zgodnie z jego ustaleniami stanowi teren zielony - swego rodzaju izolację (bufor) dla zabudowy mieszkaniowej od strony drogi krajowej. Wniosek - pozycja nr 51 na wykazie wniosków, przewiduje wprowadzenie na tej nieruchomości funkcji związanej z zabudową usługową. Jest to niewielka działka - 1067 m² o nieregularnym, zbliżonym do trójkąta kształcie. Do tego konieczność zachowania wymaganych przepisami odległości od granic działki oraz krawędzi jezdni drogi krajowej bardzo mocno zawęża możliwości zabudowy wskazanej nieruchomości. Przy okazji opracowywania planu dla obszaru położonego na wschód od Al. Prawa Chełmińskiego można rozważyć zasadność zmiany obecnej funkcji ale zmiana ustaleń tylko dla tej nieruchomości wydaje się niezasadna.
5. Wniosek (pozycja nr 52 w wykazie wniosków) o zmianę w planie działki nr 252, obr. 3, z funkcji produkcyjno - usługowej na mieszkaniową jednorodzinną związany jest ze wskazywaną przez wnioskodawczynię uciążliwością pochodzącą ze skupu złomu. Teren ten objęty wnioskiem znajduje się przy murach obronnych w strefie ochrony konserwatorskiej. Objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego z 2006 r., który docelowo winien być aktualizowany jednak biorąc pod uwagę istniejący konflikt sąsiedzki i brak możliwości zadowolenia sąsiadów może znacząco utrudnić a nawet uniemożliwić opracowanie nowego planu, który zadowolili mieszkańców tego obszaru. Wydaje się, że optymalnym rozwiązaniem byłoby włączenie tego obszaru do procedury planistycznej przy opracowywaniu planu dla tego rejonu miasta.
6. Na pozycji nr 58 w wykazie wniosków znajduje się działka nr 61, obr. 1 o powierzchni 1444 m² położona przy ul. Rycerskiej i Poprzecznej oraz sąsiadująca z nią niewielka działka nr 62 (pow. 198 m²). Dla przedmiotowych nieruchomości obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego z 2006 r., który przewiduje realizację zabudowy pierzejowej przy czym o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji i 7 m do okapu dachu. Zdaniem właściciela nieruchomości a jednocześnie wnioskodawcy, zasadnym byłoby zwiększenie liczby kondygnacji co pozwoliłoby na bardziej efektywne wykorzystanie terenu i pozwalało na zbilansowanie się inwestycji. Północna część kwartału leżąca pomiędzy ul. Grudziądzka, Poprzeczną, Rycerską, Podmurną jest bardzo atrakcyjna pod względem inwestycyjnym. Znajdują się tam jedynie dwa budynki mieszkalne, jeden gospodarczy predysponowany raczej do rozbiórki niż użytkowania i znaczna

powierzchnia (jak na warunki Zespołu Staromiejskiego Chełmna) do zagospodarowania. Niewątpliwie wskazana byłoby aktywizacja tego obszaru i umożliwienie jego zabudowy a jeśli zmiana planu zagospodarowania w tym by pomogła wskazane byłoby podjęcie tych czynności. Ze względu jednak na uwarunkowania konserwatorskie należy się liczyć ze sporymi ograniczeniami w zabudowie. Z tego względu opracowanie zmiany planu dla wskazanych nieruchomości należałoby połączyć z większym obszarem – najlepiej kilka kwartałów co pozwoli na zharmonizowanie zabudowy w tej historycznej części miasta.

7. Działki nr 100/2, 100/3 i 99/2 położone przy ul. Parowej dotychczas wykorzystywane były na funkcje usługowe i taka funkcja nadana została w zatwierdzonym w 2022 r. studium. Wnioskodawca, obecny właściciel nieruchomości proponuje przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (pozycja 62 w rejestrze wniosków). W sąsiedztwie tych nieruchomości znajdują się obszary zieleni – park oraz ogrody działkowe, przy granicy przepływa rzeka Browina. Jest to teren na którym kameralna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną mogłaby z powodzeniem funkcjonować. Obecnie nie ma możliwości wprowadzenia samej zmiany planu miejscowego gdyż zachodziłaby niezgodność nowych ustaleń z obecnym studium. Z tego powodu konieczne jest najpierw opracowanie planu ogólnego i umieszczenie w nim zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jeśli będzie to dopuszczalne a dopiero w kolejnym kroku wprowadzenie nowego planu. Zmiana funkcji tego terenu jest zasadna jednak wymaga w pierwszej kolejności zmiany dokumentu stanowiącego podstawę do opracowania planu miejscowego.
8. Wniosek (nr 63 w wykazie wniosków) o rozszerzenie funkcji usługowej o usługi medyczne – rehabilitacyjne dotyczy części obiektu znajdującego się na działce nr 87/5, Obr. 2 położonej u zbiegu ulic Powstańców Wielkopolskich i Dworcowej. Obecnie wewnątrz budynku trwają prace adaptacyjno – modernizacyjne dostosowujące go do nowej funkcji. Proponowana zmiana ustaleń planu miejscowego poszerzyłaby możliwości adaptacyjne przedmiotowego obiektu jednak nie jest w chwili obecnej niezbędna. Wskazane jest rozważenie zasadności wniosku na etapie opracowywania planu dla większego obszaru sąsiadującego z lokalizacją przedmiotowej działki.
9. Działka nr 407, Obr. 3 położona przy ul. Jastrzębiej w Chełmnie stanowi element ciągu pieszego komunikującego ul. Jastrzębią z ul. Nad Browina i dalej Al. 3 Maja. Oprócz dojścia do Starego Miasta z terenu osiedla nad Browiną, działka ta zapewnia również dostęp do Ogrodów działkowych znajdujących się na dz. nr 300/11. Wniosek (nr w wykazie 64) dotyczy poszerzenia tego przejścia w celu umożliwienia wjazdu samochodów na teren ogrodu działkowego. Takie rozwiązanie wiązałoby się z koniecznością zmiany planu miejscowego ale przede wszystkim wykupienia działek sąsiednich – które są zabudowane, zagospodarowane a budynki znajdują się w niewielkiej odległości od obecnej granicy. Takie rozwiązanie w znaczący sposób ograniczyłoby możliwości zagospodarowania działek nr 316 i 317/2 a ponadto naraziło gminę na znaczne koszty realizacji tego przedsięwzięcia. Dodatkowo należałoby się liczyć z aktywnym sprzeciwem właścicieli nieruchomości, które miałyby zostać wywłaszczone na poszerzenie ciągu pieszego.

10. Teren komunalny położony pomiędzy ul. Osnowską a Słowiczą przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wskazany został przez niektórych mieszkańców do zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. We wnioskach o zmianę planu (nr 65 i 66 w wykazie) napisano, że lokalizacja zabudowy szeregowej lub budynku wielorodzinnego mogłaby spowodować problemy związane z wodami opadowymi i podtopieniami niektórych domów. Obowiązujący plan zagospodarowania dla działek nr 279/9, 284/3, 286/6, 279/8 przewiduje lokalizację na tym obszarze niewielkiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, której wysokość nawiązuje do sąsiednich budynków mieszkalnych. Zabudowa wielorodzinna w tym miejscu wpisywałaby się w krajobraz oraz uzupełniała ofertę mieszkaniową w mieście. Tym bardziej, że w niedalekim sąsiedztwie znajdują się już niewielkie budynki mieszkalne wielorodzinne.
11. Działka nr 547, Obr. 3 położona w rejonie ul. Jastrzębskiego stanowi pole uprawne, niezabudowane. Wnioskodawca proponuje (nr 67 w wykazie) przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Docelowo jest to poprawny sposób zagospodarowania i zgodny z obowiązującym studium jednak zagospodarowanie tego terenu wiązałoby się ze znacznymi nakładami finansowymi na budowę infrastruktury technicznej w szczególności wodociągu, kanalizacji, drogi dojazdowej, oświetlenia drogi. Wydaje się, że na razie należałoby zagospodarować pod zabudowę tereny już przeznaczone pod zabudowę w planach obowiązujących oraz planie będącym w trakcie opracowania a następnie aktywizować nowe obszary.

W załączeniu do opracowania znajduje się szczegółowy wykaz wniosków o zmianę planu wraz z mapami obrazującymi lokalizację poszczególnych nieruchomości.

10. Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych i ich zmian.

Z dotychczasowej praktyki wynika, że zmiany planów zagospodarowania przestrzennego nie zawsze przynoszą spodziewane efekty w postaci lepszego zagospodarowania przestrzeni. Mając na uwadze wchodzącą właśnie gruntowną zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która znacząco zmienia system planowania przestrzennego w Polsce oraz uwzględniając dotychczasowe, nie zawsze korzystne zmiany planu, proponuje się dokończenie rozpoczętej procedury planistycznej oraz realizację ustaleń obowiązujących planów miejscowych w szczególności poprzez uzbrajanie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Kolejnym krokiem powinno być opracowanie planu ogólnego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny będzie podstawą do tworzenia nowych planów miejscowych, które szczegółowo określą przeznaczenie terenu i będą podstawą do lokalizacji inwestycji. Plany te powinny być opracowywane w szczególności w części miasta, nie objętej trwającą obecnie procedurą planistyczną (plan na 7 obszarów) i obejmować przede wszystkim centralną, wschodnią i północną część miasta. Nie wyklucza się sporządzania pojedynczych planów według występujących potrzeb w celu usunięcia przeszkód związanych z realizacją określonej inwestycji.

Docelowo, lepszym sposobem niż pojedyncze, okazjonalne i punktowe zmiany planu, które realizowane były dotychczas, należałoby wprowadzić system kompleksowych zmian planu obejmujących całościowo poszczególne jednostki strukturalne lub obręby geodezyjne. Pozwoliłoby to na optymalizację kosztów opracowań i usprawniło procedurę planistyczną. Ponadto zmiany obejmowałyby zwarte obszary o określonej strukturze zagospodarowania, wyeliminowane by zostały w ten sposób wątpliwości dotyczące terenu objętego opracowaniem. Wybór obszaru przeznaczonego do opracowania (kolejności obszarów) uzależniony byłby od liczny wniosków złożonych w sprawie zmiany planu. Realizacja tego postulatu uzależniona jest jednak od stanu finansów miasta i budżetu na planowanie przestrzenne.

11. Wnioski końcowe – wyniki analizy do przedłożenia radzie.

Po przeprowadzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocenie postępów w opracowywaniu planów miejscowych stwierdzono aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna; aktualność obowiązujących planów oraz zadowalające tempo prac planistycznych. Czas trwania samej procedury spowodowany jest w głównej mierze znacznym stopniem komplikacji trybu postępowania, trudnościami w uzyskaniu uzgodnień i opinii oraz wnioskami i uwagami składanymi przez poszczególnych właścicieli nieruchomości przy kolejnych wyłożeniach planu. Miasto posiada aktualne plany miejscowe, pozwalające na realizację nowych inwestycji oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzeni. Istniejące uwarunkowania w szczególności przyrodnicze (ukształtowanie terenu - 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 w mieście. Ma to jednak swoje korzyści w postaci mniejszej ingerencji w środowisko naturalne oraz zachowania spuścizny przodków w postaci wielowiekowych nawarstwień historycznych struktur architektonicznych. Obowiązujące plany zagospodarowania oraz projekt planu będący w trakcie procedury planistycznej zaspokajają większość potrzeb inwestorów wyrażonych we wnioskach o zmianę planu składanych do urzędu miasta, pozwalają na jego rozwój oraz otwierają pod inwestycje nowe obszary przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Należy też wskazać na ważne narzędzie planistyczne, jakie zostało w ostatnim czasie wdrożone, tj. System Informacji Przestrzennej dla Miasta Chełmna. Jest to forma geoportalu gdzie dostępne są obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego oraz inne informacje z zakresu ochrony zabytków, ochrony przyrody, dane adresowe itd. Adres strony: <https://mchelmno.e-mapa.net/>.