

**ANALIZA ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
MIASTA I GMINY RADZYŃ CHEŁMIŃSKI**

*[W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ...]*



Załącznik do uchwały nr.....  
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego  
z dnia.....

Radzyń Chełmiński, sierpień 2023 r.

## Spis treści

<b>WSTĘP</b> .....	4
<b>1. Wprowadzenie</b> .....	7
1.1. Ogólna charakterystyka Gminy Radzyń Chełmiński.....	7
1.2. Cel, metody i podstawa opracowania .....	8
1.3. Zmiany demograficzne i gospodarcze w okresie objętym Analizą .....	9
1.4. Zakres opracowania.....	11
1.5. Materiały wyjściowe .....	11
<b>2. Analiza i ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński.</b> .....	12
2.1. Ogólna charakterystyka dokumentu Studium .....	12
2.2. Wnioski o zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński.....	13
2.3. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński wynikająca z przepisów prawa.....	13
2.3.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	13
2.3.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	18
2.3.3. Inne zmiany w obowiązujących przepisach prawa mające istotny wpływ na tryb, zakres lub procedurę sporządzania studium .....	18
2.3.4. Strategia rozwoju miasta i gminy Radzyń Chełmiński.....	19
<b>3. Analiza aktualności zapisów ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b> .....	20
3.1. Ogólna sytuacja planistyczna w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.....	20
3.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński ....	25
3.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Radzyń Chełmiński z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. ....	26
3.4. Wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.....	28

<b>4. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.....</b>	<b>29</b>
4.1. Decyzje o warunkach zabudowy.....	29
4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	33
4.3. Wypisy i wyrisy z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	36
4.4. Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	36
<b>5. Przyszła polityka przestrzenna Gminy Radzyń Chełmiński.....</b>	<b>40</b>
<b>6. Wieloletni program działań .....</b>	<b>42</b>
<b>7. Podsumowanie i wnioski.....</b>	<b>44</b>
Spis tabel .....	46
Spis rycin.....	47

## WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), do zadań własnych gminy należy prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Podstawowym dokumentem planistycznym związanym z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej, w tym z określeniem lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzane jest ono przez burmistrza, w granicach administracyjnych miasta i gminy. Studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże zgodnie z art. 9 ust. 5 ww. ustawy, nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński przyjęto uchwałą Nr XXX/228/2009 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 30 września 2009 r. i zmieniono uchwałą Nr X/101/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 21 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktami prawa miejscowego są plany miejscowe, które mają za zadanie ustalać przeznaczenia terenów oraz określać sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Za ich uchwalenie odpowiada rada gminy. Przed podjęciem stosownej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wójt zobowiązany jest do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Obecnie obowiązującym prawem miejscowym na terenie gminy są plany miejscowe uchwalone po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (miejscowe plany uchwalane od maja 2008 r.), niezależnie od tego, jaki zakres i stopień szczegółowości ustaleń został w nich określony. Obecnie obowiązuje 37 miejscowych planów i stanowią one ok. 38,4% powierzchni gminy.

Do dnia 31 grudnia 2003 roku w granicach obszaru miasta i gminy Radzyń Chełmiński obowiązywały również ustalenia miejscowego planu ogólnego

zagospodarowania przestrzennego, który współistniał z tzw. zmianami tego planu. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym straciły one jednak swoją ważność.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, dla lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, obowiązują dwie niezależne procedury uzyskiwania decyzji, są to decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ww. ustawy) oraz decyzja o warunkach zabudowy (art. 59 ww. ustawy).

Problemem jest jednak brak wymogu w aktualnym prawodawstwie odnośnie zachowania zgodności wydawanej decyzji z ustaleniami studium. W wielu przypadkach zdarza się, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest prawnie możliwe i konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W latach 2016 – 2022 na terenie miasta i gminy Radzyń Chełmiński wydano 150 decyzji o warunkach zabudowy oraz 27 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Utrata aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych może wynikać, między innymi ze zmiany przepisów, na podstawie których, zostały one sporządzone np. rozszerzenie lub zmiana zakresu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisów odrębnych mających zastosowanie przy sporządzaniu dokumentów planistycznych. Aktualność w/w dokumentów może również wynikać ze zmian zagospodarowania terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zmiany uwarunkowań w związku z wnioskami inwestorów, mieszkańców czy organów właściwych do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych.

Planowanie przestrzenne to proces ciągły, który wymaga okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które określa zbiór wytycznych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Jest to warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i wzmocnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

Poprzednie tego typu opracowanie zostało sporządzone dla gminy w grudniu 2015 roku przez firmę A-Plan Usługi urbanistyczne Agnieszka Wydra, al. 23 Stycznia 8/5, 86-300 Grudziądz. Analizie zostało poddane obowiązujące studium przyjęte uchwałą Nr XXX/228/2009 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 30 września 2009 r. i zmienione uchwałą Nr X/101/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia

21 października 2015 r., obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy do marca 2013 roku, wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzje pozwolenia na budowę na terenie miasta i gminy. W analizie przedstawiono rekomendacje, wnioski oraz analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy. Dokument stwierdzał aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński. Zgodnie z w/w opracowaniem stwierdzono również aktualność wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obowiązujących na dzień sporządzenia dokumentu) i ich zmian z potrzebami mieszkańców gminy i polityką gminy wyrażoną w Studium.

Dokument zakładał, iż należy przystąpić do opracowania miejscowych planów dla: obszaru miasta Radzyń Chełmiński oraz fragmentu sołectwa Kneblowo wzdłuż drogi wojewódzkiej, strefy rozwoju turystyki i rekreacji celem kompleksowego określenia warunków i zasad zagospodarowania terenu wokół jezior i zapobiegania niekontrolowanej zabudowie terenów przybrzeżnych, terenów przeznaczonych pod inwestycje planowane w strategii rozwoju gminy, jeśli wymagana będzie potrzeba uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze (np. w przypadku poszerzenia pasów drogowych, budowy ścieżek rowerowych, lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej). Wieloletni program w zakresie sporządzania lub zmiany planów dla terenów pozostałej części gminy zakładał, iż należy podejmować działania w zależności od potrzeb inwestycyjnych wynikających ze złożonych wniosków, w szczególności dla obszarów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako strefa wielofunkcyjna, mieszkaniowo-usługowa i mieszkaniowa.

Od momentu przyjęcia dokumentu do chwili obecnej większość rekomendacji jest sukcesywnie realizowana. Sporządzono plany miejscowe dla obszaru miasta Radzyń Chełmiński oraz uchwalono 21 miejscowych planów zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i wnioskami mieszkańców.

# 1. Wprowadzenie

## 1.1. Ogólna charakterystyka Gminy Radzyń Chełmiński

Gmina Radzyń Chełmiński położona jest w północno - wschodniej części województwa kujawsko pomorskiego. Gmina wchodzi w skład powiatu grudziądzkiego (wraz gminą Grudziądz, Gruta, Łasin, Rogóźno i Świecie nad Osą) i posiada status gminy miejsko - wiejskiej. Od południa graniczy z gminą Ryńsk, od południowego - zachodu z gminą Płużnica, od południowego wschodu z gminą Książki. Od północy gminą Gruta, północnego - zachodu z gminą Grudziądz, od północnego - wschodu z gminą Świecie nad Osą.

Powierzchnia gminy wynosi 91,14 km<sup>2</sup> i podzielona jest na 15 obrębów geodezyjnych. Zgodnie z danymi z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński na koniec roku 2022 roku gminę zamieszkiwało 4 467 osób (miasto - 1673 osób, gmina - 2794 osoby). Wskaźnik gęstości zaludnienia wg stanu na grudzień 2021 wynosił 49,2 os./km<sup>2</sup> (dane GUS).

Gmina Radzyń Chełmiński jest gminą miejsko - wiejską o korzystnym położeniu komunikacyjnym (drogi wojewódzkie nr: 534, 543 i 538), z dynamicznie rozwijającym się sektorem usług i dobrze rozwiniętym rolnictwem. Posiada sprzyjające warunki naturalne, w postaci ukształtowania rzeźby terenu, wysokiej jakości środowiska przyrodniczego, w tym przede wszystkim bardzo dobrej jakości gleb. Ponadto charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną. Uwarunkowania te są korzystne dla rozwoju osadnictwa i działalności gospodarczej.

Miasto i gmina Radzyń Chełmiński wyróżnia się bogatym dziedzictwem kulturowym z dużą liczbą zabytków. Ochronie podlegają historyczne ośrodki wiejskie, zespoły parkowo - dworskie, zabytki architektury i budownictwa, wybrane cmentarze i inne miejsca mające wartości kulturowe dla miejscowej ludności lub wysokie wartości przyrodniczo - krajobrazowe. Na szczególną uwagę zasługuje Zamek Krzyżacki w Radzynie Chełmińskim, który powstał w 1329 r. który jest jednym z najstarszych grodów polskich w tej części kraju.

Na obszarze gminy Radzyń Chełmiński jedynie w niewielkim fragmencie występuje obszar chronionego krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły.

Gmina Radzyń Chełmiński ze względu na swoje położenie, walory środowiskowe, krajobrazowe oraz kulturowe oraz dzięki stale rozwijającej się bazie noclegowej i gastronomicznej posiada dogodne warunki do rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.

## 1.2. Cel, metody i podstawa opracowania

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, a w dalszej części - zidentyfikowanie ewentualnych potrzeb zmian w studium, w planach miejscowych oraz wskazanie terenów, dla których taka potrzeba zaistnieje.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ma za zadanie pokazać zmiany, jakie zaszły w przestrzeni gminy oraz dokonać oceny dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Dla osiągnięcia celów i kierunków rozwoju przestrzennego, określonych w studium istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena, przyjętych przez radę i obowiązujących na terenie gminy, dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika bezpośrednio z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), który stanowi:

**„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.**

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Dokonanie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły w przestrzeni gminnej w ostatnim czasie (podczas kadencji rady) oraz na aktualność zapisów obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych, a są nimi: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany miejscowe.

Szczególną uwagę zwrócono na obszary o największej intensywności inwestycyjnej, wymagające stałego monitorowania i aktualizacji obowiązujących planów miejscowych. Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o powyższe, dokonano oceny



aktualności studium i planów, wskazano obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano kilkuletni harmonogram prac planistycznych na obszarze miasta i gminy Radzyń Chełmiński.

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie umowy dotyczącej wykonania oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Radzyń Chełmiński, pomiędzy Urzędem Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, a Biurem Urbanistycznym Artur Składanek z Grudziądza. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt ma obowiązek wykonania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy.

### 1.3. Zmiany demograficzne i gospodarcze w okresie objętym Analizą

Zmiany demograficzne i gospodarcze na przestrzeni lat 2016 - 2021 zostały przedstawione w formie tabelarycznej.

**Tab. 1 Zmiany demograficzne i gospodarcze na przestrzeni lat 2016-2021 w Gminie miejsko-wiejskiej Radzyń Chełmiński.**

	Jedn. miary	2016	2021
<b>Podział terytorialny (stan w dniu 31 XII)</b>			
Powierzchnia	ha	9 114	9 114
Miejscowości podstawowe ogółem	-	19	19
Sołectwa	-	15	15
<b>Ludność (stan w dniu 31 XII)</b>			
Ludność ogółem	osoba	4 735	4 485
kobiety	osoba	2 360	2 269
mężczyźni	osoba	2 375	2 269
Ludność na 1 km <sup>2</sup> (gęstość zaludnienia)	osoba	52	49
<b>Ludność w wieku:</b>			
przedprodukcyjnym	osoba	778	760
produkcyjnym	osoba	3 203	2 873
poprodukcyjnym	osoba	754	852
<b>Wskaźniki obciążenia demograficznego</b>			
ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	56,9	64,0
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	78,2	94,8
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	25,0	31,2
Kobiety na 100 mężczyzn (współczynnik feminizacji)	osoba	99	102
<b>Na 1000 ludności:</b>			
urodzenia żywe	osoba	7,32	7,76
zgony	osoba	10,25	14,26
przyrost naturalny	osoba	-2,93	-5,10
Małżeństwa zawarte w ciągu roku	-	21	22
Saldo migracji na pobyt stały	osoba	-10	-22
Saldo migracji gminnych wewnętrznych	osoba	-10	-23
<b>RYNEK PRACY (STAN W DNIU 31 XII)</b>			
Pracujący ogółem	osoba	476	379

mężczyźni	osoba	208	126
kobiety	osoba	268	253
Bezrobotni zarejestrowani ogółem	osoba	309	277
mężczyźni	osoba	125	116
kobiety	osoba	184	161
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym			
ogółem	%	10,2	10,1
kobiety	%	13,3	12,8
mężczyźni	%	7,6	7,9
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE (STAN W DNIU 31 XII)</b>			
Mieszkania		1 441	1 462
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m <sup>2</sup>	76,5	78,3
Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	23,3	25,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Z obserwowanych zmian można wysnuć następujące wnioski:

- liczba mieszkańców Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński spadła, co jest skutkiem malejącego przyrostu naturalnego;
- odnotowano spadek osób w wieku produkcyjnym oraz wzrost osób w wieku poprodukcyjnym;
- korzystnym zjawiskiem jest znaczny spadek osób bezrobotnych, co za tym idzie zmniejszenie ilości osób bezrobotnych w wieku produkcyjnym;
- wzrosła ilość mieszkań oraz przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę.

Tab. 2 Wykaz ludności w Gminie Radzyń Chełmiński z podziałem na miejscowości w latach 2017-2022.

Miejscowość	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Ilość mieszkańców (pobyt stały)					
Czeczewo	275	277	280	277	281	266
Dębieniec	324	322	317	317	307	305
Fijewo	19	19	19	20	20	19
Gawłowice	117	116	109	107	101	109
Gołębiewo	212	211	201	204	204	200
Gziki	24	22	19	17	17	16
Kneblowo	66	67	63	65	63	60
Mazanki	136	136	133	134	133	136
Nowy Dwór	130	132	131	125	130	127
Radzyń Chełmiński	1826	1804	1754	1717	1691	1672
Radzyń Wieś	140	140	144	147	148	144
Radzyń Wybudowanie	135	140	137	139	137	127
Rozental	34	34	34	33	33	33
Rywałd	394	392	382	366	353	354
Stara Ruda	87	85	90	86	87	87
Szumiłowo	142	140	142	149	147	154
Wymysłowo	100	101	99	100	101	92

<b>Zakrzewo</b>	<b>327</b>	324	308	301	300	296
<b>Zielnowo</b>	<b>281</b>	279	275	275	272	269
<b>Razem</b>	<b>4769</b>	<b>4741</b>	<b>4637</b>	<b>4579</b>	<b>4525</b>	<b>4466</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy i Miasta Radzyń Chełmiński.*

Zgodnie z wykazem mieszkańców (zameldowanych na pobyt stały) Gminy Radzyń Chełmiński podobnie jak w poprzednio analizowanym okresie (w latach 2004 -2014), ogólna liczba ludności spada, co jest zjawiskiem widocznym na obszarze całego kraju. Wzrost liczby mieszkańców w analizowanym okresie odnotowujemy jedynie w miejscowościach Radzyń Wieś i Szumiłowo.

#### **1.4. Zakres opracowania**

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w szczególności aktualność w stosunku do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi ustawy dotyczącymi studium i planów miejscowych oraz innych ustaw mających bezpośredni merytoryczny wpływ na te opracowania. Analizie poddano także rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji pozwolenia na budowę. Opracowanie obejmuje także analizę zgodności obowiązujących planów miejscowych z ustaleniami wynikającymi ze studium.

Analiza dotycząca studium obejmuje lata 2015 - 2022 oraz planów miejscowych obejmuje lata 2008 – 2022, natomiast analiza dotycząca decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę obejmuje lata 2016 - 2022. Wyniki przeprowadzonej oceny aktualności przedstawione zostały w formie opisowej i tabelarycznej oraz graficznej w ujęciu przestrzennym.

#### **1.5. Materiały wyjściowe**

Analizę sporządzono w oparciu o następujące materiały:

1) udostępnione przez Urząd Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński przyjęte uchwałą Nr X/101/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 21 października 2015 r.,

- rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanych w latach 2016 - 2022;
- rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w latach 2016 - 2022;
- spis obowiązujących planów miejscowych i zmian planów miejscowych od 2008 r.;
- mapa zasadnicza pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grudziądzu;

2) pozyskane przez wykonawcę:

- mapa topograficzna w skali 1 : 25 000 pozyskana z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- informacje pozyskane z ogólnodostępnych geoportali.

## **2. Analiza i ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński.**

### **2.1. Ogólna charakterystyka dokumentu Studium**

Obecnie obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą Nr X/101/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 21 października 2015 r. Dokument ten stanowi zmianę studium przyjętego uchwałą Nr XXX/228/2009 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 30 września 2009 r. Zmiana poniższego dokumentu wynikała ze zmieniającej się sytuacji gospodarczej i społecznej oraz wymagała aktualizacji i dostosowania studium do obowiązujących przepisów prawa.

Dokument obowiązującego studium stanowi załączniki do uchwały Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r.:

- załącznik Nr 1- część I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński (załącznik tekstowy), część II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński, część III - uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń studium;
- załącznik Nr 2 - rysunek Studium w skali 1 : 10 000;
- załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński.

Projekt Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.), procedura formalno - prawna przebiegała zgodnie z art. 11 ustawy. Zakres i forma opracowania uwzględniają treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. dotyczącego studium.

Przyjęte rozwiązania w dokumencie „Studium..” dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Radzyń Chełmiński wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych.

Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński przeprowadził procedurę określoną w art.11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Projekt zmiany studium by przedstawiany i konsultowany ze społecznością lokalną.

## **2.2. Wnioski o zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński.**

Do Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński w analizowanym okresie tj. w latach 2016 - 2022 nie wpłynął żaden wniosek o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **2.3. Analiza zgodności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyna Chełmińskiego wynikająca z przepisów prawa**

### **2.3.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z przepisem art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Studium jest wyłącznie aktem wewnątrznie obowiązującym w gminie, a jego ustalenia są wiążące dla wójta gminy na etapie sporządzania planów miejscowych.

Na mocy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wójt gminy podejmuje działania w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę (gdzie zamierza się sporządzić plany miejscowe), obszarów lokalizacji infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych.

Ustalenia studium są wiążące dla wójta gminy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej gminy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Studium nie może jednak stanowić podstawy prawnej w procedurze administracyjnej dotyczącej wydania decyzji

administracyjnych, w tym w procedurze wydania decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Obecnie obowiązujące Studium zostało przyjęte uchwałą Nr X/101/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 21 października 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński.

W dokumencie tym określono kierunki przekształceń struktury przestrzennej. Ustalenia zawarte w Studium zawierają przemyślany i zaakceptowany przez lokalną społeczność oraz władze samorządowe ład i rozwój przestrzenny, w tym rozwój terenów o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz tereny wielofunkcyjne, które pozwolą na poprawę warunków i jakości życia mieszkańców.

Przy ocenie aktualności Studium ważnym elementem jest zgodność dokumentu z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany przepisów wyżej wymienionej ustawy mogą stanowić podstawę do uaktualnienia zawartości studium.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.). Od czasu uchwalenia Studium przepisy wyżej wymienionej ustawy wielokrotnie znowelizowano.

**Tab. 3 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część I. Uwarunkowania**

PKT	W STUDIUM UWZGLĘDNIA SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Rozdział 2. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z wymogami ustawy
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Rozdział 2. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
2a.	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	Rozdział 4. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
3.	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	Rozdział 2. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 3. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4a.	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Brak odniesienia do ustaleń audytu krajobrazowego. Dokument ten nie został jeszcze opracowany dla województwa kujawsko – pomorskiego.
5.	w warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom z szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem	Rozdział 4. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

6.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Rozdział 5. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
7.	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.	Brak w treści studium.
8.	stanu prawnego gruntów;	Rozdział 7. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
9.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 8. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
10.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Rozdział 9. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
11.	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Rozdział 10. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium należy zaktualizować o nowe zatwierdzone obszary udokumentowanych złóż kopalin.
12.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Rozdział 11. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
13.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Rozdział 12. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Rozdział 6. w części I Studium (Uwarunkowania) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
15.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Na terenie gminy Radzyń Chełmiński nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński (część I – Uwarunkowania).

**Tab. 4 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część II. Kierunki.**

PKT	W STUDIUM UWZGLĘDNI SIĘ UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:	OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z ZAPISEM USTAWY:
1a.	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	Brak bilansu terenów. Brak ustaleń audytu krajobrazowego - dokument ten nie został jeszcze opracowany dla województwa kujawsko – pomorskiego.
1b	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Brak bilansu terenów.
3.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Rozdział 3. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
4.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Rozdział 4. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
5.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Rozdział 6. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
6.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Rozdział 7. w części II Studium (Kierunki) Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
7.	obszary, na których rozmieszczone będą	Rozdział 8. w części II Studium (Kierunki)

	inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
8.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Rozdział 9. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
9.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Rozdział 10. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
10.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Rozdział 11. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
11.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Rozdział 13. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
12.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Rozdział 13. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
13.	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	Rozdział 15. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	Rozdział 16. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
14a	obszary zdegradowane	Rozdział 16. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.
15.	granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.	Rozdział 17. w części II Studium (Kierunki)
		Treść studium zgodna z przepisem ustawy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński (część II – Kierunki).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie przewidują obowiązku zmiany studium za każdym razem, gdy ujawni się nowa okoliczność, która zgodnie z art. 10 powinna zostać uwzględniona w treści studium i nadal zachowuje ono moc.

Obowiązujące studium zostało sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obowiązywały przed zmianami, jakie wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. 2021 r. poz. 485 z późn. zm.). Przepisy wyżej wymienionej ustawy wpłynęły głównie na zapisy w art. 10 ust. 1 i 2, gdzie wskazano elementy uwzględniane i określane w studium. Jako jeden z najważniejszych uznać należy, określony w art. 10 ust. 1 pkt 7, wymóg oparcia procesów planistycznych o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, wieloletnią prognozę finansową oraz bilanse terenów przeznaczonych pod zabudowę. Umożliwia to dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem realnych potrzeb i możliwości gminy. Brak tego elementu prowadzi



do niespełnienia wymogu, określonego w art. 10 ust. 5 pkt 1, który stwierdza iż kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów winny uwzględniać bilans terenów, o którym mowa w ust. 1 pkt 7.

Dodatkowo ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w rozdziale 5a (Dz. U. z 2020 r. poz. 782) wprowadziła zapisy o zbiorach danych przestrzennych, tworzonych między innymi dla studiów. Dane te stanowią załączniki do uchwały przyjmującej akt i obejmują co najmniej:

- a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- b) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- c) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Kolejnym elementem który uległ zmianie od czasu uchwalenia obecnie obowiązującego studium jest kwestia elektrowni wiatrowych. Regulacje w tym zakresie wprowadziła ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 z późn. zm.), która określa tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej, a także ogranicza lokalizację i budowę budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz budynków mieszkalnych od istniejących elektrowni wiatrowych.

Wielkość i sposób określenia odległości zostały zawarte w art. 4 i 5. Zgodnie z ww. ustawą lokalizowanie, budowa lub przebudowa elektrowni wiatrowej w odległości od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach nie mniejsza niż 700 metrów. W przypadku lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego odległość tego budynku od elektrowni wiatrowej wynosi nie mniej niż 700 metrów. W praktyce obszary ewentualnych lokalizacji elektrowni wiatrowych mogą okazać się nie wystarczające do spełnienia warunku odległości.

W świetle powyższego stwierdza się, iż przyjęte zgodnie w chwili uchwalenia przepisami studium nie zawiera niektórych obecnie obligatoryjnych elementów, których

wprowadzenie mogłoby znacząco wpłynąć na kierunki rozwoju gminy oraz przeznaczenie terenów.

### **2.3.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Studium poddano ocenie zgodności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405) – zwanego dalej „rozporządzeniem”. Rozporządzenie szeroko opisuje uwarunkowania jak i rodzaje konkretnych ustaleń, które powinny być wzięte pod uwagę podczas sporządzania studium, a dotyczy to zarówno części tekstowej jak i graficznej. Od czasu przyjęcia obowiązującej wersji studium zmieniono przepisy wykonawcze dotyczące studium, stąd wystąpiła konieczność dostosowania kształtu studium do przepisów rozporządzenia w zakresie:

a) projektu rysunku studium:

- informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy,
- informacji o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

b) przebiegu czynności, o których mowa w art. 11 i art. 67 c ust. 1 ustawy, sporządza się dokumentację prac planistycznych, składająca się :

- wszystkich wersji danych przestrzennych utworzonych dla projektu studium, o których mowa w art. 67 c ust. 1 ustawy.

### **2.3.3. Inne zmiany w obowiązujących przepisach prawa mające istotny wpływ na tryb, zakres lub procedurę sporządzania studium**

W studium dla gminy Radzyń Chełmiński znaleźć można odwołania do wielu dokumentów, takich jak strategie, plany i prognozy dla których perspektywa czasowa, na którą zostały przewidziane dobiegła już końca. Zatem wskazane byłoby uaktualnienie studium w tym zakresie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi uwzględniać również zasady określone w dokumentach strategicznych wyższego szczebla. W związku z powyższym w dokumencie studium należałoby wprowadzić ewentualne zmiany wynikające z dokumentów uchwalonych później niż obowiązujące studium, np. Strategii

rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do 2030 roku - Strategia Przyspieszenia 2030+, Założeń Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko - Pomorskiego na lata 2021-2027, Programu Opieki nad Zabytkami Województwa Kujawsko - Pomorskiego na lata 2021-2024, Programu Ochrony Środowiska województwa kujawsko - pomorskiego na lata 2022 -2030.

#### **2.3.4. Strategia rozwoju miasta i gminy Radzyń Chełmiński**

Zgodnie z przepisami z art. 9 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokument „Studium” powinien być sporządzony zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

„Strategia rozwoju Miasta i gminy Radzyń Chełmiński” została przyjęta uchwałą Nr XV/117/04 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 9 grudnia 2004 roku. Do powyższego dokumentu przyjęto zmiany: uchwała Nr X/102/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 21 października 2015 r. oraz uchwała Nr XXII/195/17 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 7 lutego 2017 roku zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński na lata 2005-2020. Do dokumentu wprowadzono zmiany polegające na wydłużeniu czasu realizacji zadań wyznaczonych w strategii do roku 2020.

Głównym celem strategicznym dla miasta i gminy Radzyń Chełmiński, wyznaczonym w strategii jest: „harmonijny rozwój gminy”. W strategii na podstawie analizy SWOT określono cele cząstkowe, które mają wyznaczyć drogę do osiągnięcia zamierzonego celu głównego, a są to: nowoczesna infrastruktura, rozwinięte rolnictwo, aktywne i bezpieczne społeczeństwo oraz wykorzystane walory turystyczne. Zamierzenia wskazane w strategii, które będą miały wpływ w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy, to przede wszystkim inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej oraz zaplecza sportowo-rekreacyjnego i turystycznego.

Zadania inwestycyjne wyznaczone w strategii dotyczą głównie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, poprawy jakości dróg i budowy sieci ścieżek rowerowych. Ponadto wśród planowanych zadań jest poprawa stanu i jakości obiektów stanowiących bazę kulturalno - oświatową, tj. szkoły, świetlice wiejskie, baza noclegowa, zamek. W większości inwestycje ujęte w strategii rozwoju zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji.

Perspektywa czasowa, na która został przewidziany dokument strategii dobiegła już końca, zatem wskazane byłoby jej uaktualnienie.

### **3. Analiza aktualności zapisów ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

#### **3.1. Ogólna sytuacja planistyczna w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego, który określa przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego na terenie gminy. Określa także przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych w tym decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy). W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach administracyjnych gminy Radzyń Chełmiński do końca roku 2003 podstawą prawną zmian w zagospodarowaniu przestrzennym był tzw. „Plan ogólny gminy”. Dokument ten sporządzony został na podstawie poprzedniej ustawy z dnia 12 lipca 1984 roku o zagospodarowaniu przestrzennym i z mocy prawa przestał obowiązywać z dniem 31.12.2003 r. zgodnie z art. 87. ust. 3 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan ogólny gminy, wyznaczał dość ogólne ustalenia dotyczące np. terenów potencjalnie inwestycyjnych dla poszczególnych wsi. Trudno było na podstawie dotychczasowych zapisów ustaleń tego planu wydawać decyzje o warunkach zabudowy precyzujące np. szczegółowe warunki dla kształtowania zabudowy, zagospodarowania działki, jej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej czy komunikacyjnej, właściwe dla skali realizacyjnej zgodnej z obecnymi wymogami procesu inwestycyjnego.

Pomimo, iż plan stracił swoją ważność ma on znaczenie dla zagospodarowania, gdyż nadal zachowały ważność decyzje dotyczące zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Rada Miejska w Radzynie Chełmińskim w latach 2008-2021 uchwaliła 37 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 3500 ha. Obszar ten stanowi około 38,4% powierzchni gminy, która wynosi 9114 ha. Wykaz uchwalonych i obowiązujących planów miejscowych zawiera Tab. 5. W trakcie opracowania w chwili obecnej jest jeden miejscowy plan, przedstawiony w Tab. 6.

**Tab. 5 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez Radę Miejską Radzyna Chełmińskiego.**

Lp.	Data ogłoszenia w Dz. U.	Nr w Dz. U.	Nr Uchwały	Miejscowość	Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)	Nr działek (uwagi)
1	11.07.2008	Nr 94 poz. 1517	XVII/111/08	Kneblowo	P-U - zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa i usługowa, KDD - publiczna droga dojazdowa	2,10	161/6, 144/5, 144/6, 144/7, 145/14 (w części)
2	28.12.2010	Nr 212 poz. 2958	XLIX/334/10	Gawłowice, Gziki, Zielnowo	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, PE - eksploatacji złóż kopalin pospolitych, ZL - lasy, ZP - zieleni urządzonej (parki wiejskie), ZC - cmentarz, WS - wody powierzchniowe śródlądowe, KDW - droga wewnętrzna, KDG - publiczna droga główna, KDZ - publiczna droga zbiorcza, KDL - publiczna droga lokalna, KDD - publiczna droga dojazdowa, EW - teren elektrowni wiatrowych	1016,30	
3	10.05.2011	Nr 108 poz. 878	XXIV / 124/ 96	"Południe - Zachód" Radzyń Chełmiński	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U - zabudowa usługowa, MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, P/U - zabudowa produkcyjna i usługowa, R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, ZD - ogródki działkowe, ZP - zieleni urządzonej (parki wiejskie), ZC - cmentarz - projektowany, ZCi - cmentarz - istniejący, WS - wody powierzchniowe śródlądowe, KDG - publiczna droga główna, KDZ - publiczna droga zbiorcza, KDL - publiczna droga lokalna, KDD - publiczna droga dojazdowa, KDW - droga wewnętrzna, KDX - projektowany ciąg pieszy, T - infrastruktura telekomunikacyjna	83,30	
4	30.06.2011	Nr 146 poz. 1240	V/29/11	Stara Ruda	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, WS - wody śródlądowe, KDW - droga wewnętrzna, KDZ - publiczna droga zbiorcza, KDL - publiczna droga lokalna, EW - elektrownia wiatrowa	80,90	
5	03.08.2011	Nr 147 poz. 1474	V/30/11	Mazanki	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, KDW - droga wewnętrzna, EW - elektrownia wiatrowa, ZE - użytki zielone	55,40	
6	20.07.2011	Nr 161 poz. 1357	VI/46/11	Zielnowo	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, ZL - lasy, ZC - cmentarz, KDW - droga wewnętrzna, KDG - publiczna droga główna, KDL - publiczna droga lokalna, KDD - publiczna droga dojazdowa, EW - elektrownia wiatrowa, ZE - użytki zielone, MR - zabudowa rekreacji indywidualnej	265,20	
7		Nr 161 poz. 1358	VI/47/11	Nowy Dwór	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, ZL - lasy, KDW - droga wewnętrzna, KDG - publiczna droga główna, KDL - publiczna droga lokalna, KDD - publiczna droga dojazdowa, EW - elektrownia wiatrowa, ZE - użytki zielone, KDX - szlak rowerowo - konny	324,90	
8	27.07.2011	Nr 164 poz. 1383	VI/48/11	Gołębiewo	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, ZL - lasy, KDW - droga wewnętrzna, KDD - publiczna droga dojazdowa, EW - elektrownia wiatrowa, ZE - użytki zielone	130,20	
9	16.01.2012	poz. 42	XIII/98/11	Rywałd	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, KDW - droga wewnętrzna, KDD - publiczna droga dojazdowa, EW - elektrownia wiatrowa, ZL - lasy, ZE - użytki zielone	127,50	
10		poz. 43	XIII/99/11	Zielnowo "Zielnowo II"	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, ZL - lasy, KDW - droga wewnętrzna, KDD - publiczna droga dojazdowa, KDD - publiczna droga dojazdowa, KDX - szlak rowerowo - konny, KDZ - publiczna droga zbiorcza, EW - elektrownia wiatrowa	103,80	
11	14.09.2012	poz. 1850	XVI/133/12	Gołębiewo	R - tereny rolnicze, KDL - publiczna droga lokalna	21,2	
12	29.08.2012	poz.1725	XVII/153/12	Janowo	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, KDL - publiczna droga lokalna, EW - elektrownia wiatrowa, WS - wody pow. śródlądowe	71,70	

Lp.	Data ogłoszenia w Dz. U.	Nr w Dz. U.	Nr Uchwały	Miejscowość	Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)	Nr działek (uwagi)
13	29.08.2012	poz. 1726	XVII/154/12	Radzyń Wybudowanie	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, KDD - publiczna droga dojazdowa, KDW - droga wewnętrzna, ZE - zielen ekologiczna, KDL - publiczna droga lokalna, EW - elektrownia wiatrowa, ZP - zielen parkowa	131,50	
14		poz. 1727	XVII/155/12	Mazanki	R - tereny rolnicze, ZL - las, KDD - publiczna droga dojazdowa, ZE - zielen ekologiczna, EW - elektrownia wiatrowa	40,50	
15	18.03.2013	poz. 1131	XXIII/205/13	Czczewo	MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, KDD - publiczna droga dojazdowa, ZE - zielen ekologiczna, KDG - publiczna droga główna, KDL - publiczna droga lokalna, KDW - droga wewnętrzna, EW - elektrownia wiatrowa	185,30	
16		poz. 1132	XXIII/206/13	Radzyń Wybudowanie	R - tereny rolnicze, RM - zabudowa zagrodowa, KDD - publiczna droga dojazdowa, ZE - zielen ekologiczna, KDG - publiczna droga główna, KDL - publiczna droga lokalna, EW - elektrownia wiatrowa, KDZ - publiczna droga zbiorcza, ZL - las	442,10	
17	09.03.2016	poz. 828	XIII/126/16	Dębieniec	R - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy służącej obsłudze produkcji rolniczej, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	234,10	
18		poz. 829	XIII/127/16	Gołębiewo	PE - teren zabudowy produkcyjnej - instalacja fotowoltaiczna	1,20	
19	12.03.2019	poz. 1468	VI/55/19	Radzyń Chełmiński	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, U - zabudowa usługowa, C - infrastruktura techniczna- ciepłownictwo, E - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka, KG - zabudowa garażowa, KDW - droga wewnętrzna	8,90	
20	14.03.2019	poz. 1557	VI/56/19	Gołębiewo	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, KDW - droga wewnętrzna	8,00	
21		poz. 1559	VI/57/19	Kneblowo	RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	6,80	
22		poz. 1552	VI/58/19	Nowy Dwór	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, US - teren sportu i rekreacji, E - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka, KDW - droga wewnętrzna	7,30	centralna część miejscowości Nowy Dwór
23		poz. 1551	VI/59/19	Janowo	RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, KDD - droga publiczna dojazdowa	5,50	"Radzyń Wieś I" - północna część obrębu Janowo
24		poz. 1554	VI/60/19	Janowo	RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	8,80	"Radzyń Wieś II" - południowa część obrębu Janowo
25		poz. 1555	VI/61/19	Radzyń Wybudowanie	RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	5,70	wschodnia część obrębu Radzyń Wybudowanie
26		poz. 1558	VI/62/19	Rywałd i Gołębiewo	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, U - zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, ZC- teren cmentarza, WS - wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny), KDW - droga wewnętrzna	14,3	północna część obrębu Rywałd i wschodnia część obrębu Gołębiewo
27	19.03.2019	poz. 1597	VI/63/19	Stara Ruda	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, WS - wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny), KDW - droga wewnętrzna	9,60	"Stara Ruda II" centralna część obrębu Stara Ruda

Lp.	Data ogłoszenia w Dz. U.	Nr w Dz. U.	Nr Uchwały	Miejscowość	Przeznaczenie	Powierzchnia (ha)	Nr działek (uwagi)
28	14.03.2019	poz. 1553	VI/64/19	Zakrzewo	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, KDG - droga publiczna główna, KDW - droga wewnętrzna	23,30	północna część obrębu Zakrzewo
29		poz. 1556	VI/65/19	Zakrzewo	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, U - zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, WS - wody powierzchniowe śródlądowe (rów melioracyjny), KDD - droga publiczna dojazdowa, KDW - droga wewnętrzna	14,80	centralna część obrębu Zakrzewo
30		poz. 1560	VI/66/19	Zielnowo	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, KDG - droga publiczna główna, KDD - droga publiczna dojazdowa	6,90	"Zielnowo III" centralna część obrębu Zielnowo
31	10.10.2019	poz. 5399	XII/97/19	Rywałd i Gołębiewo	KDX - ścieżka rowerowa, KDZ - droga publiczna zbiorcza, KDD - droga publiczna dojazdowa, KDW - droga wewnętrzna	2,40	północna część obrębu Rywałd i wschodnia część obrębu Gołębiewo
32	29.11.2021	poz. 5829	XXXV/270/21	Czczewo	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, U - zabudowa usługowa, US - teren sportu i rekreacji	11,50	wschodnia część obrębu Czczewo
33		poz. 5830	XXXV/271/21	Czczewo	RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	16,10	północna część obrębu Czczewo
34		poz. 5831	XXXV/272/21	Radzyń Chełmiński	MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa, MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U - zabudowa usługowa, US - teren sportu i rekreacji, Z - teren zieleni, ZP - teren zieleni urządzonej, R - teren rolniczy, E - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka, W - infrastruktura techniczna - wodociągi, KG - zabudowa garażowa, KDG - droga publiczna główna, KDZ - droga publiczna zbiorcza, KDL - droga publiczna lokalna, KDD - droga publiczna dojazdowa, KDW - drogi wewnętrzne, KDX - ciąg pieszy	26,90	centralna część obrębu Radzyń Chełmiński
35		poz. 5832	XXXV/273/21	Radzyń Chełmiński, Radzyń Wybudowanie, Janowo	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa	2,60	południowa część obrębu Radzyń Chełmiński i wschodnia część obrębu Janowo
36		poz. 5833	XXXV/274/21	Czczewo, Radzyń Wybudowanie	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, U - teren zabudowy usługowej	3,30	części obrębów Czczewo i Radzyń Wybudowanie
37	06.12.2021	poz. 6295	XXXVI/287/21	Radzyń Chełmiński	MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U - teren zabudowy usługowej, KDG - droga publiczna główna, KDL - droga publiczna lokalna, KDD - droga publiczna dojazdowa, KDW - drogi wewnętrzne	18,60	południowa część obrębu Radzyń Chełmiński

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński

**Tab.6 Wykaz uchwał Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego o przystąpieniu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania).**

Lp.	Miejscowość	Pow. (ha)	Nr uchwały i data	Nr działek (uwagi)
1	Radzyń Chełmiński		Uchwała Nr LIII/401/23 Rady Gminy Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, obręb Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński	dz. nr 343/7, 345/2, 381/2, 285/5, 263, 262/8, 260 przyjęto uchwałę, w trakcie uzgodnień i opinii

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.*

Granice obowiązujących miejscowych planów oraz miejscowych planów, dla których została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej analizy. Liczba porządkowa odpowiada numerowi planu opisanemu na załączniku graficznym.

Na terenie gminy Radzyń Chełmiński obowiązuje 37 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 3500 ha. Obszar ten stanowi około 38,40% powierzchni gminy, która wynosi 9 114 ha. W trakcie opracowania w chwili obecnej jest jeden miejscowy plan, przedstawiony w Tab. 6.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są na obszarze całej gminy Radzyń Chełmiński. Powierzchnie planów miejscowych znacznie się od siebie różnią. Największy obowiązujący plan zajmuje powierzchnie około 1016,0 ha (Tab. 5 lp. 2- miejscowy plan z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe) natomiast najmniejszy około 1,20 ha.

Przy sporządzaniu miejscowych planów należy w szczególności rozważyć zasadność wyboru terenu, gdzie znajdują się użytki rolne klas I-III, które przy zmianie na cele nierolnicze wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie pod działalność gospodarczą (strefa rozwoju wielofunkcyjnego), na terenach obejmujących użytki rolne klas I-III ma większą szansę na uzyskanie zgody ministra od pozostałych gruntów np. z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Przy planowaniu nowej zabudowy należy uzupełniać istniejącą zabudowę w obszarach zabudowanych i zurbanizowanych, uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, w szczególności zlokalizowanych w granicach istniejących tzw. aglomeracji ściekowych.

Podkreślenia wymaga również konieczność ochrony gruntów leśnych, które stanowią istotny element ładu przestrzennego. Ze względu na niski stopień zalesienia obszaru gminy Radzyń Chełmiński zmiana sposobu użytkowania terenów leśnych, wycinka drzew powinny być ograniczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i dopuszczone w szczególnie uzasadnionych przypadkach.



Zgodnie z wnioskami zawartymi w/w dokumencie w przypadku przystąpienia lub zmian miejscowych planów należy kierować się kolejnością podejmowania uchwał, która może jednak ulegać modyfikacjom, spowodowanym w szczególności: uznaniem planowanych działań za priorytetowe, możliwościami finansowymi gminy, ilością prac planistycznych, koniecznością ochrony celu publicznego przed potrzebami inwestorów oraz zmianami przepisów prawa.

### **3.2. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem wewnętrznie obowiązującym a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem Studium jak i planu miejscowego jest określenie zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniającego jej uwarunkowania rozwojowe. Rolą Studium jest ustalenie polityki przestrzennej dla całej Gminy - jej celu i środków realizacji w ogólnym zarysie, natomiast rolą planu miejscowego jest wskazanie środków realizacji tej polityki w wybranym miejscu. Plan miejscowy nie kopiuje ustaleń Studium, a rozwija i uszczegółowia rozwiązania w nim przyjęte.

W poprzednim opracowaniu zgodnie z art. 32 przeprowadzonym w 2015 roku, 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poddano analizie zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy dokument stwierdzał aktualność wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian z potrzebami mieszkańców gminy i polityką gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński.

Powyższa analiza zgodności ustaleń "Studium" z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż 37 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/101/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 21 października 2015 r.

Studium nie wskazuje obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarze miasta i gminy Radzyń Chełmiński nie określono obszarów wymagających

przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, nie wyznaczono obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ani obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium wyznacza w obrębie stref funkcjonalnych na rysunku studium obszary stanowiące potencjalne tereny rozwojowe oraz tereny zainwestowane, które wymagają przeprowadzenia działań mających na celu u porządkowanie i intensyfikację zabudowy. W celu tworzenia spójnych i harmonijnych układów urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego gmina powinna sukcesywnie obejmować te tereny miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

### **3.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Radzyń Chełmiński z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Obowiązujące plany miejscowe na obszarze gminy Radzyń Chełmiński zostały uchwalone w przedziale czasu od 2008 do 2021 roku, co powoduje duże zróżnicowanie ich zakresu, nazewnictwa oraz jakości ustaleń.

Rozpiętość czasowa podejmowanych uchwał powoduje, że obarczone są one nie tylko naturalnym procesem doskonalenia warsztatu urbanistycznego, wzrostem kompetencji instytucji i organów biorących udział w procesie planowania przestrzennego, czy wzrostem świadomości i partycypacji społecznej, ale przede wszystkim zmianami w prawodawstwie. Wszystkie obowiązujące miejscowe plany sporządzone zostały na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od czasu uchwalenia ww. ustawy jej przepisy wielokrotnie nowelizowano w związku z tym plany mogą różnić się szczegółowością ustaleń wymaganych przepisami odrębnymi i tu należy wymienić przede wszystkim: ustawę prawo budowlane, ustawę o ochronie dóbr kultury, ustawę o drogach publicznych, ustawę o ochronie przyrody, ustawę prawo ochrony środowiska, czy też ustawę prawo wodne.

Poniżej można prześledzić zmiany dynamiki uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Radzyń Chełmiński w latach 2008 - 2021 (Tab. 7).

**Tab.7 Zestawienie liczby planów miejscowych uchwalonych przez Radę Miejską Radzyna Chełmińskiego na podst. ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Liczba uchwalonych planów miejscowych	1	0	1	8	4	2	0	0	2	0	0	13	0	6	37

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyna Chełmiński.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono, iż plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują swoją moc. Brak w planach miejscowych określonych kategorii ustaleń wymaganych przepisami nie może więc być podstawą do stwierdzania nieważności i nieaktualności planu miejscowego. Miejscowe plany (uchwalane prawie 15 lat temu) pomimo, iż nie zawierają ustaleń tak szczegółowych, to nie straciły swojej przydatności (aktualności) i mogą nadal stanowić podstawowe narzędzie sprawowania polityki przestrzennej na terenie gminy Radzyna Chełmiński.

Na obszarze gminy Radzyna Chełmiński Wojewoda Kujawsko - Pomorski wydał decyzję nr 18/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., pn.: „Budowa gazociągu DN 1000 MOP 8,4 MPa Gustorzyn-Wicko, Część 1 odcinek Gustorzyn - Gardeja” w zakresie odcinka od Węzła Rozdzielczego Gazu Kamionki włącznie do granicy województwa kujawsko-pomorskiego i pomorskiego (obwieszczenie z dnia 29 grudnia 2022 r.).

Obwieszczeniem z dnia 12 lipca 2023 r. Wojewoda Kujawsko - Pomorski podał do publicznej wiadomości informację o wydaniu w dniu 12 lipca 2023 r. decyzji nr 62/2023 udzielającej pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z decyzją wojewody inwestycja zlokalizowana będzie na obszarze gminy Radzyna Chełmiński na nieruchomościach w obrębie geodezyjnym Dębieniec na działkach nr 45/47, 3, 4/2, 2/3 i 47/4 (zgodnie z załącznikiem graficznym).

Projektowany gazociąg przebiega przez obszar położony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIII/126/16 Rady Miejskiej z dnia 26 lutego 2016 r. (Tab. 6 poz. 17), który dopuszcza lokalizację sieci infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej, z zachowaniem przepisów odrębnych (par. 8 pkt 4 lit. k).

Opracowanie nowego planu lub sporządzenie zmiany może wynikać z niezgodności planów z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców oraz inwestorów. Sporządzane plany miejscowe muszą spełniać w szczególności wymagania stawiane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc przy tym także pod uwagę przepisy odrębne.

### 3.4. Wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego

Do Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński zgodnie z analizą przeprowadzoną w 2015 r. wpłynęły wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów głównie dotyczące problematyki lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy. Jeden wniosek dotyczył możliwości lokalizacji instalacji fotowoltaicznej.

W latach analizowanych w niniejszej analizie do Urzędu wpłynęły 3 wnioski dotyczące zmiany w obowiązujących miejscowych planach. Wnioski dotyczyły zmiany aktualnego przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

**Tab. 8 Zestawienie wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Radzyń Chełmiński.**

Lp.	Data wpływu	Oznaczenie nieruchomości	Przedmiot wniosku	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w MPZP	MPZP ujęty we wniosku, uwagi
1.	28.05.2020 r.	dz. nr 13/2, obręb Radzyń Wybudowanie	zmiana funkcji na cele mieszkaniowe	R - strefa rolna	R - tereny rolnicze	Uchwała Nr XXIII/206/13 Konieczność uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III.
2.	03.10.2022 r.	dz. nr 381/2, obręb Radzyń Chełmiński	zmiana funkcji na cele mieszkaniowe	MU - strefa mieszkaniowa o - usługowa	W - teren infrastruktury technicznej - wodociągi	Uchwała Nr XXXV/272/21 - uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu nr LIII/401/23 z dnia 27 marca 2023 r.
3.	24.02.2023 r.	dz. nr 343/7, 345/2, obręb Radzyń Chełmiński	zmian funkcji na cele mieszkaniowo-usługowe	MU - strefa mieszkaniowa o - usługowa	U - teren zabudowy usługowej	Uchwała Nr XXXVI/287/21 - uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu nr LIII/401/23 z dnia 27 marca 2023 r.

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.*

W latach 2016 - 2022 do Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński wpłynęły 3 wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Tab. 8 dla 2 wniosków (poz. 2, 3) przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzanie zmiany lub opracowanie nowego planu na podstawie polityki przestrzennej gminy, wniosków i potrzebach mieszkańców wydają się być zasadne. Nie ma to wpływu na aktualność obowiązujących planów miejscowych. Należy jednak pamiętać, iż zmiana plan miejscowego stanowi odrębny akt prawny (odrębny plan miejscowy) i zgodnie z art. 34 ust. 1 wejście w życie planu miejscowego (zmiany) powoduje utratę mocy

obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

W jednym przypadku wniosek o zmianę miejscowego planu obejmuje tereny, gdzie znajdują się użytki rolne klas I-III, które przy zmianie na cele nierolnicze wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. W związku z tym, przy zmianie lub sporządzaniu miejscowego planu w szczególności należy przeanalizować zasadność rozpoczęcia procedury planistycznej. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie pod działalność gospodarczą, na terenach obejmujących użytki rolne klas I-III ma większą szansę na uzyskanie zgody ministra od pozostałych gruntów np. z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

#### **4. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę**

Jednymi z głównych narzędzi umożliwiającymi kształtowanie ładu przestrzennego w gminie Radzyń Chełmiński są decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) dla terenów, dla których gmina nie posiada miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu decyzji w zależności od rodzaju planowanej inwestycji.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę, pokazują tendencje zmian przeznaczenia terenów, dla których gmina nie sporządziła miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

##### **4.1. Decyzje o warunkach zabudowy**

W analizowanym okresie tj. w latach 2016 - 2022 wydano łącznie 150 decyzji o warunkach zabudowy, w tym 130 decyzji pozytywnych oraz 7 decyzji odmownych (Tab. 9). Ponadto w analizowanym okresie wycofano lub umorzono 13 wniosków. Analiza czasowa nie obejmuje zmiany czy przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy, których średnio zostaje wydanych 10 rocznie.

*Tab.9 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydana w latach 2016 - 2022 w podziale na obręby geodezyjne.*

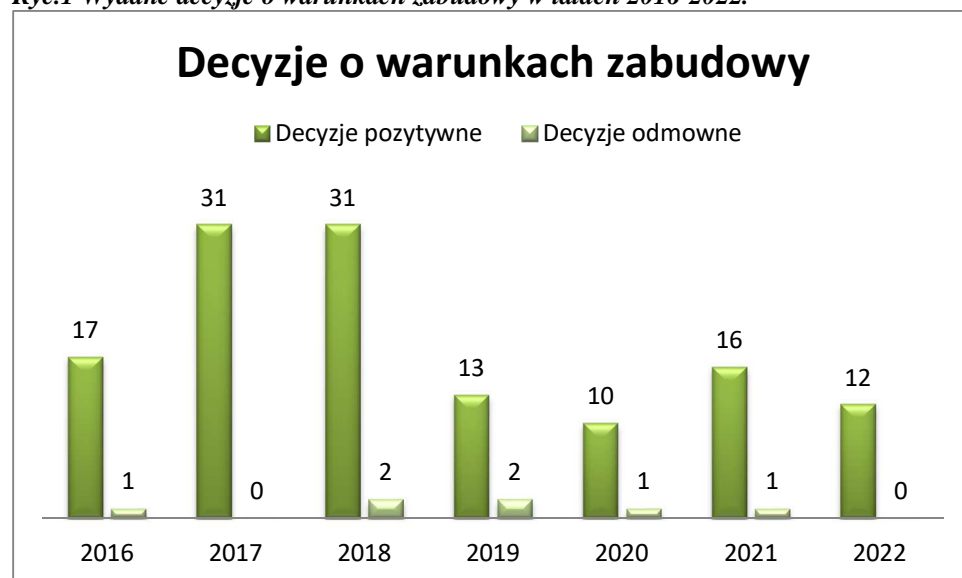
Nr obrębu	Obręb	Rok							Razem
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
		Liczba decyzji							
0001	Czczewo	3	3	3	2	1	1	4	17
0002	Dębieniec	0	1	0	0	0	0	1	2

0003	Gawłowice	0	0	0	0	0	0	0	0
0004	Gołębiewo	3	5	7	1	0	0	2	18
0005	Janowo	2	1	0	0	0	1	0	4
0006	Kneblowo	1	1	3	0	1	2	0	8
0007	Mazanki	0	2	2	1	3	1	0	9
0008	Nowy Dwór	0	1	1	0	0	0	1	3
0009	Radzyń Wybudowanie	1	1	1	0	1	1	1	6
0010	Rywałd	0	2	2	0	1	2	2	9
0011	Stara Ruda	0	2	2	0	0	1	0	5
0012	Szumiłowo	2	0	1	1	0	1	1	6
0013	Zakrzewo	2	5	3	1	0	2	0	13
0014	Zielnowo	1	2	2	0	1	0	0	6
0015	Radzyń Chełmiński	2	5	4	7	2	4	0	24
<b>Razem*</b>		<b>17</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>130</b>
Wnioski umorzone lub wycofane		1	1	0	3	0	3	5	13
Decyzje odmowne		1	0	2	2	1	1	0	7
<b>Łącznie</b>		<b>19</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>150</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

Najwięcej pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych w roku 2017 i 2018 r. - 31 decyzji, co stanowi 24% wszystkich decyzji, zaś najmniej decyzji wydano w roku 2020 - 10 decyzji, co stanowi około 8% wydanych decyzji. Na przestrzeni analizowanych liczba wydawanych decyzji utrzymuje się na stałym poziomie. Jedynie w roku 2017 i 2018 można zaobserwować znaczny wzrost wydanych decyzji, w stosunku do pozostałych lat.

Ryc.1 Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2016-2022.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 9.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym czasie wydano w obrębie Radzyń Chełmiński 24 decyzje, co stanowi ponad 18% wszystkich pozytywnych decyzji. W każdym z 3 obrębów geodezyjnych tj. Zakrzewo, Czczewo i Gołębiewo, w analizowanych

latach, wydano od 13 do 18 decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast w ośmiu obrębach geodezyjnych czyli: Dębieniec, Janowo, Kneblowo, Mazanki Nowy Dwór, Radzyń Wybudowanie, Rywałd, Stara Ruda, Szumiłowo i Zielnowo ilość wydawanych decyzji nie przekroczyła 10 w analizowanym okresie. W obrębie Gawłowice w analizowanym okresie nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy, ponieważ większość obszaru pokryta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Rozmieszczenie przestrzenne wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, wskazuje, że ich ilość w poszczególnych obrębach jest uzależniona głównie od kilku czynników, a są to:

- a) wielkość obrębu oraz ilość zabudowanych i zagospodarowanych działek w danym obrębie,
- b) dostępność komunikacyjna (czas dojazdu do pracy),
- c) atrakcyjność obrębu (walory krajobrazowe i przyrodnicze),
- d) dostępność do infrastruktury technicznej oraz społecznej,
- e) rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W najbliższych kilku latach prognozowane jest utrzymanie się liczby wydawanych decyzji na poziomie zbliżonym do lat 2020 - 2022, około 15 decyzji rocznie lub nieznaczny spadek ich ilości, ze względu na uchwalenie kolejnych planów miejscowych.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie z podziałem na rodzaj zabudowy (Tab. 10). Poszczególne kategorie dotyczą inwestycji polegających między innymi na:

- a) zabudowa mieszkaniowa (M) - budowa, rozbudowa, nadbudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, zmiana sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną;
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) - budowa, rozbudowa, nadbudowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- c) zabudowa związana z obsługą rolnictwa (RMI) - budowa budynków i obiektów związanych z prowadzeniem działalności rolniczej w tym zabudowa zagrodowa inwentarska.
- d) zabudowa usługowa (U) - budowa lub rozbudowa budynków usługowych, zmiana sposobu użytkowania na funkcję usługową,
- e) zabudowa produkcyjna (P) - budowa budynków produkcyjnych, infrastruktury technicznej związanej z działalnością produkcyjną;
- f) budynki garażowo - gospodarcze, wiaty (G) - budowa budynku gospodarczego, garażowego lub wiaty;

- g) zbiorniki wodne (W) - budowa stawu retencyjnego, hodowlanego, do osuszania i nawadniania pól uprawnych;
- h) odnawialne źródła energii (OZE) - budowa farmy fotowoltaicznej;
- i) inne (I) - budowa: świetlicy wiejskiej, biologicznej oczyszczalni ścieków, parkingu, drogi manewrowej i dojazdowej, placu zabaw, wiaty i małej architektury, pomostu, pięciu zbiorników na gaz; zalesienie.

**Tab.10 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydana w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj zabudowy.**

Rodzaj zabudowy	Rok							Razem
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
	Liczba decyzji							
Zabudowa mieszkaniowa (M)	8	19	18	6	2	2	1	56
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	0	1	1	2	0	1	0	5
Zabudowa związana z obsługą rolnictwa (RMI)	6	7	7	1	2	5	4	32
Zabudowa usługowa (U)	1	0	3	2	3	1	2	12
Zabudowa produkcyjna (P)	1	3	0	0	0	0	0	4
Budynki garażowo-gospodarcze, wiaty (G)	1	0	0	1	0	3	1	6
Zbiorniki wodne (W)	0	1	1	0	1	0	1	4
Odnawialne źródła energii (OZE)	0	0	0	0	2	3	3	8
Inne (I)	0	0	1	1	0	1	0	3
<b>Razem</b>	<b>17</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>130</b>
Wnioski umorzone lub wycofane	1	1	0	3	0	3	5	13
Decyzje odmowne	1	0	2	2	1	1	0	7
<b>Łącznie</b>	<b>19</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>150</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.*

W analizowanym okresie najczęściej decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło zabudowy o funkcji mieszkaniowej (M – 56 decyzji), co stanowi 43% wszystkich pozytywnych decyzji. Mniejsza ilość decyzji została wydana na inwestycje dotyczące zabudowy o funkcji związanej z obsługą rolnictwa (RMI - 32 decyzje), zabudową usługową (U - 12 decyzji) oraz odnawialne źródła energii (OZE - 8 decyzji). Najmniej wydanych decyzji dotyczyło inwestycji określonych jako inwestycje zaliczane do kategorii: inne (I - 3 decyzje), zbiorniki wodne (W - 4 decyzje), zabudowa produkcyjna (P - 4 decyzji), zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna (MW - 5 decyzji) oraz budynki garażowo - gospodarcze i wiaty (G - 6 decyzji).



Ponadto dla zabudowy określonej jako: MW, U, P, G, W, OZE i I wystąpił przynajmniej jeden rok, w którym nie wystąpiono z wnioskiem dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy.

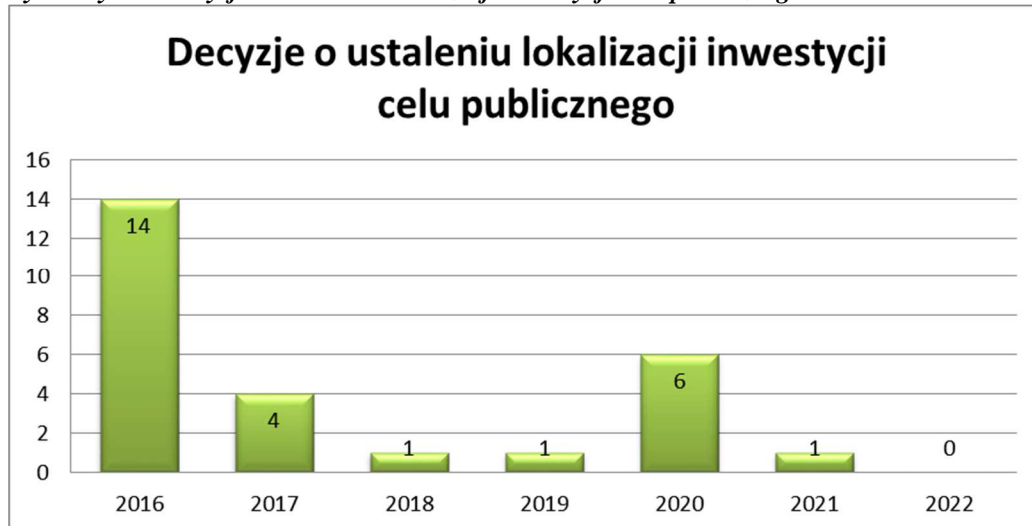
Na obszarze gminy Radzyń Chełmiński w analizowanym okresie wydano 8 decyzji dla inwestycji odnawialnych źródeł energii - farmy fotowoltaiczne o łącznej powierzchni terenu ok. 20,0 ha. W większości decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły farm fotowoltaicznych o powierzchni do 1,00 ha. Największe obszary pod przedmiotową inwestycję w decyzjach o warunkach zabudowy zlokalizowane są w obrębach Mazanki, Radzyń Wybudowanie i Gołębiewo. Tereny przeznaczone pod farmy fotowoltaiczne, zwłaszcza o dużych powierzchniach znacząco oddziałują i wpływają na przestrzeń i krajobraz. W oparciu o aktualne przepisy i orzecznictwo Wójt nie ma możliwości odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Zasadne jest realizowanie tego typu inwestycji na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aby można dokładnie i racjonalnie zaplanować ład przestrzenny przy zachowaniu walorów krajobrazowych i przyrodniczych.

W analizowanym okresie wydano 7 decyzji odmownych. Najczęstszym powodem odmowy wydania decyzji, było nie spełnienie ustawowego warunku w zakresie braku zabudowy umożliwiającej dokonania analizy dla kontynuacji funkcji, wymóg uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz położenie terenu inwestycji w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej (10H) zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (obowiązującej na dzień wydawania decyzji). W stosunku do odmów wydanych ze względu na strefę oddziaływania elektrowni wiatrowej z racji zmiany przepisów inwestorzy mają możliwość złożenia ponownego wniosku, które zapewne w dużej mierze zostaną rozpatrzone pozytywnie. Natomiast dla pozostałych odmów wysnuwa się wniosek, o potrzebie podjęcia uchwały o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania terenu.

#### **4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

W latach 2016 – 2022 na terenie gminy Chełmża wydano łącznie 27 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydano w 2016 r. – 14 decyzji, natomiast w roku 2022 nie wydano ani jednej decyzji (Ryc. 2).

Ryc.2 Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Tab. 11.

Najwięcej decyzji dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022 wydano na inwestycje związane z infrastrukturą elektroenergetyczną - 17 decyzji. Natomiast 7 decyzji na inwestycje telekomunikacyjne, 6 decyzji na infrastrukturę wodociągową, 3 decyzje na infrastrukturę kanalizacyjną (I), 2 decyzje na infrastrukturę drogową (I) oraz 1 decyzja na infrastrukturę gazową (G).

Ponadto pod rodzajem inwestycji P - pozostałe (P) zakwalifikowano inwestycje m. in. budowę wiaty rekreacyjnej dla mieszkańców wsi Czczewo, budowę lodowiskowej hali namiotowej w parku rekreacji, sportu i wypoczynku, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania części zabudowań zespołu szkół w Radzynie Chełmińskim, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego i części budynku Urzędu Gminy na pomieszczenia biurowe i gospodarcze.

Tab. 11 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022 z podziałem na rodzaj inwestycji.

Rodzaj inwestycji	Rok							Razem
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
	Liczba decyzji							
<b>Elektroenergetyka (E)</b>	9	2	1	0	6	0	0	<b>18</b>
<b>Wodociąg (W)</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Kanalizacja (K)</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Gaz (G)</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Telekomunikacja (T)</b>	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Drogi (I)</b>	1	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>
<b>Pozostałe (P)</b>	4	2	0	1	0	1	0	<b>8</b>
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

Zgodnie z zapisami art. 32 ustawy o planowaniu przestrzennym analizę w zagospodarowaniu przestrzennym gminy sporządza się z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2023 r. poz. 924) przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania w sprawach określonych w niniejszym rozdziale, z wyjątkiem art. 57 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stosuje się do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu (art. 13 ust. 1). Ponadto w sprawach określonych w niniejszym rozdziale nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu wiąże właściwe organy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda przekazuje niezwłocznie wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu właściwym wójtom (burmistrzom, prezydentom miasta).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu jest wiążąca dla właściwych organów w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwolenia na budowę, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Na obszarze gminy Radzyń Chełmiński Wojewoda Kujawsko - Pomorski wydał decyzję nr 18/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., pn.: „Budowa gazociągu DN 1000 MOP 8,4 MPa Gustorzyn-Wicko, Część 1 odcinek Gustorzyn - Gardeja” w zakresie odcinka od Węzła Rozdzielczego Gazu Kamionki włącznie do granicy województwa kujawsko-pomorskiego i pomorskiego (obwieszczenie z dnia 29 grudnia 2022 r.).

Obwieszczeniem z dnia 12 lipca 2023 r. Wojewoda Kujawsko - Pomorski podał do publicznej wiadomości informację o wydaniu w dniu 12 lipca 2023 r. decyzji nr 62/2023 udzielającej pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z decyzją wojewody inwestycja zlokalizowana będzie na obszarze gminy Radzyń Chełmiński na nieruchomościach w obrębie geodezyjnym Dębieniec na działkach nr 45/47, 3, 4/2, 2/3 i 47/4 (zgodnie z załącznikiem graficznym).

Projektowany gazociąg przebiega przez obszar położony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIII/126/16 Rady Miejskiej z dnia 26 lutego 2016 r. (Tab. 6 poz. 17), który dopuszcza lokalizację sieci infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej, z zachowaniem przepisów odrębnych (par. 8 pkt 4 lit. k).

#### 4.3. Wypisy i wyrisy z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z danymi Urzędu Gminy Chełmża w analizowanych latach 2016 - 2022 wydano 697 wypisów i wyrysów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński.

*Tab.12 Wypisy i wyrisy z MPZP i Studium wydane w latach 2016-2022*

Rok	Liczba wydanych wypisów i wyrysów do studium i MPZP
2016	82
2017	105
2018	94
2019	106
2020	93
2021	118
2022	99
<b>Razem</b>	<b>697</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.*

W analizowanym okresie najmniej wypisów i wyrysów wydano w 2016 roku (82), a najwięcej w roku 2021 (118). Wzrost ten wynika z ilości nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy.

#### 4.4. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Dla obszaru gminy w latach 2016 - 2022 łącznie wydano 136 decyzje o pozwoleniu na budowę, w tym 121 decyzji o pozwoleniu na budowę były wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a 15 decyzji wydano na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

*Tab.13 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2016 – 2022.*

Pozwolenia na budowę	Rok														Razem	
	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022			
Wydane	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
		19	4	17	3	21	0	18	1	14	0	19	3	13	4	121

*I – decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy*

II - decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

W poniższej tabeli (Tab.14) przeanalizowano decyzje o pozwoleniu na budowę z podziałem na podstawie ich wydania. W analizowanym okresie zostało wydanych 81 decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy natomiast na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było ich 55 co stanowiło ok. 41% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę. W roku 2022 liczba decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy różniła się wyłącznie o 1 decyzję w stosunku do decyzji wydanych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Tab.14 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2016 – 2022.**

Pozwolenia na budowę	Rok														Razem	
	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022			
Wydane	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
		16	7	16	4	15	6	10	9	5	9	11	11	8	9	81

I – decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy

II - decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

W analizowanym okresie liczba decyzji o pozwoleniu na budowę w znacznej większości realizowana była na zabudowę mieszkaniową (M). Najwięcej decyzji z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową zostało wydanych w 2019 roku - 13 decyzji, a najmniej w roku 2022 - 3 decyzje. Mniejszą ilość decyzji w analizowanym okresie wydano na zabudowę związaną z obsługą rolnictwa, łącznie 32 decyzje. Ponadto wydano po 6 decyzji na zabudowę gospodarczo-garażową i wiaty, zabudowę związaną z odnawialnymi źródłami energii oraz zabudowę I- inne, gdzie zostały zakwalifikowane między innymi do budowy zewnętrznego przenośnika (windy) dla osób niepełnosprawnych, przebudowę pomieszczenia na łazienkę dostosowaną do potrzeb uczniów niepełnosprawnych.

Najmniej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano na zabudowę usługową i produkcyjną (po 4 decyzje) oraz zabudowę pod zbiorniki wodne (2 decyzje) i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (1 decyzja)

**Tab.15 Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na rodzaj zabudowy.**

Rodzaj zabudowy	Rok							Razem
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę								
Zabudowa mieszkaniowa (M)	9	9	8	13	9	9	3	60
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (MW)	0	0	0	1	0	0	0	1

Zabudowa związana z obsługą rolnictwa (RMI)	5	6	9	2	0	5	5	32
Zabudowa usługowa (U)	0	0	1	0	0	2	1	4
Zabudowa produkcyjna (P)	0	1	2	0	0	0	1	4
Budynki garażowo-gospodarcze, wiaty (G)	2	1	1	0	1	1	0	6
Zbiorniki wodne (W)	1	0	0	0	0	0	1	2
Odnawialne źródła energii (OZE)	0	0	0	0	4	1	1	6
Inne (I)	2	0	0	2	0	1	1	6
<b>Razem</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>121</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

Zgodnie z poniższą tabelką (Tab. 15) w analizowanym okresie najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę zostało wydanych na terenie miasta Radzyń Chełmiński 38 decyzji co stanowi 28% wszystkich decyzji. Dla obrębów Czczewo, Gołębiewo, Radzyń Wybudowanie oraz Zakrzewo wydano od 11 do 14 decyzji. W pozostałych obrębach liczba decyzji o pozwoleniu na budowę nie przekroczyła 10.

Tab.16 Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby.

Nr obrębu	Obręb	Rok							Razem
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
0001	Czczewo	1	1	3	2	0	1	6	14
0002	Dębieniec	0	1	0	0	0	0	0	1
0003	Gawłowice	0	0	1	0	0	0	0	1
0004	Gołębiewo	0	3	6	1	1	0	0	11
0005	Janowo	1	0	0	0	1	1	1	4
0006	Kneblowo	1	1	1	1	0	3	1	8
0007	Mazanki	1	4	0	1	2	1	0	9
0008	Nowy Dwór	3	0	1	1	0	2	1	8
0009	Radzyń Wybudowanie	3	2	1	1	2	2	1	12
0010	Rywałd	2	0	0	2	0	3	0	7
0011	Stara Ruda	2	1	2	0	0	0	0	5
0012	Szumiłowo	1	1	0	0	0	1	1	4
0013	Zakrzewo	2	2	2	1	0	1	3	11
0014	Zielnowo	2	0	0	1	0	0	0	3
0015	Radzyń Chełmiński	4	4	4	8	8	7	3	38
<b>Łącznie</b>		<b>23</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>136</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński

Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016-2022 wydano w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej - 13 decyzji. Do inwestycji zakwalifikowanych pod oznaczeniem P - pozostałe zaliczono inwestycje obejmującą rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego i części pomieszczeń urzędu Miasta i Gminy Radzyn Chełmiński na pomieszczenia biurowe i gospodarcze.

**Tab.17 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na rodzaje zabudowy.**

Rodzaj inwestycji	Rok							Razem
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę							
Elektroenergetyka (E)	4	2	0	1	0	3	3	13
Wodociąg (W)	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanalizacja(K)	0	0	0	0	0	0	0	0
Gazociąg (G)	0	0	0	0	0	0	0	0
Telekomunikacja (T)	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe (P)	0	1	0	0	0	0	1	2
<b>Razem</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>15</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Miasta i Gminy Radzyn Chełmiński*

Jak wynika z poprzedniego dokumentu „Analizy..” w latach 2004 - 2015 wydano 414 pozytywnych decyzji ustalających warunki zabudowy, wśród których dominują decyzje ustalające warunki zabudowy dla obiektów gospodarczych związanych z rolnictwem (47%) oraz decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej (34%). W analizowanym okresie ww. dokumentu wydano 464 decyzje o pozwoleniu na budowę, aż 37% z nich dotyczyło inwestycji realizowanych na terenie miasta Radzyn Chełmiński. Intensywniejszy rozwój zabudowy wykazywały również się Czczewo, Gołębiewo oraz Rywałd.

Aktualna analiza decyzji o pozwoleniu na budowę została przeprowadzona w latach 2016-2022, gdzie łącznie wydano 136 decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym 15 decyzji o pozwoleniu na budowę były wydane na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Spadek ilości wydawanych decyzji najpewniej wynika z długości okresu poddanego analizie.

Trend budowlany na terenie gminy Radzyn Chełmiński w ostatnich latach nie ulega znaczącej zmianie. Najwięcej inwestycji realizowanych jest na terenie miasta Radzyn Chełmiński oraz w obrębach Czczewo, Gołębiewo, Radzyn Wybudowanie oraz Zakrzewo.

W najbliższych kilku latach prognozowane jest utrzymanie się liczby wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę na poziomie około 15 - 20 pozwoleń rocznie oraz na poziomie około 4 pozwoleń rocznie w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analiza wykazuje, iż na terenie gminy Radzyń Chełmiński wydaje się więcej decyzji lokalizacyjnych niż pozwoleń na budowę. Wynika to z faktu, iż decyzje o warunkach zabudowy są pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji i nie przesądzają o jej powstaniu. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są bez ograniczeń czasowych, zatem do realizacji inwestycji można przystąpić nawet po kilku latach. Wskazać należy ponadto, iż realizacja niektórych przedsięwzięć (w szczególności obiektów infrastruktury technicznej) nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia budowy, którego nie uwzględniono w niniejszej analizie.

## **5. Przyszła polityka przestrzenna Gminy Radzyń Chełmiński**

Na podstawie przeprowadzonej w niniejszym opracowaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Radzyń Chełmiński stwierdza się, iż studium wymaga aktualizacji w zakresie obowiązujących przepisów.

W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będącej na końcowym etapie procesu legislacyjnego (po 30 dniach od publikacji w Dzienniku Urzędowy ustawa wchodzi w życie) należy rozważyć wstrzymanie aktualizacji obowiązującego studium i skupić się na tworzeniu strategii rozwoju gminy zawierającej kierunki polityki lokalnej, w tym przestrzennej, a następnie przystąpić do sporządzania „planu ogólnego”, wprowadzanego w nowelizowanej ustawie.

Wejście w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego spowoduje, iż pozostanie ono w mocy nie dłużej niż do końca 2025 r. Przy czym, jeśli gmina nie uchwali nowego narzędzia planistycznego jakim jest „plan ogólny” do dnia 1 stycznia 2026 r. nie będzie miała możliwości wydawania nowych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub o warunkach zabudowy, aż do czasu uchwalenia tego planu.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe sporządzone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (37 planów) - są aktualne i nie wymagają podjęcia żadnych czynności w zakresie ich aktualizacji.

Pomimo zmian przepisów prawa, na podstawie których obowiązujące miejscowe plany zostały opracowane, stwierdzić można brak konieczności zmiany tych dokumentów. Przyjęte funkcje i zasady zagospodarowania umożliwiają bowiem realizację założonych w tych planach inwestycji. W przyszłości warto jednak podjąć działania zmierzające do dostosowania ustaleń obowiązujących planów miejscowych względem aktualnych przepisów prawa oraz bieżącego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy. Nowelizacja ustawy o planowaniu



i zagospodarowaniu przestrzennym nie spowoduje utraty obowiązujących już miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obwieszczeniem z dnia 12 lipca 2023 r. Wojewoda Kujawsko - Pomorski podał do publicznej wiadomości informację o wydaniu w dniu 12 lipca 2023 r. decyzji nr 62/2023 udzielającej pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z decyzją wojewody inwestycja zlokalizowana będzie na obszarze gminy Radzyń Chełmiński na nieruchomościach w obrębie geodezyjnym Dębieniec na działkach nr 45/47, 3, 4/2, 2/3 i 47/4 (zgodnie z załącznikiem graficznym).

W związku z przebiegiem projektowanego gazociągu przez obszar położony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIII/126/16 Rady Miejskiej z dnia 26 lutego 2016 r. (Tab. 6 poz. 17), który dopuszcza lokalizację sieci infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej, z zachowaniem przepisów odrębnych (par. 8 pkt 4 lit. k).

Pozostałe inwestycje celu publicznego w szczególności takie jak budowy ścieżek rowerowych wzdłuż dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkich realizowane na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162), nie wymagają zgodności z ustaleniami miejscowych planów.

Na obszarze gminy zmiany w sposobie zagospodarowaniu terenów wykonywane są w większości na mocy ustaleń zawartych w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie jest to korzystne zjawisko w planowaniu jednolitego i zorganizowanego rozwoju przestrzennego na terenie gminy. System gospodarowania przestrzenią w gminie powinien ulec poprawie w wyniku sporządzania kolejnych planów miejscowych.

Rozwój gospodarczy gminy wymusza wyznaczenie nowych terenów aktywizacji, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, produkcyjnej, jak i mieszkaniowej. W celu harmonizacji polityki przestrzennej, która będzie odpowiednio zorganizowana i skierowana na zrównoważony rozwój, warto opracować plany miejscowe, a decyzje lokalizacyjne stanowić powinny jedynie uzupełnienie sposobu prowadzenia polityki przestrzennej.

Na obszar gminy Radzyń Chełmiński oddziałuje 49 elektrowni wiatrowych z czego 43 zlokalizowane są na terenie gminy natomiast 6 z nich na terenach gmin sąsiednich (3 w gminie Świecie nad Osą, 2 w gminie Gruta, 1 w gminie Ryńsk). Na obszarze gminy znajdują się również tereny wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budowę elektrowni wiatrowych. Tereny te zlokalizowane są w obrębie

Janowo, Radzyń Wybudowanie, Mazanki oraz Rywałd. Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego (Tab. 5 poz. 9, 12, 14, 16), w przedmiotowych planach wysokość całkowita dla inwestycji wiatrakowych została określona na maks. 220 m.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2023 poz. 553) określone zostały minimalne odległości elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego. Wielkość i sposób określenia odległości zostały zawarte w art. 4 i 5. Zgodnie z ww. ustawą lokalizowanie, budowa lub przebudowa elektrowni wiatrowej w odległości od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach nie mniejsza niż 700 metrów. W przypadku lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego albo lokalizowania takiego budynku na podstawie planu miejscowego odległość tego budynku od elektrowni wiatrowej wynosi nie mniej niż 700 metrów. W praktyce obszary ewentualnych lokalizacji elektrowni wiatrowych mogą okazać się nie wystarczające do spełnienia warunku odległości.

## **6. Wieloletni program działań**

Zgodnie z analizą przeprowadzoną w 2015 roku wieloletni program działań przewidywał, iż należy przystąpić do opracowania miejscowych planów dla: obszaru miasta Radzyń Chełmiński oraz fragment sołectwa Kneblowo wzdłuż drogi wojewódzkiej, strefy rozwoju turystyki i rekreacji celem kompleksowego określenia warunków i zasad zagospodarowania terenu wokół jezior i zapobiegania niekontrolowanej zabudowie terenów przybrzeżnych, terenów przeznaczonych pod inwestycje planowane w strategii rozwoju gminy, jeśli wymagana będzie potrzeba uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze (np. w przypadku poszerzenia pasów drogowych, budowy ścieżek rowerowych, lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej). Wieloletni program w zakresie sporządzania lub zmiany planów dla terenów pozostałej części gminy zakładał, iż należy podejmować działania w zależności od potrzeb inwestycyjnych wynikających ze złożonych wniosków, w szczególności dla obszarów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako strefa wielofunkcyjna, mieszkaniowo-usługowa i mieszkaniowa. Do chwili obecnej większość rekomendacji jest sukcesywnie realizowana. Sporządzono plany miejscowe dla obszaru miasta Radzyń Chełmiński oraz uchwalono 21 miejscowych planów zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i wnioskami mieszkańców.

Z analizy zmian zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, przeprowadzonej na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wydanych pozwoleń na budowę, określa się wieloletni program działań dla Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, który przedstawiono poniżej.

**Tab. 18 Wieloletni program działań planistycznych dla Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.**

Zadanie	Zakres	Przedział czasowy
1	Zakończenie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie rogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, obręb Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński	do 2023
2	Sporządzenie „planu ogólnego” dla terenu gminy zgodnie ze znowelizowanymi przepisami prawa i uwzględnieniem niniejszej analizy.	do grudnia 2025
3	Sporządzenie w pierwszej kolejności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, takich obrębów geodezyjnych jak: Radzyń Chełmiński, Czeczewo, Gołębiewo oraz Rywałd ze względu na największy udział % zamierzeń inwestycyjnych.	do 2028
4	Sporządzenie w drugiej kolejności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów pod planowane inwestycje, jeśli będzie wymagana potrzeba uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolne.	do 2029
5	Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb inwestycyjnych wynikających ze złożonych wniosków.	do 2028
6	Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikających z przepisów odrębnych oraz dla obszarów, które zostały wskazane w Studium jako strefa wielofunkcyjna, mieszkaniowo-usługowa i mieszkaniowa.	do grudnia 2025

*Źródło: Opracowanie własne.*

## 7. Podsumowanie i wnioski

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński należy dostosować do obowiązujących przepisów prawa. W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będącej na końcowym etapie procesu legislacyjnego (po 30 dniach od publikacji w Dzienniku Urzędowy ustawa wchodzi w życie) należy rozważyć wstrzymanie aktualizacji obowiązującego studium i skupić się na tworzeniu strategii rozwoju gminy zawierającej kierunki polityki lokalnej, w tym przestrzennej, a następnie przystąpić do sporządzania „planu ogólnego”, wprowadzanego w nowelizowanej ustawie.

W odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe sporządzone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - są aktualne i nie wymagają podjęcia żadnych czynności w zakresie ich aktualizacji.

Przy sporządzaniu miejscowych planów należy w szczególności rozważyć zasadność wyboru terenu, gdzie znajdują się użytki rolne klas I-III, które przy zmianie na cele nierolnicze wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie pod działalność gospodarczą na terenach obejmujących użytki rolne klas I-III ma większą szansę na uzyskanie zgody ministra od pozostałych gruntów np. z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Przy planowaniu nowej zabudowy należy uzupełniać istniejącą zabudowę w obszarach zabudowanych i zurbanizowanych, uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, w szczególności zlokalizowanych w granicach istniejących tzw. aglomeracji ściekowych.

Podkreślenia wymaga również konieczność ochrony gruntów leśnych, które stanowią istotny element ładu przestrzennego. Ze względu na niski stopień zalesienia obszaru gminy Radzyń Chełmiński zmiana sposobu użytkowania terenów leśnych, wycinka drzew powinny być ograniczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i dopuszczone w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Zgodnie z wnioskami zawartymi w/w dokumencie w przypadku przystąpienia lub zmian miejscowych planów należy kierować się kolejnością podejmowania uchwał, która może jednak ulegać modyfikacjom, spowodowanym w szczególności: uznaniem planowanych działań za priorytetowe, możliwościami finansowymi gminy, ilością prac planistycznych, koniecznością ochrony celu publicznego przed potrzebami inwestorów oraz zmianami przepisów prawa.

Wydawane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy zasadniczo nawiązują do wymogów dla obszarów

funkcjonalnych określonych w studium. Jednak z uwagi na brak wymogu zgodności wydawanych decyzji z ustaleniami wynikającymi ze studium, wydane zostały także takie decyzje, które stoją w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy.

Analiza przestrzenna oraz przedmiot i zakres wydanych pozwoleń na budowę wskazują na obszary oraz charakter dla zwiększonego ruchu inwestycyjnego. Zmiana dokumentów planistycznych lub ich sporządzenie, powinno być poprzedzone także szczegółową analizą wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

## Spis tabel

<i>Tab. 1 Zmiany demograficzne i gospodarcze na przestrzeni lat 2016-2021 w Gminie miejsko-wiejskiej Radzyń Chełmiński.....</i>	<i>9</i>
<i>Tab. 2 Wykaz ludności w Gminie Radzyń Chełmiński z podziałem na miejscowości w latach 2017-2022. ....</i>	<i>10</i>
<i>Tab. 3 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część I. Uwarunkowania .....</i>	<i>14</i>
<i>Tab. 4 Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część II. Kierunki. ....</i>	<i>15</i>
<i>Tab. 5 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez Radę Miejską Radzynia Chełmińskiego. ....</i>	<i>21</i>
<i>Tab.6 Wykaz uchwał Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego o przystąpieniu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plany w trakcie opracowania). ....</i>	<i>24</i>
<i>Tab.7 Zestawienie liczby planów miejscowych uchwalonych przez Radę Miejską Radzynia Chełmińskiego na podst. ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. ....</i>	<i>27</i>
<i>Tab. 8 Zestawienie wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Radzyń Chełmiński.....</i>	<i>28</i>
<i>Tab.9 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydana w latach 2016 - 2022 w podziale na obręby geodezyjne. ....</i>	<i>29</i>
<i>Tab.10 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydana w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj zabudowy. ....</i>	<i>32</i>
<i>Tab. 11 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022 z podziałem na rodzaj inwestycji.....</i>	<i>34</i>
<i>Tab.12 Wypisy i wyrisy z MPZP i Studium wydane w latach 2016-2022.....</i>	<i>36</i>
<i>Tab.13 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2016 – 2022.....</i>	<i>36</i>
<i>Tab.14 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2016 – 2022.....</i>	<i>37</i>
<i>Tab.15 Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na rodzaj zabudowy. ....</i>	<i>37</i>
<i>Tab.16 Decyzje o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby.....</i>	<i>38</i>
<i>Tab.17 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na rodzaje zabudowy. ....</i>	<i>39</i>
<i>Tab. 18 Wieloletni program działań planistycznych dla Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.....</i>	<i>43</i>

## Spis rycin

<i>Ryc.1 Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2016-2022. ....</i>	<i>30</i>
<i>Ryc.2 Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022. ....</i>	<i>34</i>