

**UCHWAŁA NR XLVIII/589/18  
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 18 października 2018 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Szubin.**

Na podstawie 8 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496, 1496 i 1544) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć przedłożone przez Burmistrza Szubina wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin w latach 2014-2018, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdzić potrzebę sporządzenia Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin, z uwzględnieniem nowych wytycznych.

§ 3. Sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów:

- 1) zlokalizowanych na północ od cmentarza, pomiędzy ulicami: Nakielską i Wiejską w Szubinie, aż do granic administracyjnych miasta,
- 2) które wskazywały by możliwości lokalizacyjne dla odnawialnych źródeł energii,
- 3) działek nr 757/2 i 758 w Szubinie, by umożliwić zagospodarowanie działki nr 758.

§ 4. Zobowiązać Burmistrza Szubina do przygotowania projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, o których mowa w § 3.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

**Remigiusz Kasprzak**

## **WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZUBIN W LATACH 2014-2018**

W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin w latach 2014-2018 nasuwa się kilka podstawowych wniosków, co do polityki przestrzennej prowadzanej na terenie gminy Szubin.

Odnosząc się do aktualności obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego w 2015 r., należy stwierdzić, że w dużej części realizuje ustawowe cele i prezentuje najważniejsze kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Należy je oczywiście w dalszym ciągu poddawać ewaluacji i uzupełniać o nowe zmienne. Obecnie istotne jest aby zapisy studium uzupełnić o zagadnienia dotyczące:

1. Wskazania terenów inwestycji, dla których wymagane jest wyznaczenie stref ochronnych, z dużym naciskiem na tereny inwestycyjne, biorąc pod uwagę przebieg budowanej dogi ekspresowej S5;
2. Wyznaczenie aktualnych terenów pod lokalizację kopalni odkrywkowych kruszywa naturalnego;
3. Racjonalizacja rozprzestrzeniania się zabudowy. Przeciwdziałania w rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej;
4. Wskazanie lub całkowite wyeliminowanie terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii;
5. Wskazanie lokalizacji północnej i wschodniej obwodnicy miasta Szubin w ciągu drogi wojewódzkiej w kierunku Nakła;
6. Zwiększenie potencjału przestrzennego jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną.

Część z powyższych postulatów znalazła swoje odzwierciedlenie już w 2016 r. kiedy to Rada Miejska w Szubinie podjęła uchwałę w sprawie przeprowadzenia zmiany studium pod kątem określenia terenów eksploatacji kruszywa naturalnego oraz wskazanie obszarów dla lokalizacji odnawialnych źródeł energii. Ponadto, w 2018 roku postanowiono opracować nowe studium, które będzie uwzględniało problematykę zwiększenia potencjału przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną i racjonalizowało rozmieszczenie nowej zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej.

Związane jest to przede wszystkim z koniecznością realizacji zadań zawartych w nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem widzi się konieczność prowadzenia dalszych skoordynowanych działań niezbędnych do wskazania nowych kierunków rozwoju gminy pod względem ochrony gruntów i wspomaganie działań prośrodowiskowych. Jest to zresztą spójne z nadrzędnymi celami planowania przestrzennego, którymi są zrównoważony rozwój i ład przestrzenny.

W tym miejscu należy wskazać także dużą potrzebę zwiększenia środków finansowych w budżecie gminy z przeznaczeniem na opracowanie nowego studium i planów miejscowych, gdyż pozwoli to w szybkim tempie rozpocząć prace planistyczne.

Jednym z wniosków nasuwających się z przeprowadzonej analizy jest ten, który mówi, że w Gminie Szubin bardzo dużo nowej zabudowy realizowana jest przy pomocy decyzji o warunkach zabudowy. Szczególnie w północno-wschodniej części gminy. Ta część gminy jest również objęta największą ilością planów miejscowych, jeśli chodzi o powierzchnie. Widać tutaj przemyślaną politykę przestrzenną, która wymaga dalszych działań w tym wymiarze. Istnieje potrzeba skupiania zabudowy, a nie jej rozpraszania. Pomocne w tym względzie są plany miejscowe. Pozwolą one na zogniskowanie najważniejszych problemów przestrzennych, zapewnią racjonalną gospodarkę gruntami i pozwolą na skuteczne podnoszenie jakości życia mieszkańców. Ponadto, atutem planów miejscowych jest ich kompleksowość i pomoc w procesie inwestycyjnym, który w przypadku braku może zostać wydłużony o kilka miesięcy.

Analiza przestrzenna pozwala dojść do wniosku, że pod względem budownictwa w dalszym ciągu północna część gminy jest najbardziej atrakcyjną częścią Gminy Szubin i tutaj należy skoncentrować działania na sporządzaniu nowych planów miejscowych. Jest to w pełni zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie ta część gminy wskazana jest pod rozwój osadnictwa, natomiast południowo – zachodnia część ze względu na wysoką bonitację gleb przeznaczona jest na kontynuację gospodarki rolnej. W dalszym ciągu prace planistyczne należy kontynuować w miejscowościach: Rynarzewo, Małe Rudy, Szkocja, Skórzewo, Kornelin, Kołaczkowo, Smolniki. Biorąc pod uwagę ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy to właśnie dla tych miejscowości należy koncentrować prace zmierzające do opracowania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie realizowane na terenie miasta i gminy Szubin inwestycje celu publicznego przyczyniają się do polepszenia warunków bytowych wszystkich mieszkańców i ułatwiają funkcjonowanie poszczególnych miejscowości. Pozwalają na przyciągnięcie nowych inwestorów, natomiast obecnych motywują i zachęcają do dalszego inwestowania. Rozwój gminy daje duże możliwości na powstanie nowych przedsiębiorstw, a tym samym nowych miejsc pracy, których w naszej gminie jest zbyt mało. Przygotowanie odpowiedniej infrastruktury technicznej pozwala z kolei na

szybszą realizację postawionych sobie przez gminę Szubin ważnych zadań takich jak budowa nowych dróg gminnych czy rozwój terenów przemysłowo-usługowych. Tworzenie nowych planów sprzyja przyciąganiu inwestorów oraz rozbudowie infrastruktury technicznej.

Warto zauważyć, że obowiązujące plany miejscowe nie są jeszcze w pełni zrealizowane i wszystkie nadal posiadają potencjał inwestycyjny. Na terenie Gminy występują wolne grunty o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną. Stanowi to potencjał do rozwoju osadnictwa oraz możliwości do zakładania nowych działalności gospodarczych na terenie Gminy Szubin.

Wiadomo, że podmiotem planowania przestrzennego jest człowiek i to jemu głównie powinna służyć właściwie prowadzona gospodarka przestrzeni i w przestrzeni. Dlatego analizując wszystkie plany miejscowe z gminy Szubin należy kilka z nich przewidzieć do zmiany zapisów tak by nie ograniczały rozwoju a były jego motorem napędowym, w zgodzie ze środowiskiem naturalnym.

W najbliższym czasie należy rozważyć potrzebę opracowania planu miejscowego po wschodniej części miasta Szubina, wzdłuż ulicy Nakielskiej aż do granic miasta. Jest to spory obszar, który już obecnie cieszy się wzrastającym zainteresowaniem inwestorów. W ostatnim czasie daje się zauważyć tendencja do opracowywania planów chroniących społeczność lokalną przed negatywnym wpływem hodowli zwierząt w postaci bezściółkowej (odór). Jest to stosunkowo nowy problem, który należy rozważyć pod kątem zakazu zabudowy lub w miarę możliwości ograniczania lokalizacji tego typu działalności hodowlanych.

Gmina Szubin jest obszarem zainteresowania inwestorów, chcących zainwestować swój kapitał w odnawialne źródła energii. Temat ten podjęty został już w studium. Należałoby go także kontynuować poprzez plany miejscowe, które wskazywały by możliwości lokalizacyjne i uwarunkowania środowiskowo-społeczne. W dalszym ciągu należy kontynuować rozpoczęte działania względem złóż kruszyw naturalnych i wskazywać je w studium i dalej w planach miejscowych.

Na terenie miasta winno się kontynuować prace związane z uchwalaniem nowych planów także na terenach zieleni oraz łąk. Należy także przeanalizować zmianę planu miejscowego dla działek nr 757/2 i 758 w Szubinie, tak by właścicielowi dać możliwość zagospodarowania działki i jej użytkowania, co obecnie jest niemożliwe.

Reasumując można stwierdzić, że obowiązujące plany miejscowe spełniają swoją rolę kształtując nową zabudowę, poprzez realizację zasad ładu przestrzennego. W przeciągu ostatnich 4 lat tereny gminy Szubin pokryte planami miejscowymi zwiększyły nieznacznie swoją powierzchnię. Cieszy fakt zwiększania potencjału budowlanego miasta. Tak obrany kierunek rozwoju przestrzennego poprzez plany miejscowe jest najlepszą wizytówką planowania przestrzennego w gminie, o czym twierdzą często inwestorzy, zainteresowani przyspieszeniem procesu inwestycyjnego. Bez planów miejscowych nie można tego dokonać. W najbliższych

latach należy dołożyć wszelkich starań do ciągłego zwiększania areалу pokrycia gminy planami miejscowymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to jedyny dokument strategiczny mogący zabezpieczyć interesy osób prywatnych, społeczności lokalnej, zasobów przyrodniczych i gospodarczych na długie lata.

Bardzo dużą pomocą w realizacji zakładanych celów będzie z pewnością zwiększenie zaangażowania finansowego w corocznych budżetach na planowanie przestrzenne. Stagnacja lub wręcz obcinanie funduszy nie rokuje pozytywnie na przyszłość. Należy zaznaczyć, że zwiększenie sum z przeznaczeniem na nowe plany miejscowe będzie miało odzwierciedlenie w racjonalnie zaprojektowanej przestrzeni, w której przenikają się i wzajemnie oddziałują na siebie człowiek i środowisko naturalne.

Powyżej zaproponowane zmiany planów miejscowych oraz wskazane nowe tereny do opracowania planów miejscowych należy traktować jako określenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Szubin, co jest zgodne z art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceniając przy tym postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Następnie burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analizy, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania mające na celu zmianę planu bądź studium.

Analiza, o której mowa powyżej, została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na przełomie września i października 2018 r. Następnie na podstawie tejże analizy opracowane zostały przez Burmistrza Szubina wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin w latach 2014-2018. Wyniki analizy zostały poddane opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Szubinie, która w swej uchwale wyraziła się pozytywnie o zaprezentowanym dokumencie.

Wyniki z przeprowadzonej analizy zostały dołączone jako załącznik do omawianej uchwały.

Wszczęcie postępowań planistycznych będzie w głównej mierze zależało od ilości środków finansowych przeznaczonych na planowanie przestrzenne w budżetach gminy w kolejnych latach.

Powyższe zaproponowane zmiany planów miejscowych oraz wskazane nowe tereny do opracowania planów miejscowych należy traktować jako określenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Szubin, co jest zgodne z art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady

**Remigiusz Kasprzak**