

Uchwała nr *XViii* / 180 / 2000  
Rady Miejskiej  
w Szubinie  
z dnia 20 września 2000 r.

**w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin.**

Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [jednolity tekst - Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.]

Rada Miejska  
uchwała co następuje.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwalić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin według treści zawartej w niniejszej uchwale, oraz na rysunkach studium, w postaci załączników do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Rysunki studium w postaci załączników do niniejszej uchwały: Nr 1 w skali 1 : 25 000 (obejmujący obszary wiejskie gminy) i Nr 2 w skali 1 : 10 000 (obejmujący miasto - wydruk komputerowy) są integralną częścią tekstu studium zapisanego w niniejszej uchwale.

2. Zakresem opracowania niniejszego studium objęto obszar gminy i miasta Szubin w granicach administracyjnych. Wszelkie zagadnienia gospodarcze, przyrodnicze, kulturowe, społeczne i infrastrukturalne rozpatrywano w układzie z gminami i terenami stykowymi w nawiązaniu do problematyki wojewódzkiej.

**Rozdział 2**  
**Przedmiot i cel studium**

§ 3.1. Przedmiotem studium jest określenie podstaw do prowadzenia polityki gminy i miasta Szubin w zakresie gospodarowania przestrzenią, przy uwzględnieniu poprawy jakości życia mieszkańców, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, w dążeniu do efektywnego wykorzystania zasobów i walorów tych środowisk.

2. Zadaniem niniejszego studium jest określenie możliwej do zrealizowania w okresie wieloletnim, kompleksowej strategii rozwoju przestrzennego gminy i miasta Szubin z uwzględnieniem zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań.

3. Wnioski i wyniki studium stanowią wytyczne do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie rozprawy administracyjnej.

4. Celem niniejszego studium jest:

- 1) wskazanie obszarów, na których przewiduje się lokalizację funkcji ponadlokalnych - wszelkie zamierzenia i działania na tych obszarach będą podstawą negocjacji administracji samorządowej i rządowej do określenia wspólnej polityki zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wskazanie obszarów podlegających ochronie na podstawie obowiązującego prawa miejscowego i przepisów szczególnych, a także przewidywanych do objęcia nowymi formami ochrony (projekty),
- 3) określenie problemów przestrzennych do rozwiązania przez celowe działania samorządu, z uwzględnieniem celów rządowej polityki przestrzennej,
- 4) koordynacja przestrzenna przewidywanych przekształceń, związanych z zadaniami samorządu, mających na celu na poprawę jakości życia mieszkańców i rozwój materialny gminy i miasta,
- 5) określenie lokalnych działań w zakresie gospodarki przestrzennej mogących mieć wpływ na podniesienie walorów turystyczno-krajobrazowych terenów gminy w obszarach wyróżniających się wartościami o znaczeniu ponadlokalnym.



- 8) tylko w wyjątkowych sytuacjach dopuszczanie do lokalizacji inwestycji nie mieszczących się w określonych grupach wiodących funkcji, poprzedzając związane z nimi decyzje administracyjne odpowiednią oceną oddziaływania na zagospodarowanie sąsiednich terenów, biorących pod uwagę przestrzenny rozwój planowanych rozwojowych funkcji wiodących.

§ 5.1. Przyjmuje się, w oparciu o analizy demograficzne, że liczba ludności zamieszkującej gminę i miasto Szubin będzie rosła w nieznacznym tempie, przy znacznych zmianach struktury wiekowej tj. nastąpi znaczna przewaga liczby ludności w wieku produkcyjnym nad pozostałymi, co wiąże się z koniecznością zwiększenia potencjału miejsc pracy.

2. Przy przewidywanych ruchach migracyjnych, na które znaczny wpływ będzie miał rozwój gospodarczy gminy i miasta, uwzględniając nieznaczny przyrost liczby mieszkańców, należałoby dostosować w ciągu bieżących 10 ÷ 15 lat wyposażenie infrastrukturalne, co najmniej do aktualnej liczby mieszkańców.

3. Ze względu na gęstość zaludnienia odpowiadającą średnim wskaźnikom w stosunku do obszarów sąsiednich gmin, należy dążyć do stabilizacji w zakresie rozwoju osadnictwa na terenach rolnych, a wokół miasta należy prowadzić politykę przestrzenną umożliwiającą w przyszłości rozwój przestrzenny struktury miejskiej.

4. Należy promować pozytywne przykłady wykorzystania walorów turystycznych, w tym krajoznawczych gminy, przez prywatnych właścicieli terenów, w zakresie zagospodarowania związanego z obsługą ruchu turystycznego i wspomagać je, między innymi poprzez koordynację działań związanych z rozwojem infrastruktury społecznej i technicznej, mających wpływ na obraz wyróżnionych w strukturze funkcjonalnej stref wypoczynkowo - rekreacyjnych gminy.

#### Rozdział 4

#### Hierarchia sieci osadniczej i uwarunkowania przekształceń funkcjonalnych

§ 6.1. Biorąc pod uwagę istniejące wyposażenie w usługi, w tym szczególnie infrastrukturę społeczną, dotychczasowy rozwój gospodarczy, uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, strukturę własnościową, a także dalsze przewidywania przekształceń funkcjonalnych, ustala się następującą hierarchię sieci osadniczej:

- 1) centralny obszar funkcjonalny „I” z miastem Szubin w środku, obejmujący miasto Szubin sołectwa Szubin **Wieś, Smolniki, Kowalewo, Grzeczna Panna, Godzimirz**, większe części sołectw **Wolwark i Kołaczkowo**, oraz część sołectwa **Łachowo**, obsługiwane przez główny ośrodek usługowy gminy - **m. Szubin**, drugie (po Nakle nad Notecią) pod względem wielkości miasto w powiecie nakielskim, siedziba władz samorządowych gminy i miasta Szubina, skupia usługi z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia i opieki społecznej, kultury, zapewnienia bezpieczeństwa, urządzenia infrastruktury technicznej, które nastawione są na zaspokojenie potrzeb własnych mieszkańców całej gminy, kilka większych zakładów pracy. Na rysunku studium wskazane zostały potencjalne kierunki przestrzennego rozwoju urbanizacyjnego na terenie miasta Szubina, wymagające zabezpieczenia w formie zakazu realizacji nowej zabudowy siedliskowej i innej nie powiązanej z miejską strukturą istniejącą i projektowaną - głównie w kierunku północnym od centrum miasta - mieszkalnictwo, produkcja i usługi. W obszarach tych ograniczenia zmierzać powinny głównie do koordynacji przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych zabudowy, poprzedzenie działań realizacyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uwzględniającymi, w perspektywie, rozbudowę spójnej struktury miejskiej; Przekształcenia przestrzenne miasta powinny być podporządkowane rozwojowi centralnej jego funkcji w gminie, obszar obejmuje miejską strefę, związaną z funkcjami usługowymi i produkcyjnymi, powiązaną z głównym ośrodkiem wojewódzkim w Bydgoszczy, na obszarach wiejskich w rejonie Godzimirza wyróżnia się rejon agroturystyczny, sąsiadujący z terenem wyznaczonym pod strefę ochronnej pośredniej projektowanego ujęcia wody w rejonie wsi Czarny Zdrój. Granice rozwoju struktury osadniczej od granic miasta Szubina w kierunku zachodnim wyznacza wymóg odprowadzenia ścieków i wód deszczowych do kolektorów, z każdej nowej zabudowy lokalizowanej w odległości mniejszej niż 500 m od drogi, wzdłuż której istnieją lub są zaprojektowane (kolektory) z terminem realizacji zbliżonym do czasu realizacji planowanych inwestycji;
- 2) obszar funkcjonalny „II” obejmujący sołectwa: **Rynarzewo, Zamość, Szkocja, Male Rudy**, część sołectw **Kołaczkowo i Kornelin**, z lokalnym ośrodkiem (pomocniczym) we wsi **Rynarzewo**, położony w strefie podmiejskiej m. Bydgoszczy, obejmujący ośrodki osadnictwa - uznaje się za możliwe wprowadzanie nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej. Należy zapewnić możliwość rozwoju przestrzennego zwartej zabudowy wsi Rynarzewo i Zamość poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy siedliskowej i innej, nie powiązanej ze strukturą istniejącą i projektowaną zabudowy wsi, na terenach położonych w odległości do 500 m od granic istniejącej zwartej zabudowy wsi; szczególną uwagę należy zwrócić na koordynację działań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. rejon wsi Tur - Żurczyn - Zamość - Rynarzewo

i Kołaczkowo to obszar rozwoju inwestycyjnego, w rejonie Kornelina wyróżnia się obszar rekreacyjny związany z jeziorami Meszno i Bagno, oraz z kompleksem lasów, z powiązaniem funkcjonalno-przestrzennymi wychodzącymi na tereny gminy Łabiszyn;

- 3) obszar funkcjonalny „III” obejmujący: sołectwo **Stary Jaruzyn** i części sołectw **Samokłęski Duże, Samokłęski Małe, Tur i Żurczyn** - wsie sołeckie, z lokalnym ośrodkiem (pomocniczym) we wsi **Tur** i częściową obsługą terenów sąsiadujących z zachodnią granicą gminy przez ośrodek pomocniczy we wsi **Wieszki** (gm. Nakło n/Not.) w zakresie szkoły podstawowej, osadnictwo z elementarnym pakietem usług obsługujących mniejsze wsie, zespoły gospodarczo-produkcyjne, częściowo na bazie zabudowań folwarcznych (obecnie, tymczasowo, AWRSP), osady i leśniczówki położone w zasięgach obsługi wsi sołeckich, dominujące funkcje to rolnictwo i mieszkalnictwo, w sezonie letnim obsługa wypoczywających i turystów między innymi w ramach siedlisk rolniczych (usługi agroturystyczne); wskazuje się ograniczenia, wynikające z ochrony walorów kulturowych, w otoczeniu i wybrane kierunki rozwoju przestrzennego zwartej zabudowy; we wsiach **Samokłęski Duże** i **Chobielin** należy przewidywać możliwość dalszych przekształceń sposobu zagospodarowania istniejących zespołów zabudowy folwarcznej, pod kątem gospodarczego wykorzystania majątku po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych, oraz w ramach rozwoju usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, wyróżnia się obszar rozwoju inwestycyjnego w rejonie wsi **Tur - Żurczyn** w kierunku **Zamościa**;
- 4) obszar funkcjonalny „IV” obejmujący sołectwa **Mąkoszyn, Chomętowo, Żędowo**, części sołectw **Wąsosz i Dąbrówka Słupska na wschód od drogi krajowej nr 5**; z lokalnym ośrodkiem (pomocniczym) we wsi **Chomętowo**, wskazana wiodąca funkcja rolnicza w koegzystencji z obsługą turystyki i rekreacji; wskazuje się na konieczność ochrony i utrzymania charakterystycznej struktury przestrzennej wsi (krajobrazu wiejskiego), a także na możliwość rozbudowy przestrzennej istniejących siedlisk, z zaleceniem ograniczenia działań zmierzających do zmniejszania arealów gruntów związanych z istniejącymi siedliskami, kształtowanie nowych zespołów zabudowy rekreacyjno - letniskowej należy podporządkować rozwojowi struktury przestrzennej istniejących zespołów wiejskich w celu zachowania historycznie ukształtowanego układu przestrzennego zabudowy z dominantami funkcjonalnymi i przestrzennymi;
- 5) obszar funkcjonalny „V” obejmujący sołectwa **Królikowo, Ciężkowo, Retkowo, Chraplewo, Słupy** i części sołectw **Dąbrówka Słupska i Wąsosz na zachód od drogi krajowej nr 5**; z lokalnym ośrodkiem (pomocniczym) we wsi **Królikowo**, dominująca funkcja rolniczo-osadnicza, zespoły zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i zespoły pałacowo-parkowe z zespołami folwarcznej zabudowy o ograniczonych możliwościach rozwoju przestrzennego zabudowy, ze względu na położenie w obszarze wyróżniającym się szczególnymi walorami gruntów rolnych częściowo podlegającymi ochronie prawnej; należy dążyć do ograniczenia zabudowy do restauracji istniejącej i jednostkowych uzupełnień;
- 6) obszar funkcjonalny „VI” obejmujący większą część sołectwa **Zalesie** i część sołectwa **Słonawy**; obsługiwane przez lokalny ośrodek pomocniczy we wsi **Zalesie** z uzupełnieniem przez centralny ośrodek - m. **Szubin** i częściowo, w zakresie szkoły podstawowej i gimnazjum, przez pomocniczy ośrodek we wsi **Mycielewo** (gm. Kcynia), zespoły mieszkalnictwa siedliskowego, dopuszcza się uzupełnienia w zakresie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej w ramach zespołów już ukształtowanych przestrzennie, nie przewiduje się większego rozwoju przestrzennego zabudowy, ani znacznych zmian funkcjonalnych, wskazane działania skierowane na modernizację istniejącej zabudowy;
- 7) pozostałe obszary „VII” „VIII”, „IX” i „X” obejmują **kompleksy leśne**, z leśniczówkami i osadami LP, oraz tereny nie zalesione, wyłączone z osadnictwa ze względu na ochronę przyrody i krajobrazu, obejmujące tereny stanowiące części sołectw: **Tur, Żurczyn, Samokłęski Małe, Samokłęski Duże** w obszarze VII, **Samokłęski Duże, Słonawy, Wolwark** w obszarze VIII, **Kornelin** w obszarze IX, **Zalesie** w obszarze X; obowiązują na nich zasada - wszelka działalność podporządkowana jest warunkom ochrony środowiska przyrodniczego z gospodarką leśną pod kierunkiem Lasów Państwowych.

2. Przekształcenia własnościowe, głównie w obszarach po byłych państwowych gospodarstwach rolnych, mogą wpłynąć na konieczność weryfikacji struktury funkcjonalnej zobrazonej w studium, co należy periodycznie analizować, celem dostosowywania do niej struktury przestrzennej infrastruktury społecznej i technicznej, zwłaszcza na terenie miasta, wymagają uwzględnienia przy planowaniu inwestycji publicznych związanych z rozwojem przestrzennym zabudowy mieszkaniowej.

## Rozdział 5

### Uwarunkowania rozwoju i preferowane kierunki zmian w zagospodarowaniu obszarów nieleśnych związane z ochroną środowiska przyrodniczego

§ 7.1. W części graficznej studium wskazuje się:

- 1) tereny, których sposób zagospodarowania jest związany z osadnictwem i innymi działaniami gospodarki społeczeństwa, w tym dotyczącymi ochrony środowiska kulturowego:
  - a) strefy - pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, ochrony konserwatorskiej „B”, ochrony ekspozycji „C”, ochrony archeologicznej „W”, z wyróżnieniem parków wiejskich, zespołów pałacowo - parkowych i terenów cmentarzy objętych ochroną konserwatorską (na mapach w skali 1:10 000);
  - b) miejsca występowania zagrożeń środowiska (powierzchniowe i punktowe) - istniejące,
  - c) obszary zwartej istniejącej zabudowy wsi ze wskazaniem głównych ośrodków osadniczych,
  - d) tereny o ustalonych zasadach zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po 1994 roku,
  - e) tereny projektowanych zmian sposobu zagospodarowania - gdzie przystąpiono lub przygotowywane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian w planach,
  - f) drogi kołowe (krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne) i linie kolejowe - istniejące, z planowanymi zmianami, projektowane,
  - g) przebiegi szlaków turystycznych - istniejące,
  - h) przebiegi ścieżek rowerowych w trzech kategoriach: regionalne i lokalne - istniejące i przewidywane,
  - i) położenie głównych sieci przesyłowych mediów infrastruktury technicznej - istniejące i kierunkowe, oraz kierunki dostępu do zewnętrznych źródeł zasilania;
- 2) kierunki (obszary) preferowanego rozwoju osadnictwa i innych zmian sposobu zagospodarowania, w tym z możliwością zabudowy:
  - a) na terenach zwartej zabudowy miasta Szubina, ze wskazaniem wiodącej funkcji przeznaczenia: mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności (MW, MN, ME), usługi (U), produkcja nieuciążliwa dla środowiska (Pn), przemysł (P), oraz do wyznaczenia w drodze negocjacji z właścicielami terenu (F),
  - b) na terenach wiejskich wskazanie wiodących funkcji przeznaczenia w poszczególnych sołectwach: osadnictwo - funkcja mieszkaniowa (M), rekreacja i obsługa turystyki (W), produkcja i usługi (P), gospodarka rolna (R), gospodarka leśna (L).

2. Następujące formy ochrony środowiska przyrodniczego, występujące na obszarze gminy i miasta Szubin, wymagają uwzględnienia przy określaniu kierunków rozwoju gospodarczego gminy:

- 1) obszary źródłiskowe;
- 2) główne zbiorniki wód podziemnych - najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO) /w utworach czwartorzędowych/;
- 3) obszary złóż kruszyw (piaski) chronione i potencjalne - wymagające badań zasobu;
- 4) obszary występowania gleb organicznych;
- 5) obszary kompleksów gleb o najwyższej przydatności;
- 6) użytek ekologiczny (bagny z otaczającą łąką nad jez. Oleckim, w sołectwach Żurczyn i Tur, o pow. 25,06 ha);
- 7) lasy ochronne, w tym m.in. glebochronne, wodochronne, oraz położone w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących powyżej 50 000 mieszkańców;
- 8) tereny lasów i gruntów proponowanych do zalesienia, ze wskazaniem kompleksów leśnych, odpowiadające opracowaniu „Granicy polno-leśnej gminy Szubin” opracowanej w 1991 r. przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Bydgoszczy (na podstawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin);
- 9) Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Żędowskich;
- 10) pomniki przyrody (30), w tym pojedyncze drzewa i zespoły drzew [lipy, dęby (wiele odmian, najwięcej szypułkowych), jesiony, buki, topole, miłorząb, klony, modrzewie, daglezie, choina kanadyjska], oraz jeden okaz przyrody nieożywionej - głaz narzutowy;
- 11) obszary predestynowane do rozwoju rolnictwa wielkotowarowego, ze względu na bardzo dobre warunki glebowe, wielofunkcyjnego na glebach średnio przydatnych i zrównoważonego na glebach mniej przydatnych;
- 12) otwarte zbiorniki i ciek wodne.





- g) obszary oddziaływania rolnictwa uspołecznionego - w zasobach Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych, zagospodarowane w formie najczęściej dzierżawnej. Wymagana restrukturyzacja i przejście nadwyżek siły roboczej do działalności pozarolniczych. Wymaga zagospodarowania duży potencjał majątku po ww. gospodarstwach.

§ 9.1. Walory przyrodniczo - krajobrazowe gminy, z rzekami Notecią i Gąsawką, jeziorami: Wąsoskim, Żędowskim, Sobiejuskim, Skrzynką, Gąbińskim (zespół jezior Żędowskich), jez. Bagno, (jez. Meszno położone tuż za granicą gminy - gm. Łabiszyn), a także dwoma niewielkimi zbiornikami wodnymi w rejonie Głębozka - wpływają na znaczny rozwój funkcji rekreacyjnej i letniskowej o znaczeniu ponadlokalnym, zwłaszcza w rejonie wsi Wąsosz.

2. Obszar otaczający jeziora o szerokości ok. 200 m wymaga kontroli w zakresie wszelkich zmian sposobu użytkowania, ze zwróceniem uwagi na ochronę istniejącej zieleni wysokiej i krzewiastej, łąk i szuwarów przybrzeżnych.

3. Obszar zespołu jezior Żędowskich podlega licznym procesom degradacyjnym związanym ze zrzutem ścieków (m. in. z istniejących zespołów zabudowy letniskowej), intensywniejszym ruchem turystycznym w niektórych rejonach (zespół ośrodków pomiędzy jeziorami Wąsoskim i Skrzynka), niewłaściwymi robotami regulacyjnymi na obrzeżu jezior itp.

4. Głównymi źródłami generowania zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego na terenie gminy są obiekty drobnego przemysłu, rzemiosła uciążliwego, ośrodki gospodarcze i hodowlane, wypiska odpadów stałych, oczyszczalnie ścieków i gnojowica wylewana na pola.

5. Przy lokalizacji nowych obiektów mogących stanowić zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, oraz dla zdrowia ludzi i zwierząt, należy uwzględniać ograniczenia związane z ochroną obszarów o szczególnych cechach fizjograficznych, gruntowych, przyrodniczych oraz z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej.

§ 10.1. Wskazana jest stopniowa zmiana nośników energii (zwłaszcza na terenie miasta Szubina, wsi Zamość i Rynarzewo, oraz w rejonach wskazywanych pod rozwój zagospodarowania rekreacyjno-turystycznego) - na rzecz paliw o niskiej zawartości siarki (gazu ziemnego, gazu propan - butan, oleju opałowego, elektryczności).

2. Na obszarze gminy należy prowadzić gospodarkę wodną zapewniającą zabezpieczenie wód dla biotopów leśnych, rolnictwa i gospodarki komunalnej.

3. Przy szczegółowym wyznaczaniu rozwoju przestrzennego zwartej zabudowy wsi oraz ekstensywnie zabudowanych terenów otwartych, wraz ze zmianami sposobu zagospodarowania tych terenów, należy uwzględniać warunki fizjograficzne, oraz zasadę ochrony krajobrazu o wyróżniających się cechach na tle otwartych terenów gminy.

## Rozdział 7

### Ochrona środowiska kulturowego

§ 11.1. Obszar gminy Szubin należy do wyróżniających się w województwie pod względem ilości i jakości, usytuowanych tu zabytkowych obiektów architektury i budownictwa zarówno zespołów zabudowy miejskiej w Szubinie, a także: w zakresie zespołów pałacowo - parkowych z zespołami zabudowy folwarcznej (15) we wsiach Chobielin, Chomętowo, Chraplewo, Ciężkowo, Dąbrówka Słupska, Kołaczkowo, Królikowo, Pińsko, Retkowo, Samokłęski Duże, Słupy, Wojsławiec, Zalesie, Żędowo, w mieście Szubinie, a także samych zespołów folwarcznych (3) we wsiach Łachowo, Tur, Żurczyn, oraz, w mniejszym stopniu, w zakresie zespołów kościelnych (8) we wsiach: Ciężkowo, Rynarzewo, Samokłęski Duże, Słupy, Szaradowo i 3 w mieście Szubinie.

2. W ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajduje się 287 obiektów i zespołów obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską w różnej formie. Znaczne ograniczenie ewentualnych przekształceń zwartej zabudowy miasta Szubina stanowią budynki wpisane do rejestru zabytków. Są wśród nich zarówno obiekty użyteczności publicznej jak i domy mieszkalne i budynki produkcyjne i usługowe. Zasady, ograniczenia i inne wytyczne do kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów zabytkowych na obszarze miasta zawiera studium historyczne miasta Szubina opracowane w 1980 r., które powinno ulegać aktualizacji pod kątem przedstawiania bieżącej sytuacji stanu stref zabytkowych miasta i uwarunkowań wynikających ze zmian w sposobach wykorzystania zabytkowej substancji.



## Rozdział 8

### Wymogi sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

§ 14.1. Wskazuje się w mieście Szubinie tereny wymagające koordynacji przy planowaniu zmian sposobu zagospodarowania z określeniem zasad zabudowy w formie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one kwartały lub ich części, częściowo zabudowane, ograniczone pierzejami zabudowy istniejących ulic, w obrębie których proponuje się działania zmierzające do dostosowaniu istniejącej struktury przestrzennej do zmieniających się potrzeb.

2. Wskazuje się tereny wymagające działań zmierzających do wyeliminowania występujących konfliktów przestrzennych, w tym wynikających z braku stref ochronnych od źródeł uciążliwości jakimi są zespoły gospodarstw rolniczych dla sąsiednich zespołów intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Sposób eliminacji ww. konfliktów powinna określić strategia rozwoju miasta.

*Dotychczas planowana zabudowa mieszkaniowa na północny zachód od centrum miasta, jak również skrajna zabudowa istniejącego osiedla, pozostają w konflikcie z gospodarczymi obiektami zagrody rolniczej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, co uniemożliwia rozwój przestrzenny intensywnej zabudowy mieszkaniowej miasta w kierunku północnym.*

*W obecnej sytuacji rozpatrywane są dwa warianty działań:*

- 1) sporządzenie planu miejscowego mającego na celu rozwój przestrzenny zabudowy mieszkaniowej na skalę obejmującą wyznaczenie odpowiedniej strefy ochronnej i wyeliminowanie konfliktowego gospodarstwa metodami określonymi w przepisach prawnych,
- 2) tymczasowe odstąpienie od rozwoju przestrzennego miasta w kierunku północno - zachodnim, co wiąże się z koniecznością zaplanowania i zorganizowania strefy izolacyjnej pomiędzy konfliktowymi elementami zabudowy, oraz z wyznaczeniem nowych kierunków rozwoju miasta.

3. Na obszarach wiejskich gminy obejmujących, w całości lub w części, tereny położone w granicach pełnych stref ochrony konserwatorskiej „A” i stref ochrony konserwatorskiej „B”, wymóg sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje każdy teren planowanych zasadniczych zmian w sposobie zagospodarowania przestrzennego. Zakres przestrzenny ww. planów należy każdorazowo określać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wymagane przy projektowaniu nowych i zmianach istniejących włączeń do drogi krajowej nr 5, przy czym należy koordynować opracowania projektowe dróg gminnych obsługujących tereny przyległe do przedmiotowej drogi, celem umożliwienia obsługi wszystkich terenów przewidywanych pod potencjalny rozwój zabudowy.

5. Obszar, który należy uwzględnić przy projektowaniu planu miejscowego, obejmującego teren widoczny od strony dróg krajowych lub wojewódzkich, należy wyznaczać linią widnokregu od najwyższych punktów planowanej zabudowy i terenu przeznaczonego do zmiany sposobu zagospodarowania.

*Przez ww. „uwzględnienie” należy rozumieć zharmonizowanie z występującymi na tym obszarze elementami zagospodarowania.*

6. O wielkości obszaru wymagającego objęcia planem, w znacznej mierze, powinien decydować zasięg ewentualnego uciążliwego oddziaływania planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu na środowisko przyrodnicze i przebywających w sąsiedztwie ludzi.

7. W miejscowościach, w których wskazuje się potencjalny rozwój przestrzenny skoncentrowanej zabudowy wsi, ze wskazaniem określonej wiodącej funkcji (M, P, W), wszelkie decyzje ustalające lokalizację nowych inwestycji powinny być wydawane:

- 1) w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, lub
- 2) w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wyznaczony granicami: planowanej inwestycji, istniejącego układu dróg komunikacyjnych, istniejącej w sąsiedztwie zwartej zabudowy istniejącej lub wyznaczonej granicami obowiązującego planu miejscowego i granicami rozproszonej zabudowy położonej w odległości do 100 m od planowanej inwestycji, lub
- 3) trybem rozprawy administracyjnej dla terenów, których granice spełniają warunki zasady określonej w pkt. 2 dla opracowań nowych planów;
- 4) możliwość określona w pkt. 3 jest uzależniona od obowiązujących, w danym czasie, przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a w związku z nimi, utraty mocy prawnej miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy;





3. Konieczna jest pełniejsza ochrona środowiska przyrodniczego i środowiska życia i pracy człowieka, przed negatywnym oddziaływaniem dróg i kolei, realizowana poprzez budowę obejść drogowych terenów zurbanizowanych miast i wsi oraz stosowanie prawidłowych rozwiązań urbanistyczno - przestrzennych m. in. w zakresie zachowania odpowiednich linii zabudowy wynikających z przepisów szczególnych.

4. Przedstawione na rysunkach studium, przeniesione z uchwalonych w 1991 r. (miasto) i w 1993 r. (gmina) miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta Szubin i gminy Szubin planowane inwestycje znaczenia ponadlokalnego - przebieg obwodnic miasta Szubina i wsi Kowalewo, wariant „Szkocja” drogi krajowej nr 5, a także przebieg planowanych szlaków wodnych - przed utratą mocy prawnej ww. planów wymagają rozstrzygnięć w formie sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. sporządzonego przy udziale władz rządowych i samorządowych województwa, poprzedzonego negocjacjami warunków wprowadzenia projektu przedmiotowych zadań inwestycyjnych do rejestru zadań rządowych, co umożliwi realizację tych inwestycji, zaplanowanie kolejności ich realizacji. Należy zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie odpowiednich środków związanych ze skutkami finansowymi uchwalenia ww. planów.

5. Należy okresowo weryfikować układ dróg gminnych biorąc pod uwagę istniejącą i planowaną strukturę przestrzenną osadnictwa, ze szczególnym zwróceniem uwagi na obsługę zespołów zabudowy planowanych w nowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

6. Planując rozwój obszarów o wiodącej funkcji rekreacyjnej, należy uwzględnić potrzeby parkowania powiązane z usługami gastronomicznymi.

§ 17.1. W zakresie gospodarki wodnej na terenie miasta Szubina przyjmuje się ustalenia:

- 1) rozbudowa sieci wodociągowych umożliwiających bezawaryjną dostawę wody do nowych odbiorców,
- 2) budowa nowych odcinków sieci wodociągowych dla terenów nowych inwestycji,
- 3) wymiana starych odcinków sieci wodociągowych na nowe.

2. W zakresie gospodarki ściekowej na terenie miasta Szubina przyjmuje się ustalenia:

- 1) realizacja kolektorów sanitarnych grawitacyjnych i tłocznych oraz przepompowni ścieków dla terenów które mogą zostać objęte zbiorczym systemem kanalizacji,
- 2) realizacja kolektorów i kanałów deszczowych dla terenów nowych inwestycji,
- 3) realizacja układu kanałów w części miasta objętej systemem kanalizacji ogólnospławnej dla rozdzielenia na sanitarny i deszczowy,
- 4) realizacja systemów podczyszczalni wód opadowych przed odprowadzeniem ich do odbiornika.

3. W zakresie gospodarki wodnej na obszarach wiejskich przyjmuje się ustalenia:

- 1) wykonanie dokumentacji hydrogeologicznych dla ujęć wody i na ich podstawie określenie stref ochrony pośredniej ujęć bądź odstąpienie od ich określania,
- 2) wykonanie połączenia wodociągu Jarużyn z wodociągiem Samokłęski,
- 3) rozbudowa wodociągu miejskiego do połączenia z wodociągiem Kowalewo,
- 4) rozbudowa wodociągu miejskiego do miejscowości Szubin Wybudowanie,
- 5) rozbudowa wodociągu Zamość w kierunku wschodnim,
- 6) rozbudowa wodociągu Chomętowo w kierunku północnym - Gąbin.

4. W zakresie gospodarki ściekowej na obszarach wiejskich przyjmuje się ustalenia:

- 1) realizacja kolektorów tłocznych oraz przepompowni ścieków dla terenów przyległych do miasta, których system odprowadzania ścieków może być połączony z układem miejskim,
- 2) opracowanie koncepcji kanalizacji ściekowej gminy, która określi sposób zorganizowanego rozwiązania systemu oczyszczania, w tym - wskaże miejsca gdzie jest wymagana natychmiastowa ingerencja władz z uwagi na ochronę ekologiczną,
- 3) realizacja nowoczesnych indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków w miejscowościach w których nie zakłada się budowy oczyszczalni grupowych.

§ 18. W zakresie elektroenergetyki przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) budowa linii wysokiego napięcia 110 kV na kierunku GPZ Paterek -GPZ Szubin, dla drugostronnego zasilania stacji elektroenergetycznej WN/SN, zlokalizowanej w północnej części miasta,
- 2) budowa nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji,
- 3) realizacja stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikająca ze zwiększonego obciążenia,









