

Projekt

z dnia 10.10.2014 r. Zatwierdzony przez Burmistrza Szubina

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 28 października 2014 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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445; z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238 oraz z 2014 r. poz. 379, 1446 i 768) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć przedłożone przez Burmistrza Szubina wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin w latach 2010-2014, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdzić potrzebę kontynuacji dalszych prac nad realizacją zadań i celów wskazanych w uchwale nr XXX/251/05 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 27 października 2005 r., w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Szubin, w zakresie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin, z uwzględnieniem nowych uwarunkowań społeczno – gospodarczych, o których mowa w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 3. Uznać za nieaktualny w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin, uchwalony uchwałą nr XXI/155/12 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 29.05.2012 r., w zakresie odnoszącym się do warunków zagospodarowania na działkach poniżej 1000 m<sup>2</sup>.

§ 4. Uznać za nieaktualny w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji kruszywa, zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w Żurczynie, gmina Szubin, uchwalony uchwałą nr XXVIII/271/2001 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 19.09.2001 r., w części dotyczącej rekultywacji terenu po eksploatacji kruszywa naturalnego.

§ 5. Uznać za nieaktualny w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 788 i 791 w Szubinie, uchwalony uchwałą nr VII/60/03 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 26.06.2003 r., w zakresie odnoszącym się do umożliwienia zagospodarowania działek, które obecnie są we władaniu w części Agencji Nieruchomości Rolnej i osób fizycznych, a obecne przepisy prawa nie pozwalają na ich połączenie.

§ 6. Sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- 1) zlokalizowanych na północ od cmentarza, pomiędzy ulicami: Nakielską i Wiejską w Szubinie, aż do granic administracyjnych miasta;
- 2) wokół obserwatorium astronomicznego należącego do Pałucko-Pomorskiego Stowarzyszenia Astronomiczno-Ekologicznego w Niedźwiadach, gmina Szubin.

§ 7. Zobowiązać Burmistrza Szubina do przygotowania projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów miejscowych, o których mowa w § 3, 4 i 5.

§ 8. Zobowiązać Burmistrza Szubina do przygotowania projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego planów, dla terenów, o których mowa w § 6.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Radca Prawny  
Krzysztof Fraszczyński  
(Bd - 1064)

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Zbigniew Behnke

## **WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZUBIN W LATACH 2010-2014**

Burmistrz zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), ma obowiązek wykonać ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Ocenia on także postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Rzeczona analiza, poza oceną planów i studium obejmuje także analizę złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Ponadto szczegółowej analizie poddane są także decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Szubina analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin w latach 2010-2014 nasuwa się kilka podstawowych wniosków co do polityki przestrzennej prowadzanej na terenie gminy Szubin, które zaprezentowane są poniżej.

Odnosząc się do aktualności obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin, należy stwierdzić, że jest ono w części zdezaktualizowane. Problem ten został już zauważony w 2005 r., kiedy to sporządzono poprzednią ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Wyznaczono wówczas podstawowe kierunki zmian studium i zgłoszono konieczność zmiany ww. studium w całości. Zmiany te nie zostały zrealizowane.

Na przestrzeni kilku minionych lat doszły nowe problemy polityki przestrzennej, wcześniej niezdefiniowane. W nowopowstającym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin należy ustalić granice następujących terenów:

1. obszarów Natura 2000 na terenie gminy Szubin;
2. inwestycyjnych, dla których wymagane jest wyznaczenie stref ochronnych, z dużym naciskiem na potencjalną strefę ekonomiczną w Kowalewie;
3. obejmujących złoża kopalin;
4. bez prawa zabudowy, w oparciu o studium granic bezpośredniego zagrożenia powodzią dla zlewni rzeki Noteć;
5. pod lokalizację odnawialnych źródeł energii, bądź zakazu ich lokalizacji.

W związku z powyższym uznaje się, że stanowisko Rady Miejskiej w Szubinie wyrażone w uchwale z 2005 o potrzebie zmiany studium uchwalonego w 2000 r. oraz przyjęte wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin w latach 2006-2009, uchwalone uchwałą nr LII/425/10 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 30 września 2010 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Szubin, są w dalszym ciągu aktualne. Chodzi tutaj przede wszystkim o dostosowanie zapisów studium do obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powinno się także zintensyfikować działania na gruncie dokończenia prac nad projektem studium. Istnieje silna potrzeba posiadania aktualnego studium, odpowiadającego dzisiejszym czasom i realiom przestrzennym.

Głównym celem rozwoju funkcjonalno-przestrzennego powinny być miejscowości, które cieszą się największym zainteresowaniem inwestorów tj. Rynarzewo, Szkojca, Małe Rudy, Smolniki, Szubin Wieś, Zamość, Kołaczkowo oraz Skórzewo. Taką konkluzję potwierdzają także liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę, tak duży ruch inwestycyjny na tych terenach, Gmina Szubin powinna przystąpić do opracowania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego właśnie na tych obszarach.

Przedmiotowa analiza ocenia również aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Należy stwierdzić, że obecnie wszystkie plany miejscowe są aktualne pod względem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Wiadomo, że podmiotem planowania przestrzennego jest człowiek i to jemu głównie powinno służyć właściwie prowadzona gospodarka przestrzenną 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, oczywiście w zgodzie z przepisami prawa.

W najbliższym czasie należy rozważyć potrzebę opracowania planu miejscowego dla północnej części miasta Szubina, wzdłuż ulicy Nakielskiej aż do samych granic miasta. Jest to obszar, który już obecnie cieszy się wzrastającym zainteresowaniem inwestorów. Ponadto należy zauważyć potrzebę opracowania planu miejscowego, który uwzględni wniosek Pałucko-Pomorskiego Stowarzyszenia Astronomiczno-Ekologicznego w Niedźwiadach wokół obserwatorium.

Analizując obowiązujące plany miejscowe oraz złożone propozycje zmiany planów, wysuwa się wniosek, że należy przystąpić do zmiany planu miejscowego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin z dnia 29.05.2012 r., rewidując zapisy o zakazie lokalizacji zabudowy na działkach poniżej 1000 m<sup>2</sup> bez zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Innym planem, który należy zmienić w swojej treści jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji kruszywa, zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w Żurczynie, uchwalony uchwałą nr XXVIII/271/2001 z dnia 19.09.2001 r. W tym przypadku należałoby zmienić zapisy odnoszące się do sposobu rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji. Zmiany prawne dopuszczają obecnie szerszą gamę wypełnienia dołu poeksploatacyjnego różnym materiałem. Ponadto daje się zauważyć rosnące zainteresowanie problematyką wydobycia kruszyw naturalnych. Trzeba pamiętać by takie wydobycie mogło się rozpocząć, to w pierwszej kolejności muszą powstać odpowiednie zapisy w studium, a następnie należy opracować plan miejscowy.

Kolejnym planem, który należałoby zmienić jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek przy ul. Ks. W. Mączkowskiego w Szubinie z 2003 r. Głównym celem tych zmian jest umożliwienie zagospodarowania wyznaczonych w planie działek, które obecnie są we władaniu w części Agencji Nieruchomości Rolnej i osób fizycznych. Natomiast obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na ich połączenie.

Reasumując można stwierdzić, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe spełniają swoją rolę kształtując nową zabudowę, poprzez realizację zasad ładu przestrzennego. W ostatnich 4 latach tereny gminy Szubin pokryte planami miejscowymi zwiększyły swój areał. Obecnie na terenie gminy i miasta Szubin obowiązuje pięćdziesiąt sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących swoją powierzchnią obszar 831,60 ha. Wynika z tego, że 2,5 % powierzchni gminy pokryta jest planami miejscowymi. W stosunku do poprzedniej analizy z roku 2010, widać znaczny wzrost pokrycia gminy planami miejscowymi. Poprzednia analiza wykazała, że jedynie 0,85 % obszaru Gminy Szubin posiadała plany miejscowe. Samo miasto Szubin pokryte jest w 31 % planami miejscowymi. W poprzedniej analizie ten wskaźnik wynosił 11 %.

Wzrost pokrycia planami miejscowymi to najlepszy dowód na to, że władze gminy obrały właściwy kierunek prowadzenia gospodarki przestrzennej. Tak obrana wizja rozwoju, poprzez planowanie przestrzenne, jest najlepszą wizytówką zagospodarowywania gruntów w gminie, co często podkreślają inwestorzy, zainteresowani przyspieszeniem procesu budowlanego. Bez planów miejscowych nie można tego dokonać. W najbliższych latach należy podjąć działania zmierzające do ciągłego zwiększania areału 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.

Powyższe zaproponowane zmiany planów miejscowych oraz wskazane nowe obszary 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. Nr 80, poz. 717) 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 sporządzenia 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, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, 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 2014 r. Następnie na podstawie tejże analizy opracowane zostały przez Burmistrza Szubina wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin w latach 2010-2014. Wyniki analizy zostały poddane opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej w Szubinie, która w swej uchwale wyraziła się pozytywnie o zaprezentowanym dokumencie.

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

Ogólną konkluzją wyłaniającą się z omawianej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest fakt, że w ostatnim czteroleciu nastąpił znaczny przyrost obszarów pokrytych planami miejscowymi. Obecnie na terenie gminy i miasta Szubin obowiązuje pięćdziesiąt sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących swoją powierzchnią obszar 831,60 ha. Wynika z tego, że 2,5 % powierzchni gminy pokryta jest planami miejscowymi. W stosunku do poprzedniej analizy z roku 2010, widać znaczny wzrost pokrycia gminy planami miejscowymi. Poprzednia analiza wykazała, że jedynie 0,85 % obszaru Gminy Szubin posiadała plany miejscowe. Miasto Szubin pokryte jest obecnie w 31 % planami miejscowymi. W poprzedniej analizie ten wskaźnik wynosił zaledwie 11 %.

Wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szubin oraz uchwała Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej stanowią podstawę do podjęcia uchwały przez Radę Miejską w Szubinie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Szubin.

Wspomniana analiza, co do studium wykazała, że cele określone w 2005 roku, nie zostały zrealizowane, są w dalszym ciągu aktualne i należy je jak najszybciej zrealizować. Od 2006 roku studium jest poddane zmianie, jednak ze względu na pewne czynniki zewnętrzne, niezależne od burmistrza, nie można zakończyć tych prac. W nowopowstającym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin należy bezwzględnie umieścić następujące elementy:

1. Wyznaczenie obszarów Natura 2000 na terenie gminy Szubin;
2. Wskazanie terenów inwestycyjnych, dla których wymagane jest wyznaczenie stref ochronnych, z dużym naciskiem na potencjalną strefę ekonomiczną w Kowalewie;
3. Wyznaczenie terenów obejmujących złoża kopaliny;
4. Wyznaczenie terenów bez prawa zabudowy, w oparciu o studium granic bezpośredniego zagrożenia powodzią dla zlewni rzeki Noteć;
5. Wskazanie lub całkowite wyeliminowanie terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii.

Ponadto analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym objęła również badanie aktualności planów miejscowych pod kątem ich zgodności z prawem i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Analiza wykazała, że wszystkie plany miejscowe są aktualne pod względem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Po gruntownym przeanalizowaniu planów oraz wniosków o wprowadzenie zmian w planach Burmistrz Szubina podjął decyzję o wskazaniu do zmiany trzy poniższe obowiązujące plany miejscowe:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji kruszywa, zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w Żurczynie, gmina Szubin, uchwalony uchwałą nr XXVIII/271/2001 Rady Miejskiej w Szubinie

z dnia 19.09.2001 r., w części dotyczącej rekultywacji terenu po eksploatacji kruszywa naturalnego;

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 788 i 791 w Szubinie, uchwalonego uchwałą nr VII/60/03 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 26.06.2003 r., w zakresie odnoszącym się do umożliwienia zagospodarowania działek, które obecnie są we władaniu w części Agencji Nieruchomości Rolnej i osób fizycznych, a obecne przepisy prawa nie pozwalają na ich połączenie;

3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rynarzewo i Małe Rudy, gmina Szubin, uchwalonego uchwałą nr XXI/155/12 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 29.05.2012 r., w części dotyczącej warunków zagospodarowania na działkach poniżej 1000 m<sup>2</sup>.

Następnym przedmiotem oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Szubin były złożone wnioski o sporządzenie nowych planów miejscowych. W wyniku przeprowadzenia ich analizy, mając na uwadze uwarunkowania przestrzenne, ekonomiczne i społeczne proponuje się aby w najbliższej przyszłości wsząć procedurę planistyczną dla niżej wymienionych terenów:

1. zlokalizowanych na północ od cmentarza, pomiędzy ulicami: Nakielską i Wiejską w Szubinie, aż do granic administracyjnych miasta;

2. wokół obserwatorium astronomicznego należącego do Pałucko-Pomorskiego Stowarzyszenia Astronomiczno-Ekologicznego w Niedźwiadach, gmina Szubin.

Opracowanie planu miejscowego dla terenów w mieście Szubin wynika z coraz szerszego zainteresowania tą częścią miasta wśród potencjalnych inwestorów.

Z kolei sporządzenie planu miejscowego dla terenów wokół obserwatorium astronomicznego w Niedźwiadach miałyby kolosalne znaczenie dla prowadzonych tam badań i promocji obserwacji nieba zarówno wśród mieszkańców gminy, jak i osób spoza niej. Wnioskodawcy proszą aby na nieruchomościach zakazać zabudowy, gdyż nowe budownictwo generuje łunę świetlną zaburzającą badania ciał niebieskich.

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.

  
BURMISTRZ  
Ignacy Pogodziński