

BURMISTRZ JANIKOWA



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JANIKOWA

TEKST STUDIUM

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VII-50/2003
Rady Miejskiej w Janikowie
z dnia 27 czerwca 2003 r.

JANIKOWO, 2003 R.



~~Kujawsko-Pomorskie Biuro
Planowania Przestrzennego i Regionalnego
we Włocławku, Oddział Bydgoszcz
85-066 Bydgoszcz, ul. Konarskiego 1-3
Składnica Map i Planów
Książka ewidencji
Nr ewidencyjny~~
~~P/0/4/97
1032/2003~~

Kujawsko-Pomorskie Biuro Planowania
Przestrzennego i Regionalnego we Włocławku

87-800 Włocławek, Bulwary im. Marsz. J. Piłsudskiego 5B, tel./fax (054) 231 55 13, 231 55 19, e-mail: plan.wloc@ssi.com.pl

ZESPÓŁ SPORZĄDZAJĄCY**OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE:**

mgr Joanna Chodyncka
mgr Hanna Adamowska

**ZAGADNIENIA DEMOGRAFICZNO-SPOŁECZNE
I EKONOMICZNE:**

mgr Iwona Stańczyk

ZAGADNIENIA TECHNICZNE:

mgr inż. Aleksander Skibiński
inż. Zofia Olechnowicz
inż. Danuta Szolc

ZAGADNIENIA ROLNE:

mgr Maria Skinder

ZAGADNIENIA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ:

mgr Hanna Adamowska

Inwentaryzacja urbanistyczna:

mgr Hanna Adamowska
tech. Ewa Szerengowska

OPRACOWANIE GRAFICZNE I KOMPUTEROWE:

tech. Ewa Szerengowska
inż. Małgorzata Dombrowska
tech. Violetta Wróblewska

OPRACOWANIE KOMPUTEROWE TEKSTÓW:

tech. Danuta Kobus

GENERALNY PROJEKTANT

mgr Hanna Adamowska
upr. urb. 932/89
nr listy POIU-G-093/2002

DYREKTOR K-PBPPiR WE WŁOCŁAWKU

mgr inż. arch. Bogusław Stroszejn

ZAWARTOŚĆ STUDIUM

CZĘŚĆ I

TEKST I RYSUNEK STUDIUM (podlega uchwaleniu)

1. Tekst studium dla gminy - zał. nr 1 do uchwały
2. Rysunek studium dla gminy w skali 1:25 000 - zał. nr 2 do uchwały
3. Tekst studium dla miasta - zał. nr 3 do uchwały
4. Rysunek studium dla miasta w skali 1:5000 - zał. nr 4 do uchwały

CZĘŚĆ II

DOKUMENTACJA MERYTORYCZNA

1. Opis studium gminy i miasta
2. Rysunki dla obszaru gminy w skali 1:25 000
 - mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb
 - mapa erozji
 - walory kulturowe
 - zagrożenia i ochrona wód podziemnych
 - stan środowiska przyrodniczego i kwalifikacja użytkowania terenu
 - komunikacja
 - wod.-kan.
 - energetyka
 - aktualne pl. miejscowe (miasto i gmina)

CZĘŚĆ III

DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	5
1.1. Informacje ogólne	5
1.2. Cele opracowania	5
1.3. Zakres i metoda opracowania	5
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU	6
2.1. Ogólna charakterystyka miasta	6
2.2. Podstawowe problemy rozwoju	6
3. CELE ROZWOJU MIASTA	7
4. WARUNKI ROZWOJU	8
4.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów	8
4.2. Uwarunkowania ograniczające realizację celów	8
5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
5.1. Ustalenia ogólne - rozwój funkcjonalny	9
6. GŁÓWNE ZASADY EKOPOLITYKI	11
6.1. Ograniczenia zanieczyszczenia powietrza	11
6.2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych	11
6.3. Gospodarka odpadami	11
6.4. Ograniczenie emisji hałasu	12
7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF FUNKCJONALNYCH	12
8. INTERPRETACJA ZAPISU TEKSTU STUDIUM	23
9. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	23
10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	24
10.1. Komunikacja	24
10.2. Obszary do realizacji celów publicznych	25
10.3. Elektroenergetyka	26
10.4. Gazownictwo	26
10.5. Ciepłownictwo	26
10.6. Telekomunikacja	27
10.7. Ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej	27
11. WNIOSKI	27

1. WSTĘP

1.1. Informacje ogólne

Tekst studium dla miasta Janikowa stanowi integralną część studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium opracowano w oparciu o uchwałę Nr XI-87/99 Rady Miejskiej w Janikowie z dnia 15 października 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janikowo.

Studium dla miasta stanowi podstawę dla władz samorządowych do prowadzenia właściwej polityki gospodarczej, w aspekcie możliwości i kierunków przestrzennego rozwoju miasta. Studium nie stanowi prawa miejscowego i nie może być podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

1.2. Cele opracowania

Celem niniejszego studium jest:

- diagnoza stanu istniejącego miasta w aspekcie zachodzących zmian strukturalnych i przestrzennych,
- określenie zasad i kierunków rozwoju miasta, z uwzględnieniem występujących ograniczeń,
- stworzenie podstaw do koordynacji planów miejscowych,
- wytypowanie celów o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

1.3. Zakres i metoda opracowania

Tekst studium (zał. nr 3 do uchwały) jest rozszerzoną i uzupełniającą formą dla rysunku w skali 1:5000, który stanowi zał. nr 4 do uchwały.

Analizie poddano szereg materiałów, opracowań i danych statystycznych, z których wnioski stanowiły podstawę do sformułowania tekstu studium dla miasta.

Z ważniejszych opracowań należy wymienić:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Janikowa w skali 1:5000 (aktualnie utracił swoją ważność),
- obowiązujące zmiany do w/w planu,
- materiały i opracowania w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, demografii,

- stan i charakter zagospodarowania poszczególnych terenów,
- stan wyposażenia miasta w infrastrukturę techniczną,
- wnioski i postulaty od zainteresowanych instytucji, komisji Rady Miejskiej oraz Burmistrza Janikowa.

Uzupełnieniem tekstu jest opis studium, w którym zawarto szereg informacji w zakresie uwarunkowań i ograniczeń dla dalszego rozwoju miasta.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I PODSTAWOWE PROBLEMY ROZWOJU

2.1. Ogólna charakterystyka miasta

Miasto Janikowo położone jest w północnej części gminy i mimo jego skrajnego położenia, jest dobrze skomunikowane z terenami wiejskimi.

Podstawowe dane dot. miasta:

- powierzchnia 950 ha,
- liczba mieszkańców - 9132 (2000 r.),
- gęstość zaludnienia - 961/km²,
- wskaźnik feminizacji - 102,
- przyrost naturalny 2,0/1000 mieszkańców,
- odsetek bezrobotnych 14,1 % (2000 r.),
- szacunkowa liczba mieszkańców w 2000 r. - 9100-9200,

2.2. Podstawowe problemy rozwoju

2.2.1. Problemy w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- konieczność maksymalnej ochrony wysokich klas gleb, w aspekcie nieuchronności rozwoju miasta i wewnętrznej zabudowy wolnej przestrzeni, celem uzyskania zwartego organizmu miejskiego,
- prowadzenie działań zmierzających do systematycznego podnoszenia wskaźników czystości wód Zbiornika Pakoskiego, jako akwenu z docelowym rozwojem sportów wodnych i turystyki,
- ochrona istniejących, nielicznych zabytków (w tzw. starej części miasta), z koniecznością ich rewaloryzacji,
- ochrona starych parków dworskich, utrzymanie funkcji nowych terenów zieleni, ochrona pomników przyrody.

2.2.2. Problemy społeczno-strukturalne:

- utrzymujące się bezrobocie, przy braku tworzenia nowych miejsc pracy,
- brak miejsc pracy szczególnie dla kobiet, dominujących w strukturze bezrobocia,
- dysponowanie przez miasto terenami ofertowymi pod inwestycje o różnym charakterze (usługi, produkcja usługowa, przemysł), nie znajduje w pełni właściwych kontrahentów,
- konieczność intensywniejszego wykorzystania istniejącej bazy hotelowej i sportowej, poprzez promocję oraz imprezy o zasięgu ponadlokalnym,
- potrzeba utworzenia szkoły na poziomie średnim, umożliwiającej osiągnięcie, z pominięciem dojazdów, właściwego poziomu wykształcenia, przy równoczesnym tworzeniu nowych miejsc pracy.

2.2.3. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- potrzeba udostępnienia dla ruchu kołowego, drugiego, czynnego przez cały rok, przejazdu przez tory kolejowe (teren Cukrowni Janikowo),
- konieczność wyprowadzenia z miasta ciężkiego transportu samochodowego Janikosody, poprzez utworzenie nowych rozwiązań komunikacyjnych,
- potrzeba zwiększenia ilości ulic o nawierzchniach ulepszonych, szczególnie w terenach nowej zabudowy mieszkaniowej,
- duży stopień nowoczesności sieci infrastruktury technicznej nie zabezpiecza wszystkich potrzeb miasta, a szczególnie terenów przeznaczonych pod nowe zainwestowania.

3. CELE ROZWOJU MIASTA

Głównym celem rozwoju miasta zarówno przestrzennym, jak i ekonomicznym jest w konsekwencji poprawa życia jego mieszkańców.

Miasto Janikowo jest młodym i nowoczesnym miastem, daleko odstającym od innych miast tej wielkości.

Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz duże rezerwy terenowe i położenie miasta pozwalają na:

- utrzymanie równowagi między rozwojem miasta, a ochroną walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- wyodrębnienie przestrzenne uciążliwego przemysłu z terenów zurbanizowanych miasta,
- zachowanie terenów ogrodów działkowych, jako zieleni izolującej funkcję mieszkaniową i usługi, od negatywnego wpływu przemysłu,

- wykorzystanie Jez. Pakoskiego dla celów rekreacji wypoczynku i sportów wodnych,
- oferowanie terenów pod nowe inwestycje i tworzenie rynku pracy, który będzie kołem zamachowym dla dalszego rozwoju miasta.

4. WARUNKI ROZWOJU

4.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów:

- przygotowana - często wyprzedzająco - sieć infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczna, ciepło, sieć wodociągowo-kanalizacyjna, gazowa, telekomunikacyjna, dająca szerokie możliwości przestrzennego rozwoju miasta,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na szereg terenów o różnorodnych funkcjach, m.innymi: mieszkalnictwo, usługi, usługi produkcyjno-rzemieślnicze, przemysł,
- wpływy do budżetu gminy podatków z istniejących zakładów przemysłowych i usługowych,
- zasoby siły roboczej, gotowe podjąć pracę, w sytuacji możliwości zlokalizowania nowych zakładów produkcyjnych lub usługowych,
- walory turystyczno-sportowe, które mogą być dodatkowym atutem w promocji miasta.

4.2. Uwarunkowania ograniczające realizację celów:

- negatywny, mimo działań zmierzających do jego minimalizacji, wpływ istniejącego przemysłu,
- wysokie klasy gleb, podnoszące koszty każdej inwestycji, w przypadku wyłączenia ich z produkcji rolnej,
- brak nowych inwestycji, które w sposób widoczny umożliwiłyby ograniczanie bezrobocia,
- utrzymujące się zanieczyszczenie wód Jeziora Pakoskiego, ograniczające do wybranych form, możliwości realizacji sportów wodnych i wypoczynku.

5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miasto Janikowo należy do najmłodszych miast województwa, w 1959 r. było osiedlem, a w 1962 r. otrzymało prawa miejskie.

Budowa miasta odbywała się na innych zasadach, niż powstawanie organizmów miejskich, które tworzone były przez szereg wieków. Założenia urbanistyczne Janikowa pozwalają na wyodrębnienie czytelnych funkcji poszczególnych terenów, dogodnego układu komunikacyjnego.

Te zalety miasta, dające poczucie nowoczesności, nie rekompensują braku starej części miasta z centrum, dawnym rynkiem, atmosferą historycznych uliczek.

W mieście, tereny przemysłowe zajmują znaczne tereny. Na płn. - Zakłady Janikosody, w kierunku pld.-wsch. duże tereny zajmuje Cukrownia Janikowo, ze wszystkimi uciążliwościami, wynikającymi z charakteru produkcji.

Środkowa i południowa część miasta to tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, obiekty administracji, tereny zieleni.

Generalnie, przyjmuje się utrzymanie dotychczasowych funkcji poszczególnych obszarów (stref) i terenów (jednostek).

Zakłada się również przyszłościowy rozwój miasta w kierunkach: wschodnim i południowym - pod funkcje mieszkaniowe z różnego rodzaju usługami, z wyłączeniem typowo uciążliwych usług lub rzemiosła.

Kierunek zachodni winien być zarezerwowany na rozwój budownictwa jednorodzinnego, z domami lokalizowanymi na większych działkach, w otoczeniu zieleni.

Ten kierunek winien otworzyć miasto na Jez. Pakoskie.

Północne tereny miasta to istniejąca funkcja przemysłowa z możliwością lokalizowania dalszych usług, w tym uciążliwych oraz działalności produkcyjnej, baz i składów.

Dalsze kierunki rozwoju przestrzennego miasta, winny utrzymać dotychczasowy podział, stanowić jego kontynuację.

Kierunki zagospodarowania są przestrzennym położeniem strategii i polityki władz samorządowych, stąd w studium podane są generalne założenia rozwoju, określone w ustaleniach ogólnych, a ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych stref funkcjonalnych, którym przypisano zróżnicowaną politykę przestrzenną.

5.1. Ustalenia ogólne - rozwój funkcjonalny

Przyjmuje się dalszy, systematyczny rozwój miasta, z utrzymaniem wiodących funkcji miasta: mieszkaniowej, administracyjnej, usługowej oraz przemysłowej.

5.1.1. Funkcja mieszkaniowa - realizowana przez:

- modernizację, porządkowanie oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy w obrębie zwartych, zurbanizowanych przestrzeni,
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wyznaczonymi kierunkami przestrzennego rozwoju miasta,
- tworzenie stref podmiejskich, umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich, z uwzględnieniem większych powierzchni i w otoczeniu zieleni.

5.1.2. Funkcja usługowa - realizowana przez:

- uzupełnienie i koncentrowanie usług w obszarze śródmieścia, poprzez zwiększanie ich ilości oraz jakości ich świadczenia,
- wprowadzanie usług do projektowanych osiedli mieszkaniowych, z wyłączeniem takiej działalności, która jest uciążliwa i może pogorszyć jakość życia mieszkańców,
- usługi uciążliwe i rzemiosło należy koncentrować w terenach przeznaczonych pod taką działalność.

5.1.3. Funkcja przemysłowa - realizowana przez:

- utrzymanie dotychczasowych terenów przemysłowych, z możliwością lokalizacji innych zakładów w północnej części miasta,
- wyłączenie przemysłu o dużym poborze i zrzutach wód poprodukcyjnych, w celu ochrony Zbiornika Pakoskiego,
- systematyczne dążenie do eliminowania uciążliwości przemysłu poprzez wprowadzanie nowych technologii, a tym samym większą ochronę środowiska naturalnego.

5.1.4. Funkcja sportowa i turystyczna - realizowana przez:

- rozwój sportów wodnych w oparciu o Zbiornik Pakoski, którego kształt umożliwia prowadzenie zawodów motorowodnych, żeglarskich, kajakowych,
- umożliwienie rozwoju sportu i rekreacji dla młodzieży w oparciu o istniejącą bazę hotelową, przystań wodną, boisko sportowe i kryty basen,
- wykorzystanie zespołu obiektów sportowo-rekreacyjnych do prowadzenia systematycznych szkoleń kadry sportowców,
- istniejące uwarunkowania - strefa przybrzeżna jeziora - tworzą idealne możliwości dla sportów hipicznych.

6. GŁÓWNE ZASADY EKOPOLITYKI

Ekopolityka to taki kierunek działań, które zmierzają do zachowania walorów przyrodniczych, przy równoczesnym podnoszeniu jakości życia mieszkańców. Na obszarze miasta główne zasady ekopolityki winny być prowadzone w poniższych zakresach.

6.1. Ograniczenia zanieczyszczenia powietrza poprzez:

- instalowanie w istniejących lub projektowanych zakładach przemysłowych wzgl. usługowo- produkcyjnych wysoko sprawnych urządzeń do redukcji zanieczyszczeń atmosfery,
- dążenie do włączania do sieci ciepłowniczej jak największej ilości istniejących, a docelowo projektowanych budynków mieszkalnych, celem likwidacji indywidualnych źródeł emisji zanieczyszczeń,
- sukcesywna zamiana w istniejących obiektach systemów grzewczych, na rzecz instalacji ekologicznych.

6.2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

- eliminowanie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- dążenie do likwidacji przydomowych zbiorników wybieralnych na rzecz systematycznej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów wód podziemnych, w tym przyszłościowych zasobów ujęcia wody dla miasta.

6.3. Gospodarka odpadami prowadzona z uwzględnieniem:

- segregacji odpadów komunalnych, z maksymalnym odzyskiem surowców wtórnych,
- wywóz odpadów przez koncesjonowane przedsiębiorstwo, dające pełną gwarancję właściwego ich składowania,
- monitoring odpadów przemysłowych z „Janikosody” S.A. i Cukrowni Janikowo,
- systematyczne kontrole składowiska odpadów zlokalizowanego na terenie Janikowskich Zakładów Sodowych „Janikosoda”,
- monitoring kompleksu stawów osadowych.

6.4. Ograniczanie emisji hałasu poprzez:

- wprowadzanie na szeroką skalę takich technologii w zakładach przemysłowych, które ograniczą do minimum emisję hałasu,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (drogi przelotowe, kolej),
- właściwa organizacja ruchu drogowego, w tym eliminacja ciężkiego taboru z ulic miejskich.

7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA STREF FUNKCJONALNYCH

STREFA A - strefa przemysłowa położona w północnej części miasta, z istniejącymi zakładami oraz rezerwą terenu pod tę funkcję.

Przebiegające sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania, z uwzględnieniem stref ochrony w odległościach dostosowanych do rodzaju i charakteru uzbrojenia (rurociąg solankowy, linia kolejki przesyłowej, linie energetyczne, sieci wod.-kan., sieć ciepłownicza).

JEDNOSTKA A₁ - Janikowskie Zakłady Sodowe „Janikosoda” S.A. z obiektami przemysłowymi. Wzdłuż ul. Przemysłowej zlokalizowane są m.in. budynki związane z pełną administracją i produkcją zakładów. Dla obszaru A₁ przyjmuje się ustalenia:

- utrzymanie dotychczasowej funkcji przemysłowej wraz z wewnętrzną obsługą administracyjną oraz socjalną,
- zakaz wprowadzania funkcji sprzecznych, z wiodącą,
- dopuszcza się wewnętrzne formy restrukturyzacji zakładów, wydzielanie nowych jednostek, tworzenie spółek współpracujących z „Janikosodą”,
- możliwość podziału terenów, przy konieczności tworzenia nowych inwestycji.

JEDNOSTKA A₂ - kompleks stawów osadowych, dla którego przyjmuje się ustalenia:

- stawy osadowe przeznaczone do gromadzenia specyficznych odpadów poprodukcyjnych wraz z infrastrukturą techniczną, służącą do obsługi i monitoringu stopnia zanieczyszczenia środowiska - do zachowania,
- wprowadza się zakaz lokalizacji innych funkcji, a każde nowe inwestycje związane z osadnikami winny być wprowadzone w porozumieniu z władzami samorządowymi gminy Pakość, na terenie której znajduje się część stawów i urządzeń,

- dopuszcza się prowadzenie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub modernizację istniejących.

JEDNOSTKA A₃ - teren upraw rolnych, dla którego ustala się:

- utrzymanie dotychczasowej funkcji rolnej, z zakazem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej,
- charakter upraw dostosowany do stopnia zanieczyszczenia gleb, wynikającego z bezpośredniego sąsiedztwa z zakładem przemysłowym,
- docelowo, teren może być przeznaczony na cele inwestycyjne, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

JEDNOSTKA A₄ - teren ofertowy, dla którego ustala się:

- funkcja przemysłowa, wynikająca z przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- możliwość łączenia usług produkcyjnych lub rzemiosła uciążliwego,
- istnieją warunki do podziału terenu, z zachowaniem bezpośredniego dostępu z drogi publicznej,
- możliwość doprowadzenia kompleksowego uzbrojenia terenu.

JEDNOSTKA A₅ - teren upraw polowych, dla którego ustala się:

- zachowanie terenów rolnych, jako funkcji podstawowej,
- obowiązywać winien zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- docelowo, po wyczerpaniu się terenów pod inwestycje w obrębie miasta, dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu, z zachowaniem wymaganych przepisów.

STREFA B - położona na południe od dzielnicy przemysłowej, między ul. Przemysłową i torami kolejowymi.

Strefa o zróżnicowanych funkcjach: administracyjnej, mieszkaniowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej oraz zieleni użytkowej.

Do strefy B doprowadzone są wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Wydzielono cztery mniejsze jednostki.

JEDNOSTKA B₁ - teren ogrodu działkowego, dla którego przyjmuje się ustalenia:

- ogrody działkowe, stanowiące pas naturalnej zieleni izolacyjnej, wygradzającej negatywny wpływ oddziaływania przemysłu od jednostki mieszkaniowej,
- ogrody działkowe, poza funkcją zieleni użytkowej, pełnią funkcję sezonowego wypoczynku mieszkańców,
- zakaz wprowadzania innych funkcji, sprzecznych z podstawową, ogrody do zachowania.

JEDNOSTKA B₂ - teren usług i usług produkcyjnych, dla którego przyjmuje się ustalenia:

- tereny posiadają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające stan zainwestowania,
- tereny ofertowe, w obrębie których obowiązują funkcje podstawowe, z możliwością realizacji usług z zabudową mieszkaniową,
- istniejąca stacja redukcyjna gazu - do zachowania,
- możliwość wewnętrznych podziałów terenu, dostosowanych do różnorodnych podmiotów gospodarczych, z zapewnieniem dojazdu z dróg publicznych.

JEDNOSTKA B₃ - teren o przemieszanych funkcjach administracyjnych, mieszkalnictwa, usług, współgrających ze sobą. Znajduje się Urząd Miejski (władza samorządowa), siedziba Komisariatu Policji (ochrona ludności), Bank Spółdzielcy (obsługa finansowa), Dom Kultury, szereg punktów handlowych i różnego rodzaju usługi, osiedle wielorodzinne, będąca w realizacji zabudowa jednorodzinna. Dla tej jednostki przyjmuje się ustalenia:

- utrzymanie wielorodności funkcji i charakteru zagospodarowania terenów,
- kontynuacja zabudowy jednorodzinnej, zamykającej pierzeję części ulicy Przemysłowej, ze wskazaniem wprowadzenia zieleni urządzonej i stylizowanych oświetleń, w celu utworzenia załączków śródmieścia,
- zakaz lokalizowania usług uciążliwych, sprzecznych z istniejącym zainwestowaniem.

JEDNOSTKA B₄ - teren o funkcjach usług, rzemiosła i obsługi komunikacji, dla którego ustala się:

- utrzymanie obiektów rzemieślniczo-usługowych oraz stacji paliw jako funkcji podstawowej,
- adaptacja istniejącego kompleksu garaży, z zaleceniem wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony zabudowy wielorodzinnej.

STREFA C - położona w północno-zachodniej części miasta, między ul. Przemysłową, a strefą brzegową Jeziora Pakoskiego.

Jest to dawna wieś Ostrowo z pozostałością zabudowy rolniczej, zabytkowym kościołem z cmentarzem oraz zespołem pałacowo-parkowym i folwarcznym. Funkcja rolnicza, zmieniająca się sukcesywnie na rzecz usług i usług produkcyjnych. Strefa podzielona została na pięć jednostek.

JEDNOSTKA C₁ - funkcja sakralna. Zespół kościoła, plebani oraz cmentarzy parafialnego i komunalnego, dla którego ustala się:

- obowiązuje strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmującej kościół z XV w., plebania z początków XX w. oraz cmentarz; wszelkie prace renowacyjno-budowlane podlegają rygorom określonym przez Służbę Ochrony Zabytków,
- zakłada się docelową konieczność poszerzenia cmentarza komunalnego, z zachowaniem wymaganych odległości w stosunku do istniejącej zabudowy.

JEDNOSTKA C₂ - funkcja rolnicza z zabudową rolniczą i mieszkaniową, dla której ustala się:

- tereny rolne winny być uprawiane do czasu wyczerpania się innych terenów pod inwestycje, z uwagi na wysokie wartości bonitacji gruntów,
- docelowo, tereny rolne winny stanowić rezerwę pod przyszły rozwój przestrzenny miasta w zakresie usług, produkcji, a nawet przemysłu,
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania, z uwzględnieniem możliwości racjonalnego wykupu przez ewentualnych inwestorów.

JEDNOSTKA C₃ - funkcja obsługi rolnictwa, siedziba Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, dla której ustala się:

- zespół pałacowo-parkowy i folwarczny z końca XIX w. objęty jest strefą „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, w parku - pomniki przyrody podlegające ochronie konserwatora przyrody,
- adaptacja całego zespołu, a wszelkie prace remontowo-budowlane mogą odbywać się pod nadzorem konserwatorskim,
- adaptacja siedziby Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, zakaz wewnętrznych podziałów na różne podmioty gospodarcze.

JEDNOSTKA C₄ - funkcja usług, dla której ustala się:

- teren usług produkcyjnych z wykorzystaniem istniejących obiektów oraz możliwością lokalizacji hal produkcyjnych,
- zachowanie pasa terenu pod zielenią niską, stanowiącą strefę techniczną dla istniejącej oraz projektowanej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

JEDNOSTKA C₅ - funkcja usług i usług produkcyjnych, dla której ustala się:

- możliwość wewnętrznych podziałów terenu, przy zachowaniu dojazdów z istniejących dróg publicznych,
- teren ofertowy, z zachowaniem ograniczonego stopnia uciążliwości działalności gospodarczej, z uwagi na położone na południu osiedle domów jednorodzinnych,
- teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

STREFA D - położona między ul. Przemysłową od wschodu po ul. Topolową na południu oraz strefą brzegową na zachodzie. Wielorodność funkcji, od mieszkaniowej, usługi równego typu, do terenów sportu, rekreacji i zieleni.

Jest to typowa strefa miejska, bez wykształconego śródmieścia. Strefa D podzielona została na szereg mniejszych jednostek o wiodących funkcjach.

JEDNOSTKA D₁ - funkcja zieleni urządzonej i wypoczynku kwalifikowanego - teren ogrodów działkowych, dla którego ustala się:

- utrzymanie dotychczasowej formy zagospodarowania terenu, stanowiącego jednocześnie poprzez swoją zielenią, naturalną izolację przed negatywnym wpływem przemysłu,
- utrzymanie wzdłuż ul. Przemysłowej technicznej strefy pod istniejącą i projektowaną siecią i urządzenia infrastruktury technicznej.

JEDNOSTKA D₂ - funkcja - zieleni urządzonej, ogrody działkowe i zaplecze komunalne - ujęcia wody dla miasta, przyjmuje się ustalenia:

- tereny zieleni urządzonej w formie parku, zieleńców - do pełnej ochrony i zachowania,
- tereny ogrodów działkowych, stanowiące miejsce sezonowego wypoczynku - do utrzymania,

- teren z istniejącymi studniami głębinowymi, stanowiący ujęcia wody dla miasta, w otoczeniu zieleni - do pełnej ochrony; po zmianie kierunku zasilania w wodę z ujęcia w Wierzejewicach, obecnie ujęcie winno być utrzymane jako awaryjne, należy eliminować wszelkie zainwestowanie w strefie ujęcia, z wyłączeniem zieleni.

JEDNOSTKA D₃ - funkcja sportu, rekreacji, wypoczynku, dla której ustala się:

- istniejące obiekty, związane z obsługą sportów wodnych (hangary, hotel, urządzenia sportowe) do zachowania, z możliwością ich rozbudowy, lokalizacji nowych, związanych z tą funkcją,
- stadion miejski wymaga renowacji, rozbudowy o obiekty towarzyszące, co umożliwi jego różnorodne wykorzystanie,
- pod funkcję sezonowego wypoczynku wskazane jest wykorzystanie pasa nad brzegiem jeziora, z możliwością urządzenia pola biwakowego, wyposażonego w infrastrukturę stosowną do funkcji, plaży miejskiej z małą gastronomią.

JEDNOSTKA D₄ - skupia funkcje o różnorodnym charakterze, z przewagą funkcji mieszkaniowej i usług. W obrębie tej jednostki obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej, zespołu garaży oraz dziennego domu opieki społecznej. Dla tej jednostki przyjmuje się ustalenia:

- zachowanie funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej, z możliwością podnoszenia jej standardów i estetyki,
- utrzymanie istniejących funkcji usługowych, z możliwością poszerzenia ich zakresu, z wykluczeniem usług uciążliwych,
- wskazane jest utrzymanie istniejących skwerów i zieleni urządzonej, a jej zmiana przeznaczenia możliwa tylko pod cele niezbędne,
- w ciągu ulicy Głównej możliwość lokalizacji usług (handel, gastronomia, inne) z zachowaniem przepisów szczególnych.

JEDNOSTKA D₅ - funkcja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, dla której przyjmuje się kierunki zagospodarowania:

- utrzymanie funkcji wiodącej w zabudowie wielorodzinnej, która może podlegać rozbudowie lub nadbudowie, remontom i podnoszeniu walorów estetycznych,
- możliwość lokalizowania nowych usług podstawowych, z wyłączeniem uciążliwych,

- w istniejących usługach dopuszcza się zmianę profilu działalności,
- zielen otaczającą zabudowę mieszkaniową należy objąć ochroną, a nawet zintensyfikować.

JEDNOSTKA D₆ - teren o różnorodnych funkcjach: mieszkalnictwo, usługi, oświata i sport, działalność produkcyjna, tereny ofertowe, przyjmuje się kierunki zagospodarowania:

- istniejące zainwestowanie (zabudowa wielorodzinna z usługami, oświata, produkcja usługowa, tereny zieleni) do utrzymania,
- w jednostce D₆ obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami oraz terenu pod produkcję i usługi produkcyjne; wprowadzenie innych funkcji wymaga zmiany ustaleń obu planów,
- wskazana jest szybka realizacja ulicy łączącej ul. Przemysłową z ul. Dworcową, w klasie ulicy lokalnej.

JEDNOSTKA D₇ - funkcja mieszkaniowa oraz usługi oświatowe i sakralne, rezerwa terenu ze wskazaniem zabudowy mieszkaniowej. W obrębie jednostki obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się kierunki zagospodarowania:

- istniejąca szkoła wraz z zapleczem sportowym - do pełnej adaptacji,
- funkcja sakralna - konieczność ukończenia budowy kościoła wraz z parkingiem samochodowym, zagospodarowaniem otoczenia zielenią,
- kontynuacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po obu stronach ul. Przybyszewskiego,
- realizacja terenu przy ul. Kasprowicza, Topolowej do ul. Prusa wymagać będzie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wymogów, wynikających ze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

JEDNOSTKA D₈ - funkcja mieszkaniowa, z docelową możliwością wykorzystania rezerwy terenowej pod zabudowę.

Ustala się kierunki zagospodarowania:

- zachowanie zespołu dworskiego przy ul. Kasprowicza, objętego strefą „A” ochrony konserwatorskiej wraz z parkiem, który wymaga zabiegów renowacyjnych,

- realizacja zabudowy mieszkaniowej w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- wolne tereny, aktualnie użytkowane rolniczo lub ogrodniczo, stanowią rezerwę pod docelową zabudowę mieszkaniową, po spełnieniu wymogów ustawowych,
- istniejąca w obrębie jednostki zabudowa winna podlegać utrzymaniu, z możliwością podnoszenia jej standardów i estetyki zabudowy oraz zagospodarowania działek.

STREFA E - funkcja przemysłowa - Cukrownia Janikowo.

Strefę podzielono na dwie jednostki o tej samej funkcji, ale innym użytkowaniu terenu. Położona jest między ul. Topolową, a torami kolejowymi.

JEDNOSTKA E₁ - obejmuje tereny składów pod buraki cukrowe, wagi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. Przyjmuje się zachowanie funkcji terenu na potrzeby Cukrowni.

JEDNOSTKA E₂ - funkcja przemysłowa jako wiodąca, dla której ustala się zasady zagospodarowania:

- zachowanie funkcji przemysłowej z koniecznością podejmowania wszelkich działań w zakresie technologii, zmierzające do sukcesywnej eliminacji szkodliwego oddziaływania zakładu (zapylenie, hałas itp.),
- utrzymanie zabudowy wielorodzinnej w płn.-wsch. części jednostki, wyłączonej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z terenów przemysłowych,
- ochrona nieczynnego cmentarza ewangelickiego,
- cała jednostka E₂ objęta jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, a wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tych terenów, wymagają opinii służb ochrony zabytków.

STREFA F - funkcja mieszkaniowa z usługami, rezerwa terenu pod docelowy rozwój za-inwestowania miejskiego. Położona między ul. Wiejską, a południową granicą miasta.

JEDNOSTKA F₁ - funkcja mieszkaniowa, dla której ustala się zasady zagospodarowania:

- utrzymanie funkcji mieszkaniowej w terenach zieleni (ogrody), z koniecznością systematycznego podnoszenia standardów zabudowy,

- docelowo, możliwość wprowadzania wewnętrznych podziałów, w oparciu o obowiązujące przepisy,
- funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe.

JEDNOSTKA F₂ - funkcja usług produkcyjnych, dla której ustala się zasady zagospodarowania:

- istniejące usługi produkcyjne mogą podlegać restrukturyzacji, a teren wewnętrznym podziałom, stosownie do potrzeb działalności gospodarczej,
- możliwość poszerzenia terenów w kierunku północnym, pod docelowy rozwój usług produkcyjnych lub działalności gospodarczej.

JEDNOSTKA F₃ - funkcja mieszkaniowa z usługami, dla której ustala się zasady zagospodarowania:

- docelowy kierunek rozwoju miasta, z preferowaną zabudową mieszkaniową oraz usługami i działalnością gospodarczą,
- realizacja zabudowy w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, do opracowania którego należy przystąpić zgodnie z potrzebami i posiadanymi środkami,
- w okresie przejściowym - rolnicze zagospodarowanie terenu.

STREFA G - położona między ulicami: Wiejską, 1 Maja i Szkolną. W obrębie tej strefy występują zróżnicowane funkcje: oświatowa, sakralna, usługi, mieszkalnictwo i ogrody działkowe.

Obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla usług (hotel, gastronomia) oraz zabudowy mieszkaniowej.

W strefie G wydziela się cztery jednostki.

JEDNOSTKA G₁ - funkcja zróżnicowana: mieszkaniowo-usługowa, obiekty zlokalizowane wzdłuż ulicy Szkolnej.

Ustala się zasady zagospodarowania:

- istniejące zainwestowanie: hotel, szkoła podstawowa, kościół parafialny, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - do zachowania,
- w obrębie jednostki zakaz wprowadzenia usług uciążliwych,

- jednostka G_1 położona jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

JEDNOSTKA G_2 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, zagospodarowanie terenu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. funkcja uzupełniająca - usługi.

JEDNOSTKA G_3 - funkcja zieleni urządzonej - ogród działkowy. Utrzymanie dotychczasowej formy zagospodarowania.

JEDNOSTKA G_4 - funkcja mieszkaniowa z usługami; w okresie przejściowym - rolnicze zagospodarowanie terenu.

STREFA H - położona między ul. Szkolną, 1 Maja, Powstańców Wielkopolskich i południową granicą miasta. Funkcja mieszkaniowa z usługami, w tym uprawy ogrodnicze. Obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych funkcji. Strefa podzielona została na poniższe jednostki:

JEDNOSTKA H_1 - funkcja mieszkaniowa z usługami o różnym profilu, dla której ustala się zasady zagospodarowania:

- utrzymanie istniejącej zabudowy, z potrzebą podnoszenia jej standardów,
- realizacja nowej zabudowy w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu,
- jednostka H_1 objęta jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej.

JEDNOSTKA H_2 - funkcja mieszkaniowa (zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna) z usługami nieuciążliwymi, dla której ustala się kierunki zagospodarowania:

- realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- do czasu wykorzystania terenu na cele mieszkaniowe, dopuszcza się przejściowo tymczasowy, rolniczy charakter zagospodarowania.

JEDNOSTKA H_3 - docelowo, rezerwa terenu pod mieszkalnictwo z usługami, w okresie przejściowym - ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania - rolnictwo.

JEDNOSTKA H_4 - funkcja mieszkaniowa z usługami, dla której ustala się kierunki zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa z usługami winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi dwoma planami miejscowymi, które dopuszczają wewnętrzne podziały,

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługi do zachowania, z możliwością podnoszenia standardów obiektów i zagospodarowania działek,
- część zabudowy, położonej wzdłuż ul. ^{Powst. Wlkp.} ~~Kasprowicza~~, objęta jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
- tereny położone między ul. Polną, a granicą miasta, docelowo winny być objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

JEDNOSTKA H₅ - funkcja mieszana - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, teren składów i rzemiosła, zaplecze komunalne - oczyszczalnia ścieków. Ustala się kierunki zagospodarowania:

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- uporządkowanie terenu składu z obowiązkiem wprowadzenia zieleni izolacyjnej,
- utrzymanie przepompowni ścieków z docelowym włączeniem w system gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

STREFA I - obejmuje pas terenu o zmiennej szerokości położony wzdłuż Jeziora Pakońskiego o wiodącej, docelowej funkcji rekreacji i wypoczynku miejskiego. W jej granicach znajdują się wydzielone tereny ujęcia i uzdatniania wody pitnej dla miasta oraz ujęcia wód przemysłowych oraz oczyszczalnia ścieków.

W tej strefie nie wydziela się jednostek, z uwagi na specyficzny charakter, ustalając jedynie kierunki zagospodarowania:

- uporządkowanie terenów poprzez wprowadzenie zieleni urządzonej,
- wykonanie ogólnodostępnego ciągu pieszego z wprowadzeniem stylowych oświetleń,
- lokalizacja obiektów małej architektury ogrodowej (zadaszenia, ławki, miejsca wypoczynku) sezonowa gastronomia, kawiarenka,
- doprowadzenie połączeń ciągu pieszego z ulicami, dochodzącymi do strefy brzegowej.

TERENY KK - tereny komunikacji kolejowej wraz z obiektami stacji kolejowej oraz zabudowy, obecnie mieszkaniowej pracowników kolei. Budynki objęte są strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Wymagają renowacji, stanowiąc wizytówkę miasta dla przyjezdnych.

8. INTERPRETACJA ZAPISU TEKSTU STUDIUM

W stosunku do tekstu studium przyjmuje się poniższą interpretację:

- ostateczne ustalenia granic poszczególnych terenów winno następować na mocy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- określone na rysunku studium przeznaczenie terenów, oznacza dominującą funkcję (ale nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które nie mogą być sprzeczne z funkcją podstawową,
- tereny: pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na których można lokalizować inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz obiekty współgrające z tym typem zabudowy, np. nieuciążliwe usługi, zespoły garaży, tereny zieleni - parki osiedlowe, skwery, tereny zabaw dla dzieci,
- działalność określona jako: przemysłowa, gospodarcza, usługi produkcyjne, nie może swoją uciążliwością wykraczać poza granice użytkowania terenu,
- określenie: drobne, lokalne formy aktywności gospodarczej, dotyczy takich lokalizacji, które nie są zakładami przemysłowymi, bazami transportu lub innymi, które mogłyby wywoływać niekorzystne dla otoczenia skutki (wzmoczone natężenie ruchu, odprowadzenie agresywnych ścieków lub toksycznych odpadów),
- przyjmuje się, że w oparciu o studium, będą podjęte prace nad dalszym rozwojem infrastruktury technicznej dla miasta.

9. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Miasto nie posiada zbyt wielu zabytków, stąd te które pozostały, winny być właściwie wyeksponowane i chronione.

Obiekty lub zespoły zabytkowe objęte są strefami ochrony konserwatorskiej, stosownie do rangi zabytków.

- STREFA „A” - strefa pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar szczególnie wartościowy, do bezwzględного zachowania. Wszystkie prace, prowadzone na tym obszarze, należy uzgadniać z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

W mieście strefą „A” objęto: zespół dworsko-parkowy przy ul. Kasprowicza, kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela wraz z częścią cmentarza oraz zespół pałacowo-parkowy (dawna wieś Ostrowo).

- STREFA „B” - strefa ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Z Państwową Służbą Ochrony Zabytków należy uzgadniać: przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów i korektę układu przestrzennego.

Strefą „B” objęto: zespół miejski, w skład którego wchodzi: kościół parafialny p.w. Serca Pana Jezusa, kościół ewangelicki, szkoła, poczta, mleczarnia oraz część zabudowy przy ul. 1 Maja, Powstańców Wlkp. i Szkolnej.

W tej strefie znalazł się zespół cukrowni i domy pracowników oraz dwa nieczynne cmentarze ewangelickie. Poza tym, za zabytkowe uznano zespół folwarczny przy pałacu w Ostrowie.

- STREFA „W” - strefa ochrony archeologicznej, obejmująca rozpoznane i potencjalne obszary występowania stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w jej granicach, wymagają uzgodnień z Państwową Służbą Ochrony Zabytków. Strefy archeologiczne pokazano na rysunku studium dla miasta.

Szczegółowe opisy poszczególnych obiektów zabytkowych znajdują się w opisie do studium oraz na mapie, stanowiącej graficzne przedstawienie walorów kulturowych gminy i miasta.

10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

10.1. Komunikacja

W zakresie komunikacji na terenie miasta przyjęto następujące ustalenia:

- drogi publiczne w mieście ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie:
 - drogi powiatowe,
 - drogi gminne,
- ulice leżące w ciągu dróg powiatowych i gminnych należą do tej kategorii co te drogi,
- drogi ze względu na wymogi techniczno-użytkowe mają następujące klasy:
 - drogi powiatowe – ulice klasy Z /ulice zbiorcze/,
 - drogi gminne – ulice klasy L /ulice lokalne/,
- szerokość ulic w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej:

- ulic w ciągu dróg powiatowych klasy Z - 20,0 m,
- ulic w ciągu dróg gminnych klasy L - 15,0 m,
- modernizacja ulic leżących w ciągu dróg powiatowych: nr 05650; 05655; 05660; 05661; 05663 do normatywnych parametrów technicznych i użytkowych przypisanych drogom klasy Z – drogom zbiorczym,
- modernizacja istniejących i budowa nowych ulic lokalnych do nawierzchni twardej i standardu dróg klasy L,
- rozwój urządzeń komunikacyjnych obsługujących intensywnie wzrastający ruch drogowy, przede wszystkim stacji paliw i parkingów, gwarantujących zaspokojenie popytu na usługi związane z obsługą samochodów i podróżnych /zaopatrzenie w paliwo, usługi handlowe i gastronomiczne/,
- rozwój linii kolejowej znaczenia państwowego nr 353 Poznań – Inowrocław – Toruń – Olsztyn /Skandawa/, pod względem technicznym linii pierwszorzędnej, dwutorowej, zelektryfikowanej, ujętej na odcinku Poznań – Inowrocław w systemie AGTC /międzynarodowe linie dla transportu kombinowanego /; przekształcenie linii w linię dużych prędkości /120 – 160 km/h / z pociągami kwalifikowanymi: ekspresowymi i Inter-City,
- realizacja lokalnych dróg /ścieżek/ rowerowych dla celów turystyczno-rekreacyjnych, umożliwiających jednocześnie dojazdy do pracy, szkół i usług, gwarantujących pełne bezpieczeństwo ich użytkowników,
- konieczna pełniejsza ochrona środowiska przyrodniczego i środowiska życia i pracy człowieka przed negatywnym oddziaływaniem dróg i kolei, realizowana poprzez stosowanie prawidłowych rozwiązań urbanistyczno – przestrzennych, m. in. w zakresie zachowania odpowiednich linii zabudowy wynikających z przepisów szczególnych.

10.2. Obszary do realizacji celów publicznych:

O znaczeniu ponadlokalnym:

- modernizacja ulic w ciągu dróg powiatowych,
- rozwój linii kolejowej znaczenia państwowego nr 353 Poznań – Inowrocław – Toruń – Olsztyn /Skandawa/; przekształcenie linii w linię dużych prędkości, przewozy kwalifikowane: ekspresowe i połączenia InterCity,

O znaczeniu lokalnym:

- modernizacja i budowa ulic lokalnych do nawierzchni twardej,
- realizacja dróg /ścieżek/ rowerowych,
- realizacja kładki dla pieszych nad linią kolejową nr 353 Poznań - Olsztyn.

10.3. Elektroenergetyka

W zakresie elektroenergetyki dla terenów miejskich przyjmuje się:

- utrzymanie dotychczasowej trasy dwóch linii wysokiego napięcia 110 kV relacji Pątnów – Janikowo EC – Pakość, przebiegających w północnej części miasta,
- budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji na terenie gminy,
- rozbudowę i modernizację sieci średniego i niskiego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikających ze zwiększonego obciążenia.

10.4. Gazownictwo

W zakresie gazownictwa dla terenów miejskich przyjmuje się:

- utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w gaz ziemny z rozbudową i modernizacją, dla zwiększenia przepustowości i niezawodności zasilania,
- doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia do Janikowskich Zakładów Sodowych i elektrociepłowni w JZS,
- wyprowadzenie sieci gazowych średniego ciśnienia z terenu miasta dla zasilania wsi Sielec, Kołuda Wielka, Kołuda Mała i Ludziska, położonych na terenie gminy.

10.5. Ciepłownictwo

W zakresie ciepłownictwa dla terenów miejskich przyjmuje się:

- docelowo zmianę paliw w zespole elektrociepłowni na rzecz paliw ekologicznych,
- docelowo likwidację małych lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł zwłaszcza w centralnej części miasta i zlokalizowanych w rejonie istniejących sieci ciepłych, poprzez przyłączenie obiektów do miejskiego systemu ciepłowniczego,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a szczególnie w nowych budynkach mieszkalnych zalecane jest stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa eliminujące zanieczyszczenia atmosfery.

10.6. Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji postuluje się:

- dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- docelowa wymiana napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych,
- sukcesywne zwiększanie liczby abonentów telefonicznych.

10.7. Gospodarka wodno-ściekowa

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej dla miasta przyjmuje następujące ustalenia :

- rozbudowa sieci wodociagowych umożliwiających bezawaryjną dostawę wody do nowych odbiorców,
- budowa nowych odcinków sieci wodociagowych dla terenów nowych inwestycji,
- doprowadzenie wody pitnej dla miasta z ujęcia w Wierzejewicach,
- realizacja kolektorów sanitarnych grawitacyjnych dla terenów które mogą zostać objęte zbiorczym systemem kanalizacji,
- realizacja kolektorów i kanałów deszczowych dla terenów nowych inwestycji,
- realizacja systemów podczyszczalni wód opadowych przed odprowadzeniem ich do odbiornika.

11. WNIOSKI

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta opracowano z uwzględnieniem poniższych zasad:

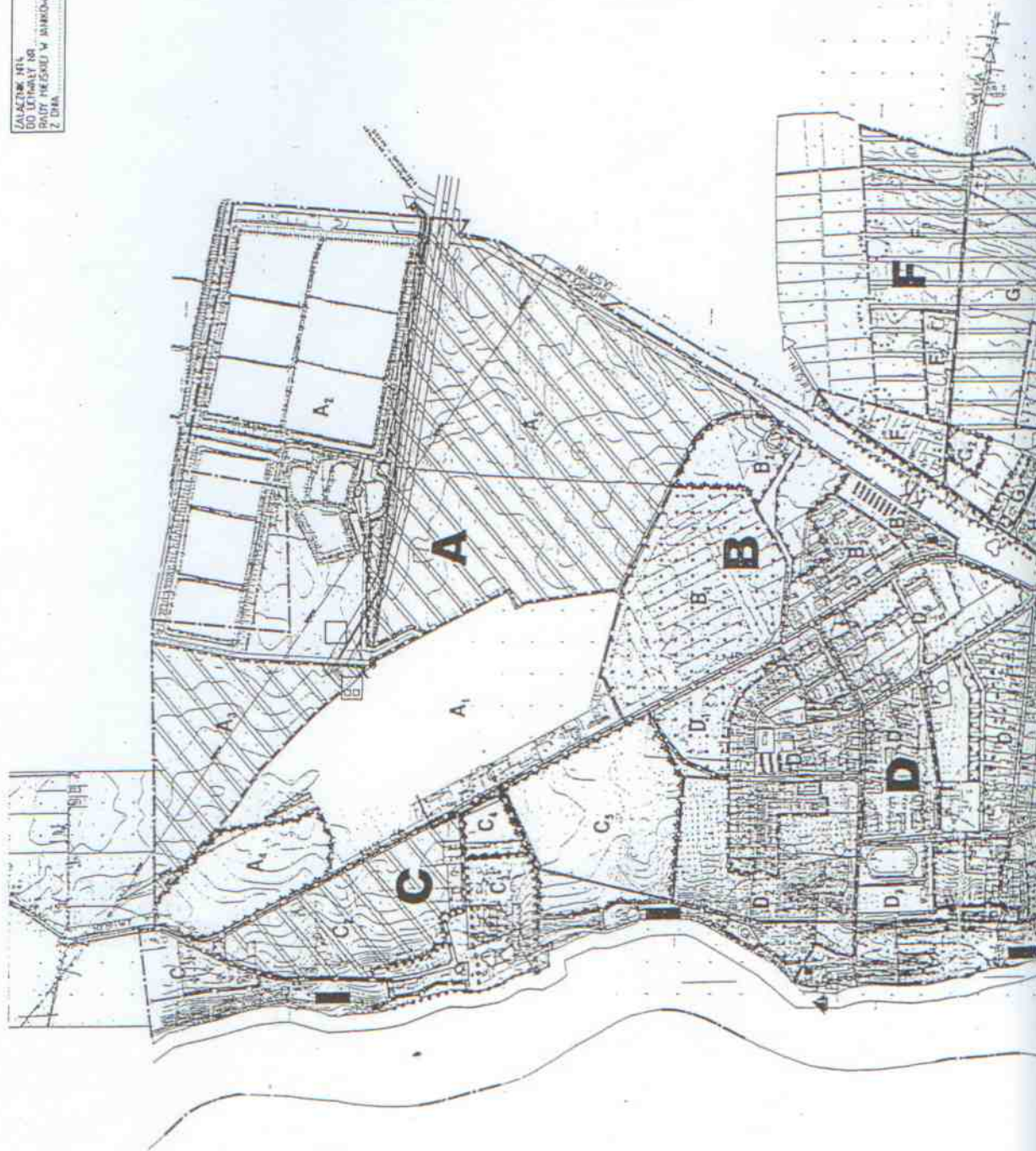
- kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta określone zostały w stopniu ogólnym, pozwalającym na wprowadzanie uzupełnień, wynikających z przyszłych potrzeb inwestycyjnych,
- uzupełnienia nie mogą być rażąco sprzeczne z wiodącymi funkcjami w rozwoju kierunkowym,
- ustalenia tekstu studium dopuszczają jego elastyczną interpretację, nie powodującą konieczności wprowadzania zmian w studium,
- za inwestycje do realizacji celów publicznych przyjmuje się o znaczeniu ponadlokalnym (linia państwowa PKP nr 353, drogi powiatowe, modernizację rurociągów solankowych, gazociągi, linie energetyczne wysokich napięć itp.) oraz o znaczeniu lokalnym - wynika-

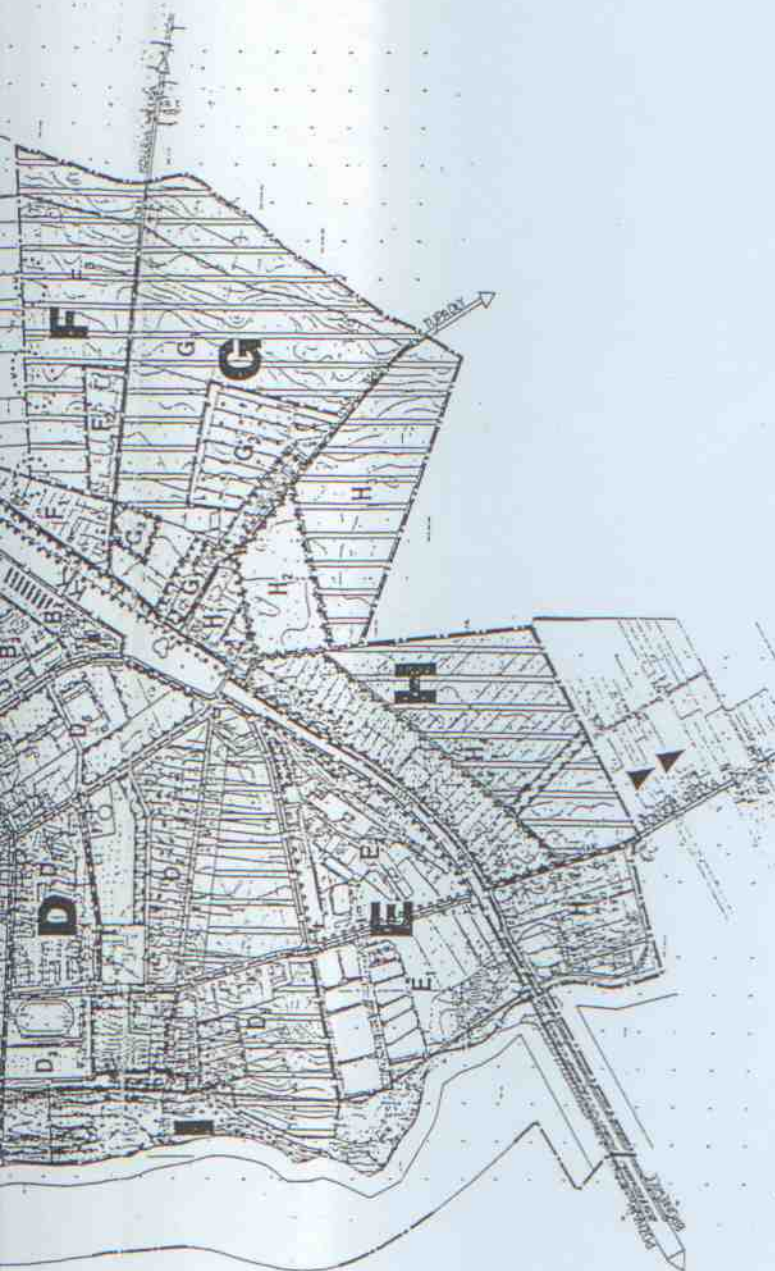
jące z potrzeb miejscowej społeczności w szerokim aspekcie; wiąże się to również ze źródłami finansowania przedsięwzięć,

- realizacja wszystkich inwestycji na obszarze miasta musi być zgodna - z obowiązującymi na dzień ich wykonania - ustawami oraz przepisami szczególnymi, z dopuszczeniem uaktualnienia potrzeb do wymogów Unii Europejskiej w zakresie standardów i jakości.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JANIKOWA 1:5000

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W JANIKOWIE
Z DNIA



[illegible]