

**ZAŁĄCZNIK NR 1.2.**

**DO UCHWAŁY NR ...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**  
**Z DNIA ..... 2018 R.**

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie**

**BURMISTRZ  
SĘPÓLNA KRAJEŃSKIEGO**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE**

**T O M II**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ZAMAWIAJĄCY:**



**Gmina Sępólno Krajeńskie**

ul. Tadeusza Kościuszki 11

89-400 Sępólno Krajeńskie

Telefon: 52 389 42 00

Fax: 52 389 42 20

E-mail: sekretariat@gmina-sepolno.pl

[www.gmina-sepolno.pl](http://www.gmina-sepolno.pl)

**WYKONAWCA:**

**Zespół autorski:**

mgr inż. Mateusz Majka – główny projektant

mgr inż. Marta Ścigała

mgr inż. Kamila Kurek

inż. Adrianna Frodyma

**współpraca:**

mgr inż. Sławomir Górowski

dr Grzegorz Synowiec

mgr Maria Młodzianowska-Synowiec

---

## SPIS TREŚCI TOMU I:

ROZDZIAŁ I .....	7
KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE .....	7
1.1. WPROWADZENIE .....	8
1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA .....	8
1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW .....	9
1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA .....	10
ROZDZIAŁ II .....	12
GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY .....	12
2.1. GŁÓWNE KIERUNKI I ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY .....	13
ROZDZIAŁ III .....	16
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY .....	16
3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ .....	17
3.2. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	31
3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN .....	32
3.3.1. KIERUNEK 1 .....	32
3.3.2. KIERUNEK 2 .....	35
3.3.3. KIERUNEK 3 .....	40
3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH .....	42
ROZDZIAŁ IV .....	45
KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW ....	45
4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW .....	46
4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....	66
4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	66
ROZDZIAŁ V .....	69
USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	69
5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW .....	70
5.1.1. System terenów otwartych .....	70
5.1.2. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....	72
5.2. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY .....	73
5.3. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....	73
5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	74

---

5.5.	POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI.....	74
5.6.	POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI .....	75
5.7.	POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ.....	75
5.8.	ZASADY OCHRONY UZDROWISK.....	75
	ROZDZIAŁ VI .....	76
	USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	76
6.1.	OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW .....	77
6.1.1.	Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.....	77
6.1.2.	Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych .....	77
6.1.3.	Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne .....	78
6.1.4.	Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej .....	79
6.1.5.	Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	82
6.1.6.	Elementy kompozycji przestrzennej.....	82
	ROZDZIAŁ VII .....	83
	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA.....	83
7.1.	KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH .....	84
7.2.	KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH .....	89
7.3.	REZERWY DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH .....	89
7.4.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA .....	90
7.5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ .....	91
7.6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ .....	92
7.7.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ .....	93
7.8.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO.....	94
	ROZDZIAŁ VIII .....	95
	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	95
8.1.	KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	96
8.1.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	96
8.1.2.	Gospodarka ściekowa.....	97
8.1.3.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....	98
8.1.4.	Telekomunikacja.....	100
8.2.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI.....	100
	ROZDZIAŁ IX .....	101
	ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	101

---

---

9.1.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	102
9.2.	ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	102
9.3.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	103
	ROZDZIAŁ X .....	104
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY FUNKCJONALNE .....	104
10.1.	SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .....	105
10.2.	OBSZAR FUNKCJONALNY O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM I REGIONALNYM.....	106
10.3.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....	107
	ROZDZIAŁ XI .....	109
	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	109
11.1.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	110
11.2.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI .....	110
11.3.	OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZNYCH .....	111
11.4.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KW POCHODZĄCĄ WYŁĄCZNIE Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO. ....	111
11.5.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> .....	111
11.6.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....	111
11.7.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	112
11.8.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	113
11.9.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	114
11.10.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY .....	114
11.11.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).....	114
11.12.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....	114
11.13.	OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH.....	115
11.14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	115
	ROZDZIAŁ XII .....	116

---

---

USTALENIA KOŃCOWE .....	116
12.1. REALIZACJA STUDIUM .....	117
12.2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	117
12.3. KONTROLA STUDIUM .....	119
12.4. AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM.....	120
12.5. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM.....	120

ROZDZIAŁ I  
**KIERUNKI - USTALENIA OGÓLNE**

## 1.1. WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte są w tomie II Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie. Określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Umożliwiają konsekwentną realizację długoterminowej, jednolitej i spójnej polityki rozwoju przestrzennego i społecznego gminy. Uwzględniają zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz Strategii Rozwoju Gminy Sępólno-Krajeńskie na lata 2014-2020. Przyjęte ustalenia zawarte w Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane z uwzględnieniem wcześniej opracowanej części I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą również diagnozę funkcjonowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy. W kształtowaniu miasta i planowaniu jego rozwoju należy uwzględnić zarówno politykę przestrzenną, ustaloną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, jak również wskazane w części I - uwarunkowania rozwoju.

## 1.2. STOSOWANE OKREŚLENIA I POJĘCIA

W dokumencie zastosowano następujące pojęcia:

- 1) **obszary rozwoju** – wydzielone całości urbanistyczne, kształtowane jako jednolite struktury urbanistyczne pod względem funkcjonalno-przestrzennym, wyróżniające się cechami charakterystycznymi, stanowiącymi o indywidualności poszczególnych zespołów, tworzące spójne, jednolite i zamknięte układy, określone wewnętrzną odrębną kompozycją zespołów zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych i przyrodniczych, granice zespołów urbanistycznych częściowo pokrywają się z granicami administracyjnymi osiedli, miasta i sołectw, w ramach zespołów urbanistycznych wydzielone zostały podziały funkcjonalne;
- 2) **układy liniowe** – planowane kierunki rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, podzielone na:
  - a) układy liniowe dróg – liniowe przebiegi planowanych dróg publicznych klas: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczej, lokalnej oraz ważniejszych dróg klasy dojazdowej, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi dróg stanowią rezerwę dla ich realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów dróg, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części pod funkcję drogi, będą wyznaczone na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych dróg i decyzji administracyjnych,
  - b) układy liniowe kolejowe - liniowe przebiegi linii kolejowych, położone w liniach rozgraniczających terenów kolejowych, zgodnych z własnościowymi podziałami działek, przy czym wskazane na rysunku Studium liniowe przebiegi komunikacji kolejowej stanowią rezerwę dla jej realizacji, przy założeniu, że szczegółowe linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej, określające ich faktyczną szerokość i dokładne położenie poprzez precyzyjne wydzielenie działek i ich części, pod funkcję komunikacji kolejowej, będą wyznaczone na etapie sporządzanych planów miejscowych, projektów budowlanych i decyzji administracyjnych;



- 3) **osie widokowe do zachowania** – wyznaczone do ochrony ważne osie widokowe skierowane na dominanty wzdłuż wskazanych osi widokowych, ochroną obejmuje się wskazane kierunki i osie widokowe;
- 4) **dominanty do wyeksponowania** – dominanty wskazane do podkreślenia i wyeksponowania w przestrzeni;
- 5) **bramy wjazdowe do centrum miasta** – elementy podkreślające główne wjazdy do centrum miasta, mogą być to budynki lub budowle tworzące ramy ulic lub elementy małej architektury.

### 1.3. STRUKTURA DOKUMENTU, WYKAZ RYSUNKÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

I. Struktura tekstu Studium części II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego dokumentu jest zgodna z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera:

- 1) kierunki – problemy, uwarunkowania, główne założenia i cele rozwojowe (*ROZDZIAŁ II*);
- 2) kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy (*ROZDZIAŁ III*), w tym:
  - a) ogólne i szczegółowe kierunki zmian,
  - b) kierunki zmian w układach liniowych,
  - c) kierunki zmian obszarów niezurbanizowanych, w tym wyłączonej z zabudowy,
  - d) kierunki zmian obszarów zurbanizowanych,
  - e) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - f) granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne,
  - g) kierunki kształtowania kompozycji przestrzennej.
- 3) kierunki zmian w przeznaczeniu terenów (*ROZDZIAŁ IV*);
- 4) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym:
  - a) tereny wyłączone z zabudowy (*ROZDZIAŁ III*),
  - b) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (*ROZDZIAŁ III*);
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (*ROZDZIAŁ IX*);
- 6) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego (*ROZDZIAŁ V*), w tym:
  - a) kierunki i zasady ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego miasta, w tym dla obszarów przestrzeni chronionej,
  - b) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni publicznej,
  - c) obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
  - d) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
  - e) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 7) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (*ROZDZIAŁ VI*), w tym obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 8) kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania (*ROZDZIAŁ VII*);
- 9) kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej (*ROZDZIAŁ VIII*);
- 10) obszary przestrzeni publicznych (*ROZDZIAŁ X*);
- 11) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym (*ROZDZIAŁ XI*);
- 12) obszary, dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Rozdział XII).

II. W rozdziałach od 2 do 12 zawarte są zapisy Studium wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów odrębnych. Rozdziały 1 i 13 zawierają ustalenia ogólne i ustalenia końcowe.

III. Integralną część kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie – Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pt.: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* – plansza zbiorcza w skali 1:10 000 wraz ze zbliżeniem dla części miejskiej Gminy Sępólno Krajeńskie w skali 1:5000;
- 2) załączniki do Tomu II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego:
  - a) załącznik nr A – Stanowiska archeologiczne ujęte w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - b) załącznik nr B – Obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
  - c) załącznik nr C – Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

#### 1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA

I. Podstawą prawną opracowania jest:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566);
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) Uchwała Nr XXIII/168/2016 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie.

II. Podstawą merytoryczną opracowania jest:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie przyjęte uchwałą Nr VI/32/11 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 marca 2011 r.;
- 2) Opracowanie Ekofizjograficzne Gminy Sępólno Krajeńskie - kwiecień 2017 r.;
- 3) Plan Odnowy Miejscowości położonych na terenie Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2007-2015;
- 4) Wojewódzka Ewidencja Zabytków;
- 5) Gminna Ewidencja Zabytków;
- 6) Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2016 - 2023;
- 7) Program Ochrony Środowiska Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2004-2011, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/224/04 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 listopada 2004 r.;
- 8) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 9) Strategia Rozwoju Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2014-2020 przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim Nr XL/301/13 z dnia 27 grudnia 2013 r.;
- 10) Strategia Rozwoju Powiatu Sępoleńskiego;
- 11) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, z dnia 26 czerwca 2003 r.;

- 12) Kujawsko-Pomorski Plan Komunikacji Drogowej i Kolejowej 2014-2020;
- 13) Rejestr Zabytków Województwa Kujawsko-Pomorskiego;
- 14) Program Opieki nad Zabytkami Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2013-2016;
- 15) Materiały Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska.
- 16) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030
- 17) Gminna Statystyka Ludności, z dnia 31.12.2014r.;
- 18) Materiały Głównego Urzędu Statystycznego.

## ROZDZIAŁ II

# GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY

## 2.1. GŁÓWNE KIERUNKI I ZAŁOŻENIA ROZWOJU GMINY

Podstawą do wyznaczenia głównych kierunków rozwoju gminy Sępólno Krajeńskie w Studium były istniejące uwarunkowania zewnętrzne oraz wewnętrzne, opisane w rozdziałach zawartych w części I - *uwarunkowania rozwoju*, a także obowiązujące dokumenty kształtujące politykę rozwojową miasta i gminy. Niniejszy dokument Studium kontynuuje założenia polityki przestrzennej wyrażone w Studium uchwalonym uchwałą Nr VI/32/11 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 marca 2011 r., weryfikując je pod kątem aktualnych potrzeb rozwojowych gminy oraz dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa. Przedstawione w części I Studium uwarunkowania występujące zarówno na obszarze gminy jak i poza jej granicami pozwoliły określić kierunki zmian zarówno w przestrzeni jak i w sferze społecznej, gospodarczej, a także w obszarze szeroko pojętej infrastruktury technicznej, w tym systemu komunikacyjnego gminy. Podczas formułowaniu głównych celów rozwoju w szczególności wzięto pod uwagę ustalenia m.in. Strategii Rozwoju Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2014-2020, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim Nr XL/301/13 z dnia 27 grudnia 2013 r., wnioski mieszkańców oraz rozwój nowych inwestycji na podstawie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2013 - 2017. Przyjęte w Studium założenia rozwoju gminy są rozwinięciem ogólnych kierunków rozwoju gminy przewidywanych w ww. dokumencie strategicznym, będącym zarysowaniem wizji rozwoju gminy w celu wyznaczenia ram działania oraz podejmowania decyzji bieżących, szczególnie związanych z wydatkowaniem środków publicznych. Celem nadrzędnym jest zapewnienie możliwości spójnego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego, ekonomicznego, społecznego i przestrzennego, przy ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, dziedzictwa kulturowego oraz poszanowaniem dóbr materialnych - publicznych i prywatnych.

Określa się trzy główne kierunki rozwoju gminy:

- I. **KIERUNEK 1 - Podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkiwania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy.**
- II. **KIERUNEK 2 - Rozwój turystyczny i gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Sępólno Krajeńskie w regionie oraz zwiększeniu efektywności jej wszechstronnego rozwoju.**
- III. **KIERUNEK 3 - Ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy oraz budowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania terenów rekreacyjno-sportowych.**

Wizją rozwoju dla gminy Sępólno Krajeńskie jest jej równoważne wsparcie na poziomie gospodarczym oraz turystycznym przy jednoczesnym podnoszeniu standardu życia jej mieszkańców i jakości zamieszkiwania z poszanowaniem wartości przyrodniczych. Realizacja tych celów opiera się na kształtowaniu atrakcyjnych ofert przestrzennych dla inwestorów i przedsiębiorców, których aktywność w sposób wymierny przekłada się na rozwój gminy oraz zadowolenie jej mieszkańców. Wzmocnienie gminy jako prężnego, dynamicznie rozwijającego się ośrodka turystycznego będzie służyć podniesieniu rangi i jego znaczenia w całym regionie. Będzie również sprzyjać efektywnemu rozwojowi gminy na wszystkich innych płaszczyznach m.in. poprzez rozwój bazy usług turystycznych w sektorze gastronomii, rozrywki, usług hotelowych, usług sportu i rekreacji. Głównym

uwarunkowaniem wokół którego powinien być oparty rozwój turystyki, sportu i rekreacji w gminie jest obecność licznych jezior oraz związanych z nimi przyrodniczo cennych terenów przyrodniczych.

Planuje się szeroką ofertę inwestycyjną dla działalności nieuciążliwej aktywności gospodarczej oraz usługowej. Wspieranie przemysłu i przedsiębiorczości będzie prowadzone z poszanowaniem wartości środowiska naturalnego oraz obszarów przyrodniczo cennych poprzez popularyzowanie i zachęcanie do stosowania rozwiązań proekologicznych oraz wprowadzania nowoczesnych technologii zarówno w procesach produkcyjnych jak i również na poziomie funkcjonowania obiektów usługowych lub sportowych. Ważnym elementem sprzyjającym rozwojowi inwestycyjnemu w gminie będzie rozbudowany, zmodernizowany układ komunikacyjny głównych dróg, który zapewni szybkie i łatwe powiązanie komunikacyjne gminy w skali regionalnej i ponadregionalnej. Atutem komunikacyjnym jest również linia kolejowa przebiegająca przez obszar gminy na kierunku północ - południe, dzieląc obszar gminy niemal na dwie równe części. Linia ta obsługuje dzisiaj jedynie transport towarowy. W celu przygotowania dogodnych warunków inwestycyjnych dla rozwoju przemysłu i przedsiębiorczości planuje się rezerwę terenów zabudowy aktywności gospodarczej – przemysłu, produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej, usytuowanych głównie w północno-wschodniej części miasta w powiązaniu z linią kolejową oraz istniejącą drogą krajową nr 25. Są to największe, zwarte obszary aktywności gospodarczej w mieście w znacznej części już zainwestowane, dodatkowo stosunkowo niewielka ich ilość znajduje się w południowo-wschodniej części miasta w rozproszonym układzie. Są to główne obszary potencjalnych aktywności inwestycyjnych. Wyznaczona lokalizacja skoncentrowanych obszarów działalności produkcyjnych, przemysłowych i usługowych będzie sprzyjała ich rozwojowi pod względem bezpośredniego dostępu do głównego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej, a także przyczyni się do ograniczenia rozwoju tych funkcji w innych obszarach gminy z narażeniem ich oddziaływania na obszary przyrodniczo cenne. Obudowa głównych elementów układu komunikacyjnego funkcjami aktywności gospodarczej i usługowymi służyć będzie jednocześnie osłonie istniejących oraz planowanych terenów mieszkaniowych w odsunięciu od głównych arterii komunikacyjnych.

Bazą dla wspomagania wzrostu przedsiębiorczości w gminie będą rozwinięte usługi okołobiznesowe oraz usługi publiczne. Głównym centrum usługowym jest rejon centrum miasta Sępólno Krajeńskie. Zlokalizowana jest tu największa liczba usług publicznych, administracyjnych, kulturalnych i handlowych w gminie. Planuje się, że obszar ten będzie rozwijany jako nowoczesny, wielofunkcyjny ośrodek usługowy z zabudową usługową i mieszkaniową o charakterze śródmiejskim, wzbogacony obiektami turystycznymi i sportowymi. Założeniem jest kształtowanie tu wszechstronnej i kompleksowej oferty usługowej dla mieszkańców, turystów i obsługi biznesu, obejmującej również usługi wyspecjalizowane, wyższego rzędu np. związane z szeroko rozumianą turystyką wodną, rowerową lub turystyką poznawczą.

Na poprawę standardu życia mieszkańców wpływać będzie atrakcyjna, szeroka i zróżnicowana oferta mieszkaniowa. Planuje się zrównoważony rozwój terenów mieszkaniowych w mieście oraz w gminie w oparciu o lokalne uwarunkowania w szczególności dające duże możliwości dla rozwoju form zabudowy krajobrazowej z uwagi na ciekawą, i zróżnicowaną rzeźbę terenu. Ważnym elementem przygotowania nowych obszarów dla budownictwa mieszkaniowego będzie zapewnienie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz zaplecza usług w tym usług publicznych. Kształtowanie warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego opiera się na dążeniu do tworzenia harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych i układów kompozycyjnych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania osadnictwa w strefach otwartych, zgodnie z ideą zwartych miast i osiedli. Celem jest podnoszenie jakości zamieszkiwania i atrakcyjności zabudowy mieszkaniowej m.in. w oparciu o walory krajobrazowe gminy. Podnoszenie jakości zamieszkiwania

będzie realizowane również poprzez dążenie do wyznaczania przestrzeni publicznych oraz terenów zielonych wyposażonych w elementy i obiekty sportu i rekreacji. Planuje się również nasycenie obszarów mieszkaniowych i ich sąsiedztwa różnymi formami zieleni. Wszystkie działania mające na celu wyznaczenie wspólnych, ogólnodostępnych przestrzeni dla rekreacji i wypoczynku w otoczeniu miejsc zamieszkania sprzyjać będą zwiększeniu zadowolenia mieszkańców z zamieszkiwania w danej części gminy. Przyczynią się to również do budowania tożsamości lokalnej oraz więzi społecznych wśród mieszkańców. Dla zdegradowanych obszarów mieszkaniowych przewiduje się działania rewitalizacyjne. Planowane działania wzmacniające politykę zrównoważonego rozwoju budownictwa mieszkaniowego mają na celu zwiększenie ilości zróżnicowanych ofert mieszkaniowych.

Wartością szczególną gminy Sępólno Krajeńskie są jej walory przyrodniczo-krajobrazowe, które planuje się chronić i wzmacniać. Jednym z podstawowych celów funkcjonowania gminy jest ochrona środowiska naturalnego i jego wartościowych składników oraz budowanie harmonijnej symbiozy mieszkańców (w tym turystów) z przyrodą. Najcenniejsze obszary występujące na obszarze gminy wyznaczone w Studium i chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody to: rezerваты przyrody, Krajeński Park Krajobrazowy, Obszar Natura 2000 "Dolina Łobżonki", liczne użytki ekologiczne oraz Zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Torfowisko Messy", a także liczne pomniki przyrody. Dodatkowo cennymi elementami w systemie powiązań przyrodniczych gminy są tereny zieleni krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo biegnące wzdłuż jezior oraz tereny lasów i tereny produkcji rolnej. Stanowią one bardzo cenny składnik całego systemu zieleni i terenów otwartych w gminie, bazujący na unikatowych wartościach przyrodniczych i biologicznych, ważnych w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zapewniają one właściwe przewietrzanie terenów zurbanizowanych oraz równowagę przyrodniczo-biologiczną w gminie i w całym regionie. W ich obrębie znajdują się istotne obiekty i obszary przyrody oraz krajobrazu naturalnego objęte ochroną prawną lub proponowane do objęcia ochroną. Z jednej strony tak bogate pokrycie obszarami cennymi przyrodniczo w gminie wiąże się z licznymi obwarowaniami prawnymi mogącymi ograniczać inwestycje w szczególności związane z aktywnością gospodarczą oraz niektórymi rodzajami działalności usługowych. Jednakże, zgodnie z art. 16 ust. 6 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142) grunty rolne i leśne oraz inne nieruchomości znajdujące się w granicach parku krajobrazowego pozostawia się w gospodarczym użytkowaniu. Pomimo licznych ograniczeń tak bogaty system przyrodniczy ukształtowany na obszarze gminy jest niewątpliwie motorem jej rozwoju gospodarczego. Planuje się podniesienie znaczenia tego wartościowego zielonego ekosystemu w strukturze gminy i kształtowanie jego harmonijnego powiązania z obszarami zabudowanymi, opartego na wzajemnych relacjach i korzyściach. Planuje się kształtowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi obszarami zieleni i obszarami jezior, a także ich powiązanie z terenami mieszkaniowymi i usługowymi - w tym podnoszenie jakości infrastruktury zurbanizowanych nabrzeży jezior oraz tworzenie nowych miejsc rekreacyjno-sportowych. Przyczyni się do tego również właściwa polityka wzmacniania wizerunku/marki gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, m.in. poprzez identyfikację i promocję jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród jej mieszkańców. Szczególnym elementem w planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będą miały tereny zieleni i rekreacji, towarzyszące osiedlom mieszkaniowym, jako nierozdzielny i konieczny składnik przestrzeni mieszkaniowej w codziennym życiu mieszkańców. Zapewnią one możliwość aktywnego wypoczynku i spędzania wolnego czasu na powietrzu i w otoczeniu zieleni. Kształtowanie właściwych zależności obszarów zurbanizowanych z zielonymi i otwartymi przestrzeniami wpłynie na podniesienie jakości, estetyki oraz atrakcyjności środowiska zamieszkiwania, pracy i wypoczynku. Planuje się kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zwiększenie dostępności i walorów terenów zielonych z funkcją sportu i rekreacji wpłynie na polepszenie zdrowia, sprawności fizycznej i samopoczucia mieszkańców.

## ROZDZIAŁ III

# KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY



### 3.1. MODEL PLANOWANEJ STRUKTURY FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNEJ

Zapewnieniu harmonijnego funkcjonowania i rozwoju różnych form wykorzystania przestrzeni powinna służyć właściwie ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna. Powinna być zbudowana z czytelnych obszarów o określonych funkcjach wiodących, obejmujących zarówno tereny zainwestowane - przewidziane do utrzymania lub wzmocnienia, tereny planowanych działań inwestycyjnych - wymagające ukształtowania lub przekształceń jak również tereny otwarte - obszary lasów, produkcji rolnej czy obszary cenne przyrodniczo.

Wskazuje się podział w Studium na dwie strefy funkcjonalne: strefę zainwestowania oraz strefę otwartą. Strefa zainwestowania jest tożsama z granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obie strefy zostały określone na podstawie istniejących uwarunkowań w tym stopnia i rodzaju ich zagospodarowania. Granice obu stref przeplatają się wzajemnie, ich zasięg przedstawia schemat 1.

Wewnątrz stref funkcjonalnych wyznaczono obszary rozwoju, które stanowią wyodrębnione całości urbanistyczne, stanowiące jednolite pod względem funkcjonalnym oraz pod względem charakteru zabudowy i zagospodarowania terenu, kompletne założenia urbanistyczne. Ich granice wyznaczono rozgraniczając przestrzennie i funkcjonalnie skończone układy zabudowy - identyfikowalne jako samodzielne, oddzielne byty pod względem kompozycyjnym lub dominujących form przeznaczenia, skali i intensywności zabudowy, obsługi komunikacyjnej, a także pod względem kulturowym, krajobrazowym. Wzięto również pod uwagę bariery oraz konflikty przestrzenne i funkcjonalne rozgraniczające poszczególne obszary. Granice obszarów rozwoju zostały przedstawione na schemacie 2.

Obszary rozwoju obejmują tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i zagospodarowania. Stanowią one podstawowe jednostki odniesienia, dla których przyjęto zasady porządkowania funkcjonalnego i przestrzennego oraz sformułowano kierunki polityki rozwoju przestrzennego określając ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania.

Obszary rozwoju podzielono na następujące typy określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz oznaczono symbolami.

#### I. WYZNACZONE OBSZARY ROZWOJU W STREFIE ZAINWESTOWANIA:

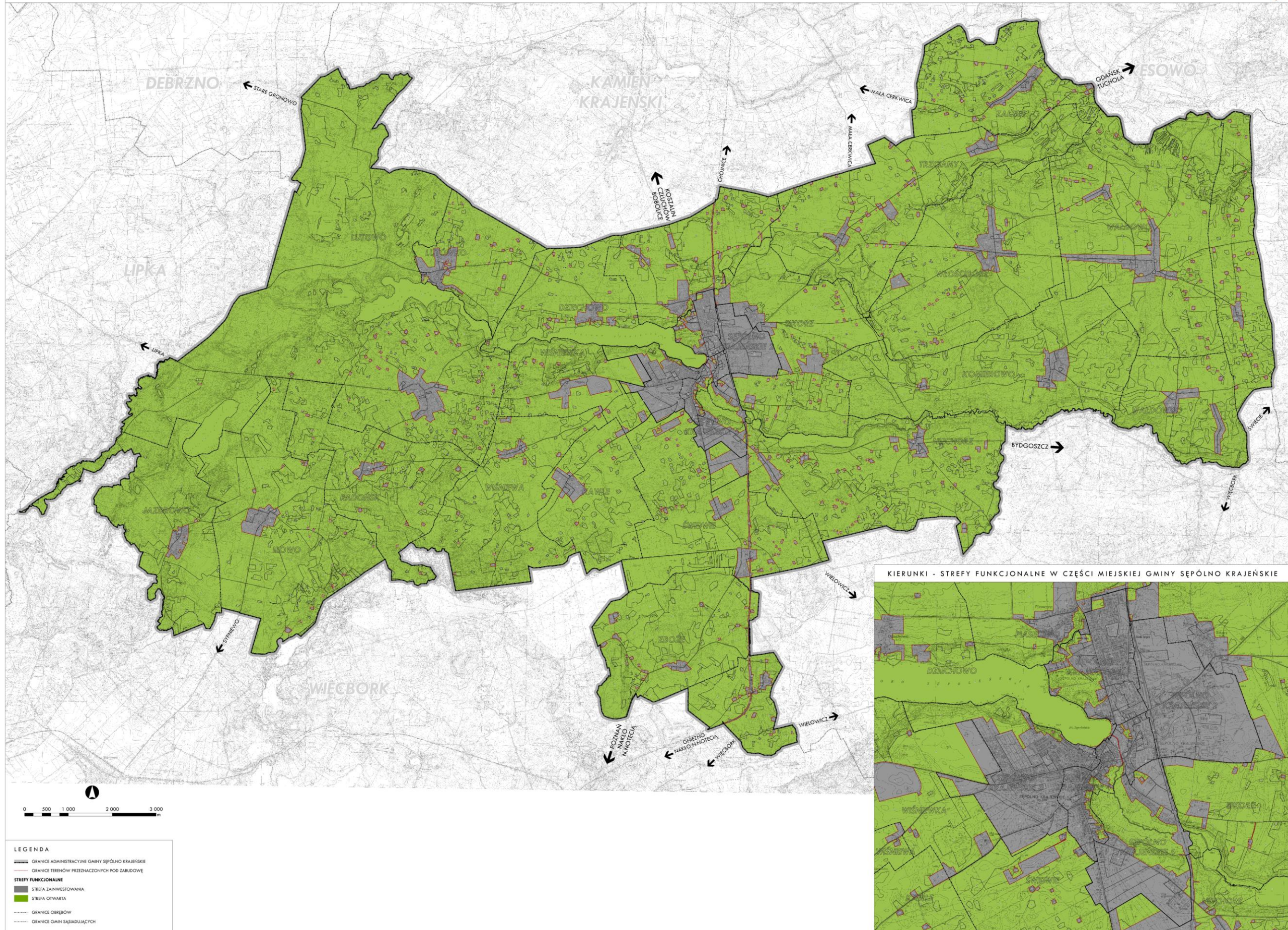
- **Obszary zabudowy:**
  - **MU** - obszary zabudowy śródmiejskiej,
  - **MW** - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - **M1** - obszary wielofunkcyjne z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w obszarze miasta,
  - **M2** - obszary wielofunkcyjne - zabudowa podmiejska,
  - **RM1** - obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej,
  - **RM2** - obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich,
  - **RM3** - obszary zabudowy zagrodowej o charakterze wielorodzinnym,
  - **UP** - obszary wydzielonych usług publicznych,
  - **UH** - obszar usług handlu,
  - **US** - obszary wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki,
  - **AG** - obszary aktywności gospodarczej,
  - **AR** - obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa;
- **Obszary: infrastruktury technicznej, kolejowej, eksploatacji surowców oraz produkcji energii:**

- **PG** - obszary powierzchniowej eksploatacji surowców,
- **PE** - obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego,
- **KK** - obszary kolejowe,
- **IT** - obszary infrastruktury technicznej;
- **Obszary zieleni:**
  - **ZC** - obszary cmentarzy,
  - **ZD** - obszary ogrodów działkowych,
  - **ZP** - obszary zieleni urządzonej,
  - **ZH** - obszary historycznych założeń parkowych;

## **II. WYZNACZONE OBSZARY ROZWOJU W STREFIE OTWARTEJ:**

- **Obszary rolnicze:**
  - **R1** - obszary rolne,
  - **R2** - obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi,
  - **R3** - obszary rolno-krajobrazowe;
- **Obszary lasów i dolesień oraz wody powierzchniowe:**
  - **ZL** - obszary lasów,
  - **L** - obszary planowanych zalesień,
  - **W** - obszary wód powierzchniowych.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE  
KIERUNKI - STREFY FUNKCJONALNE



Schemat nr 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na strefy funkcjonalne; opracowanie własne.

## STREFY FUNKCJONALNE.

**a) Strefa zainwestowania (tożsama granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę)** w której planuje się utrzymanie funkcji istniejącej zabudowy oraz rozwój nowych inwestycji. Strefę zainwestowania współtworzą obszary zabudowy mieszkaniowej oraz o innych funkcjach wraz z obsługującymi je terenami niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. Optymalne funkcjonowanie tej strefy zależy od koordynacji oraz integracji procesów w niej zachodzących na różnych poziomach m.in.: przestrzennym, ekonomicznym, społecznym lub ochronnym. Odpowiednie sterowanie tymi procesami przyczyni się do rozwoju zwartych, dobrze wyposażonych struktur urbanistycznych powiązanych z obszarami otwartymi, czym także ograniczy niekontrolowane rozpraszanie się zabudowy. Głównymi działaniami wspomagającymi funkcjonowanie strefy zainwestowania są:

- utrzymanie zwartej struktury przestrzennej miasta oraz dążenie do wykreowania czytelnych i spójnych układów zabudowy na obszarach wiejskich gminy,
- wspieranie rozwoju bazy usług w centralnej części miasta, tworzenie różnorodnej oferty usługowej zarówno dla mieszkańców jak i turystów,
- dążenie do wykreowania lokalnych centrów usługowych na obszarach wiejskich,
- ograniczanie procesów osadniczych na obszarach położonych poza zasięgiem sieci infrastruktury technicznej oraz w oddaleniu od układu komunikacyjnego,
- ograniczanie uciążliwości terenów aktywności gospodarczej oraz usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
- wzmocnienie powiązań wewnętrznych gminy t.j. obszarów wiejskich z miastem na poziomie podstawowego układu komunikacyjnego w tym sieci ciągów pieszych i systemu tras rowerowych,
- rozwój transportu zbiorowego,
- dążenie do wyposażenia istniejących i planowanych terenów inwestycyjnych we wszystkie niezbędne elementy oraz sieci infrastruktury technicznej w oparciu o proekologiczne rozwiązania,
- podnoszenie jakości istniejących i kreowanie nowych przestrzeni publicznych oraz wzajemne powiązanie ich systemem ciągów pieszych i rowerowych;

**b) Strefa otwarta** związana jest bezpośrednio z obszarami cennymi przyrodniczo, lasami, terenami produkcji rolnej, nieużytkami oraz obszarami wód powierzchniowych. Głównym celem w obszarze tej strefy jest utrzymanie istniejących powiązań ekologicznych oraz ochrona obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. Do głównych działań w obrębie strefy otwartej należą:

- zachowanie powiązań ekologicznych i ochrona bioróżnorodności obszarów przyrodniczo cennych,
- ochrona warunków siedliskowych na obszarach przyrodniczych oraz ograniczanie uciążliwości w ich sąsiedztwie,
- kształtowanie systemu szlaków turystycznych z uwzględnieniem ochrony krajobrazu oraz lokalizacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego,
- dążenie do ograniczania intensywnego wykorzystywania terenów rolniczych oraz terenów aktywności gospodarczej w sąsiedztwie obszarów wód powierzchniowych.

## **OBSZARY ROZWOJU.**

Obszary rozwoju zostały wyznaczone w oparciu o szereg czynników: dominującą funkcję oraz procesy inwestycyjne na danym obszarze, istniejący stan zagospodarowania oraz lokalne uwarunkowania. Podział na obszary rozwoju opiera się na istniejącym oraz planowanym układzie komunikacyjnym - drogowym i kolejowym. Stanowią one sieć głównych powiązań i relacji wyznaczonych obszarów. Uzupełniającym systemem komunikacyjnym jest podstawowa sieć powiązań drogowych, niewyznaczona w skali Studium, a także układ ścieżek pieszych i rowerowych – częściowo określony w zakresie najważniejszych powiązań w obszarze gminy.

Wyznaczona struktura oparta na strefach funkcjonalnych oraz obszarach rozwoju stanowi obowiązujące ustalenie Studium. Na poszczególnych obszarach rozwoju możliwe są do zrealizowania określone przeznaczenia - dominujące oraz uzupełniające. Obok ustalonego przeznaczenia, na każdym z wyznaczonych obszarów rozwoju możliwe jest realizowanie infrastruktury technicznej - w tym budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz małej retencji oraz komunikacyjnej - w tym przepraw mostowych oraz kanałów wodnych, niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów związanych z określonym przeznaczeniem lub w celu zachowania ciągłości elementów układu komunikacyjnego gminy, sieci infrastruktury technicznej oraz systemu hydrologicznego. Dopuszcza się również zagospodarowanie obszarów rozwoju różnymi formami zieleni, a także lokalizowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zbiorników wodnych, zgodnie z ustaleniami kierunkowymi Studium.

Na terenie gminy Sępólno Krajeńskie wyróżniono następujące obszary rozwoju zawarte w **strefie zainwestowania**, a granice tych obszarów zostały wyznaczone na rysunku Studium - *Kierunki zagospodarowania gminy*:

**I. Obszary zabudowy śródmiejskiej** oznaczone symbolami **MU** - obejmują tereny zlokalizowane w centralnej części miasta, ograniczone ul. Hallera, od północy - jeziorem Sępoleńskim i rzeką Sępoleńką, od południa ulicami: Krzyżową, Przesmyk i Oгородową.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, zabudowa usługowo-mieszkaniowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kształtowana jako zabudowa o charakterze śródmiejskim;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych.

### Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do wykreowania wysokiej jakości struktury funkcjonalno-przestrzennej centrum miasta w celu wzmocnienia jego roli jako ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym,
- należy wspierać rozwój, poprawę standardów jakościowych oraz różnorodność oferty bazy usługowej,
- należy dążyć do uatrakcyjnienia istniejących przestrzeni publicznych oraz kreowania nowych obszarów przestrzeni publicznych w szczególności w powiązaniu z ciągiem ulicy Hallera oraz brzegiem jeziora Sępoleńskiego,
- należy dążyć do wykreowania różnorodnej oferty usług turystycznych zarówno hotelowych, gastronomicznych, kulturalno-rozrywkowych i sportowo-rekreacyjnych,
- wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań kulturowych w nawiązaniu do historycznego układu urbanistycznego,
- należy dążyć do zrównoważonego rozwoju bazy usługowej obszaru, w szczególności usług bankowych, administracyjnych oraz biur w stosunku do usług handlu, kultury, gastronomii, rekreacji, sportu oraz rozrywki,
- należy obniżyć klasę drogi jaką obecnie posiada ulica Hallera w układzie komunikacyjnym oraz dostosować jej parametry i zagospodarowanie do pełnienia funkcji publicznej przestrzeni

miejskiej, poprzez przeniesienie ruchu transportowego na planowaną obwodnicę miasta w ciągu drogi krajowej nr 25,

- należy wykorzystać potencjał wynikający z położenia miasta nad brzegiem jeziora Sępoleńskiego dla lokalizowania stałych oraz czasowych atrakcji kulturalno-rozrywkowych i sportowo-rekreacyjnych,
- należy ukształtować bramy wjazdowe do centrum miasta w oparciu o elementy układu komunikacyjnego, kompozycyjne, architektoniczne, a także uwzględniając warunki krajobrazowe,
- należy dążyć do nasycenia obszaru większą ilością zieleni.

**II. Obszary zabudowy wielorodzinnej** oznaczone symbolami **MW** - obejmują tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dwa istniejące osiedla mieszkaniowe wielorodzinne położone są w rejonie ulicy Szkolnej oraz Słowackiego, po zachodniej stronie istniejącej linii kolejowej.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do kompleksowego wyposażenia obszarów lub zapewnienie im łatwego dostępu do bazy usług podstawowych,
- należy dążyć do łączenia usług publicznych z usługami komercyjnymi, ich wspólnej organizacji i funkcjonowania,
- zaleca się przeznaczanie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub ich części na usługi,
- należy dążyć do poprawy jakości zagospodarowania terenów pomiędzy budynkami mieszkaniowymi oraz terenów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw oraz elementów małej architektury, a także przestrzeni pieszych,
- należy dążyć do nasycenia obszarów większą ilością zieleni w szczególności zieleni wysokiej.

**III. Obszary wielofunkcyjne z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w obszarze miasta** oznaczone symbolami **M1** - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej zlokalizowane wyłącznie w obszarze miasta. Są to przede wszystkim osiedla mieszkaniowe Bergera, Leśne oraz Jana Pawła II, a także zespoły zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane w rejonie ulic: Krasickiego, Wojska Polskiego i Jeziornej. Nowe obszary zostały wyznaczone w rejonie ulicy Niechorskiej oraz ulicy Sienkiewicza.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu (tereny składów i drobnej produkcji zlokalizowane na osiedlu w rejonie ul. Bergera w sąsiedztwie linii kolejowej), usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do zachowania jednorodnych układów zabudowy mieszkaniowej pod względem funkcjonalnym, jej gabarytów oraz formy,
- należy dążyć do wykształcenia lokalnego ośrodka usługowego,
- należy dążyć do zwiększenia liczby ogólnodostępnych terenów zielonych dla mieszkańców.

**IV. Obszary wielofunkcyjne - zabudowa podmiejska** oznaczone symbolami **M2** - są to obszary zabudowy zlokalizowane bezpośrednio przy granicy miasta Sępólno Krajeńskie w następujących sołectwach: Wiśniewka, Świdwie, Niechorz, Sikorz oraz Piaseczno.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu nie kolidująca z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do przekształcenia obszarów zabudowy zagrodowej w obszary o funkcji mieszkaniowej lub usługowej,
- rozwój nowych układów zabudowy należy kształtować w nawiązaniu do istniejących w sąsiedztwie układów kompozycyjnych,
- należy zapewnić kontynuację sieci ciągów pieszych i rowerowych w powiązaniu z miastem,
- należy wspierać rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

**V. Obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej** oznaczone symbolami **RM1** - obejmują tereny istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wyłącznie na obszarach wiejskich.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych, chowu i hodowli zwierząt;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi zapewniające obsługę mieszkańców, zabudowa rekreacyjna i letniskowa oraz inne usługi nieuciążliwe, a także zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do minimalizowania uciążliwości pochodzących z produkcji rolniczej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- należy dążyć do wykształcenia lokalnego ośrodka usługowego,
- należy wspierać rozwój agroturystyki w oparciu o walory krajobrazowe oraz środowiska naturalnego.

**VI. Obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich** oznaczone symbolami **RM2** - są to tereny istniejących, pojedynczych gospodarstw rolnych lub niewielkie ich koncentracje, zlokalizowane często poza zasięgiem podstawowego układu komunikacyjnego. Nie wskazuje się nowych obszarów rozwoju dla nowej zabudowy.

**VII. Obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej o charakterze wielorodzinnym** oznaczone symbolami **RM3** - są niewielkie tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej zagrodowej związanej z zabudową byłych zakładów PGR na obszarach wiejskich.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności,
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie na zasadzie wymiany istniejącej zabudowy mieszkaniowej, której formę i gabaryty należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- należy minimalizować współistnienie konfliktowych funkcji z funkcją mieszkaniową,
- należy podjąć działania rewitalizacyjne.

**VIII. Obszary wydzielonych usług publicznych** oznaczone symbolami **UP** - obejmują wydzielone tereny istniejących usług publicznych. Na wyznaczonych obszarach priorytetem jest lokalizowanie usług celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, administracji, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji.

- dominujące przeznaczenie terenów: usługi publiczne;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii oraz handlu detalicznego nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- budynki usług publicznych powinny być odpowiednio wyeksponowane w otaczającej je przestrzeni, stanowić dominanty urbanistyczne oraz identyfikatory przestrzeni, także reprezentować wysokie walory funkcjonalne i architektoniczne,
- należy dążyć do wykreowania wysokiej jakości terenów zieleni urządzonej wyposażonej m.in. w elementy sportu i rekreacji oraz małej architektury,
- należy dążyć do zapewnienia odpowiednich warunków komunikacyjnych, w tym połączeń pieszych, rowerowych,
- należy dążyć do zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych dostosowanej do wielkości poszczególnych obiektów usługowych oraz częstotliwości ich odwiedzania;
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na terenach, w budynkach i obiektach usług publicznych poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego.

**IX. Obszar usług handlu** oznaczony symbolem **UH** - obejmuje tereny zlokalizowane przy ul. Kościuszki i Placu Przyjaźni, gdzie planuje się rozwój targowiska miejskiego.

- dominujące przeznaczenie terenów: usługi handlu;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii i kultury.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nasycenie obszaru terenami zieleni, przestrzeni publicznych, urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz obiektami małej architektury,
- wspieranie miejsca jako przestrzeni dla promowania lokalnych produktów oraz integracji społecznej, organizowanie lokalnych imprez okolicznościowych,
- powiązanie obszaru z systemem ciągów pieszych i rowerowych.

**X. Obszary wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki** oznaczone symbolami **US** - obejmują istniejące oraz planowane tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji. Należą do nich m.in. stadion miejski oraz istniejące i planowane tereny rekreacyjne położone wzdłuż fragmentów linii brzegowej jezior Sępoleńskiego i Lutowskiego zlokalizowane w Sępólnie Krajeńskim oraz miejscowościach Dziechowo i Lutówko.

- dominujące przeznaczenie terenów: terenowe oraz kryte obiekty usług sportu i rekreacji, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi gastronomii, kultury, hotelowe, zabudowa rekreacyjna i letniskowa, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

---



- nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- należy dążyć do wyposażenia obszarów w wysokiej jakości elementy małej architektury oraz rozwiązania funkcjonalne przestrzeni publicznych zapewniające do nich łatwą dostępność i wygodne użytkowanie,
- należy dążyć do powiązania obszarów z systemem ciągów pieszych i rowerowych,
- należy dążyć do podniesienia bezpieczeństwa na wyznaczonych obszarach poprzez rozwój systemu monitoringu miejskiego.

**XI. Obszary aktywności gospodarczej** oznaczone symbolami **AG** - obejmują istniejące oraz planowane tereny aktywności gospodarczej rozproszone po całym obszarze gminy. Największe obszary znajdują się na terenie wschodniej części miasta, w rejonie ulic: Przemysłowej, Kościuszki, Składowej i Komierowskiej, a także w jego południowej części, w rejonie ulicy Koronowskiej i ulicy Sienkiewicza.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy minimalizować uciążliwości związane z prowadzoną działalnością poprzez rozwiązania funkcjonalne obiektów, ich usytuowanie, a także zapewnienie odpowiedniej izolacji terenami zieleni w tym zieleni wysokiej,
- wyposażenie ośrodków aktywności gospodarczej w elementy przestrzeni publicznych – place, skwery, zieleńce, ciągi piesze,
- wykorzystanie potencjału terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii kolejowych.

**XII. Obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa** oznaczone symbolami **AR** - obejmuje tereny wielkopowierzchniowej zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, zlokalizowane we wsiach: Kawle, Komierowo, Komierówko, Niechorz, Piaseczno, Skarpa i Zboże. Istniejąca zabudowa na tych obszarach w większości stanowi pozostałość po byłych zakładach PGR, w niewielkiej części pełni funkcję zabudowy mieszkaniowej.

- dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych, chowu i hodowli zwierząt;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi publiczne, usługi handlu, administracji, kultury, sportu i rekreacji, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, ogrody działkowe.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa,
- dopuszcza się mieszkania służbowe lokalizowane w obiektach należących do dominującego przeznaczeniu terenu,
- należy podjąć działania rewitalizacyjne.

**XIII. Obszary powierzchniowej eksploatacji surowców** oznaczone symbolami **PG** - obejmuje teren istniejącej, powierzchniowej eksploatacji surowców - złoża Wiśniewa. Dominujące przeznaczenie terenu - powierzchniowa eksploatacja surowców. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

---

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów funkcjonalnych.*

**XIV. Obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego** oznaczone symbolami **PE** - obejmuje tereny na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów funkcjonalnych.*

**XV. Obszary kolejowe** oznaczone symbolami **KK** - obejmują tereny rozlokowane wzdłuż istniejącej linii kolejowej, w największej powierzchni w granicach miasta Sępólno Krajeńskie.

**XVI. Obszary infrastruktury technicznej** oznaczone symbolami **IT** - obejmują istniejące oraz planowane, wydzielone tereny obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej, rozproszone po całym obszarze gminy. Dominujące przeznaczenie terenów - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pełniące funkcję obsługi miasta oraz obszarów wiejskich w zakresie: ujmowania oraz uzdatniania wody, oczyszczania ścieków, obsługi sieci gazowej oraz elektroenergetycznej. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: określono w Tabeli nr 1. Kierunki *przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów funkcjonalnych.*

**XVII. Obszary cmentarzy** oznaczone symbolami **ZC** - obejmują istniejące, czynne oraz nieczynne tereny cmentarzy. Czynne cmentarze położone są: w Sępólnie Krajeńskim u zbiegu ulic Kościuszki i Chojnickiej oraz przy ulicy Niechorskiej, a także w: Lutowie, Lutówku, Komierowie, Piasecznie i Wałdowie. Nieczynne cmentarze są zlokalizowane w Sępólnie Krajeńskim u zbiegu ulic Leśnej i Chojnickiej, a także w Iłowie oraz Zalesiu.

- dominujące przeznaczenie terenów: cmentarze;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi handlu związane z funkcją cmentarza.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- obowiązuje ochrona oraz utrzymanie funkcji wyznaczonych cmentarzy oraz ich stref ochronnych,
- dopuszcza się modernizację oraz realizację nowej zabudowy związanej przeznaczeniem dominującym oraz uzupełniającym.

**XVIII. Obszary ogrodów działkowych** oznaczone symbolami **ZD** - obejmują istniejące tereny ogrodów działkowych, położone w Sępólnie Krajeńskim przy zbiegu ulic Sawickiej i Słonecznej oraz przy ul. Tartacznej, a także tereny bezpośrednio położone przy granicy miasta - w Sikorzu. Dominującym przeznaczeniem terenów są drobne uprawy oraz rekreacja. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru: nie planuje się nowych obszarów przeznaczonych pod ogrody działkowe.

**XIX. Obszary zieleni urządzonej** oznaczone symbolami **ZP** - obejmują tereny istniejących parków, lasów miejskich oraz pozostałych, większych terenów zieleni urządzonej zlokalizowanej w obszarze miasta. Należą do nich tereny zlokalizowane wzdłuż Placu Przyjaźni, a także na osiedlach: Leśnym, Bergera oraz Jana Pawła II.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń urządzona;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: drobne usługi kultury, gastronomii, turystyki i rekreacji nie kolidujące i nie ograniczające powierzchni funkcji związanych z dominującym przeznaczeniem terenu.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do wyposażenia obszarów w elementy sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury, urządzenia ciągów pieszych oraz rowerowych z oparciem o lokalne uwarunkowania,
- należy dążyć do powiązania wewnętrznych, istniejących i projektowanych ciągów pieszych i rowerowych z miejskim systemem ciągów pieszych i rowerowych.

**XX. Obszary historycznych założeń parkowych** oznaczone symbolami **ZH** - obejmują tereny położone we wsiach: Iłowo, Komierowo, Skarpa, Trzciany, Wałdówko i Zboże.

- dominujące przeznaczenie terenów: historyczne założenia parkowe wraz z historyczną zabudową;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: usługi hotelowe, kultury i gastronomii.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy dążyć do wyposażenia obszarów w elementy sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury, urządzenia ciągów pieszych oraz rowerowych z oparciem o lokalne uwarunkowania i wymogi konserwatorskie,
- należy dążyć do udostępniania terenów dla ruchu turystycznego, a także wypoczynku codziennego mieszkańców,
- należy dążyć do zapewnienia odpowiedniej promocji turystycznej obszarów oraz ich czytelnego powiązania z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

Na terenie gminy Sępólno Krajeńskie wyróżniono następujące obszary rozwoju zawarte w **strefie otwartej**, a granice tych obszarów zostały wyznaczone na rysunku Studium - *Kierunki zagospodarowania gminy*:

**XXI. Obszary rolne** oznaczone symbolami **R1** - obejmują powierzchnie terenów wykorzystywanych do celów produkcji rolnej oraz do celów hodowlanych z niewielkimi enklawami użytków zielonych, zlokalizowane na obszarach wiejskich.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza - uprawy polowe, łąki, pastwiska, zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: lasy, ogrody działkowe, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych należy sytuować w powiązaniu z istniejącym układem drogowym oraz z niezbędnymi systemami infrastruktury technicznej,

- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających procesy zachodzące przy produkcji rolniczej.

**XXII. Obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi** oznaczone symbolami **R2** - obejmują rozproszone po obszarze całej gminy tereny wykorzystywane do celów produkcji rolnej zlokalizowane na glebach o najwyższych wartościach czyli III bonitacyjnej lub glebach organicznych, a także na terenach podmokłych.

- dominujące przeznaczenie terenów: produkcja rolnicza – uprawy polowe;
- uzupełniające przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem dalszych zapisów kierunkowych.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- należy wspierać ekologiczne metody prowadzenia produkcji oraz gospodarki rolnej,
- należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających procesy zachodzące przy produkcji rolniczej.

**XXIII. Obszary rolno-krajobrazowe** oznaczone symbolami **R3** - obejmują tereny zlokalizowane w obrębie miasta, położone wzdłuż obniżen dolinnych lub bezodpływowych zagłębień posiadających stały lub okresowo wysoki poziom wód gruntowych. Tereny znajdują się na obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, współtworzących lokalne i regionalne korytarze ekologiczne. Na ich obszarach znajdują się niewielkie enklawy użytków rolnych, łąk oraz pastwisk.

- dominujące przeznaczenie terenów: zieleń krajobrazowa, niewielkie enklawy upraw polowych, łąki, pastwiska.
- uzupełniające przeznaczenie terenów: nie określa się.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

**XXIV. Obszary lasów** oznaczone symbolami **ZL** - obejmują tereny istniejących lasów zlokalizowane na obszarze całej gminy. Największe obszary lasów znajdują się we wschodniej części gminy. Dominującym przeznaczeniem są lasy. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenów i lokalizowanie urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

**XXV. Obszary planowanych zalesień** oznaczone symbolami **L** - obejmują niewielkie tereny przylegające lub położone wewnątrz dużych kompleksów leśnych zlokalizowane na obszarze całej gminy. Dominującym przeznaczeniem są lasy. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

---

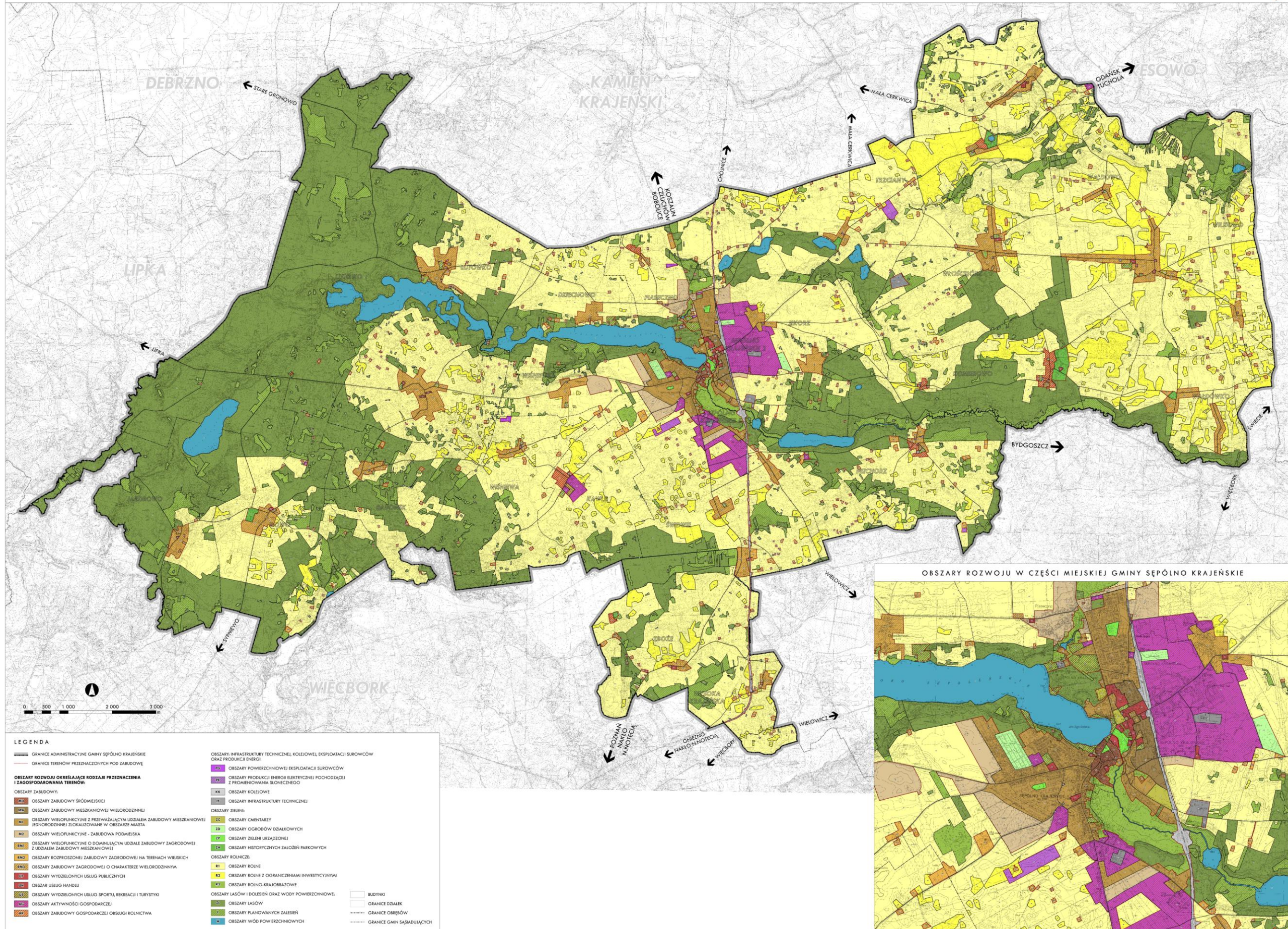
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenów i lokalizowanie urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych terenów oraz punktów widokowych z podstawowym systemem komunikacyjnym oraz systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

**XXVI. Obszary wód powierzchniowych** oznaczone symbolami **W** - obejmują tereny wód powierzchniowych płynących (rzeki: Sępolenka, Kamionka, Łobżonka, Orla i Jelonek) oraz wód stojących (m.in. jeziora: Sępoleńskie, Lutowskie, Juchacz, Mielec, Niechorz). Dominującym przeznaczeniem są wody powierzchniowe. Nie określa się uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Główne ustalenia kierunkowe obszaru:

- dopuszcza się usytuowanie sceny lub muszli koncertowej na wodzie - na obszarze jeziora Sępoleńskiego,
- należy dążyć do czytelnego powiązania najbardziej atrakcyjnych punktów widokowych usytuowanych przy nabrzeżach jezior z systemem ciągów pieszych i rowerowych, a także szlaków turystycznych.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE  
KIERUNKI - OBSZARY ROZWOJU



Schemat nr 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – podział na obszary rozwoju; opracowanie własne.

### 3.2. TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W Studium wyznacza się obszary w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy należące do strefy funkcjonalnej zainwestowania oraz obszary niezurbanizowane, chronione przed rozwojem zabudowy należące do strefy funkcjonalnej otwartej, wyznaczone na rysunku Studium - *Kierunki zagospodarowania gminy - planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

Tereny przeznaczone pod zabudowę, przewidziane dla realizacji i rozwoju zabudowy zajmują 1636,90ha, co stanowi zaledwie 7% powierzchni gminy i są to: obszary zabudowy śródmiejskiej (MU), obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), obszary wielofunkcyjne z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w obszarze miasta (M1), obszary wielofunkcyjne - zabudowa podmiejska (M2), obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej (RM1), obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich (RM2), obszary zabudowy zagrodowej o charakterze wielorodzinnym (RM3), obszary wydzielonych usług publicznych (UP), obszary wydzielonych usług sportu i rekreacji (US), obszary aktywności gospodarczej (AG), obszar usług handlu (targowisko miejskie), obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa (AR), obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego oznaczone symbolami (PE), obszary powierzchniowej eksploatacji surowców (PG), obszary kolejowe (KK), obszary infrastruktury technicznej (IT), obszary cmentarzy (ZC), obszary ogrodów działkowych (ZD), obszary zieleni urządzonej (ZP), obszary historycznych założeń parkowych (ZH).

Na obszary niezurbanizowane, wyłączone z zabudowy (z wyjątkiem terenów zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, a także terenów zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej) składają się: obszary rolne (R1), obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi (R2), obszary rolno-krajobrazowe (R3), obszary lasów (ZL), obszary planowanych zalesień (L), obszary wód powierzchniowych (W). Ponadto spod nowej zabudowy wyłączone są następujące tereny:

- narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- położone w obrębie Krajeńskiego Parku Krajobrazowego w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, z wyłączeniem terenów określonych w załącznikach 6 i 7 uchwały Nr X/229/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie Krajeńskiego Parku Krajobrazowego;
- potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych;
- złóż prognostycznych i perspektywicznych surowców pospolitych.

Ograniczenia dla lokalizowania zabudowy występują na terenach:

- wyposażonych w podziemną sieć drenażową na których w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych należy dokonać przebudowy sieci drenażowej;
- występowania gleb III klasy bonitacyjnej;
- o trudnych warunkach geoinżynierskich.

Obszary niezurbanizowane należy chronić przed zabudową oraz przed degradacją. Są to tereny cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Decydują o równowadze przyrodniczo-biologicznej w skali miasta, gminy i całego regionu. W kształtowaniu zagospodarowania tych

obszarów należy dążyć do stosowania zasady zrównoważonego rozwoju oraz harmonijnego komponowania terenów o różnych funkcjach, z troską o unikanie nowych i minimalizowanie istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Tereny niezurbanizowane należy rozwijać poprzez zachowanie i wzbogacenie zieleni krajobrazowej służącej także wypoczynku i rekreacji codziennej i weekendowej. Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów niezurbanizowanych powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu wartościowych cech przyrodniczo-krajobrazowych tych terenów. Należy dążyć również do tworzenia powiązań przyrodniczych, które wzmocnią ciągłość, a tym samym wartość tego ekosystemu. Celem jest zachowanie istniejących i budowanie nowych powiązań ekologicznych. W strefach na styku z terenami zabudowy należy dążyć do zwiększania nasycenia zielenią oraz stosowania osłon w formie zieleni izolacyjnej, które ochronią przed ewentualnymi wzajemnymi uciążliwościami. Należy także kształtować wzajemne powiązania i zależności funkcjonalno-przestrzenne łączące tereny otwarte i zielone z terenami zabudowanymi. W szczególności dotyczy to realizacji ścieżek pieszych i rowerowych, placów, parków, skwerów, zieleńców oraz zielonych terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Powinny być one kształtowane jako elementy spajające obszary zurbanizowane i niezurbanizowane oraz budujące wzajemne korzyści i relacje pomiędzy nimi. Będzie to służyło również podnoszeniu jakości przestrzeni oraz standardu życia w gminie.

### 3.3. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZMIAN

Ustalenia Studium mają na celu realizację głównych kierunków rozwoju gminy. Planowane ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej pozwoliło sprecyzować dokładne wytyczne dotyczące zmian w niej zachodzących. Przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym, a także decyzje dotyczące planowania rozwoju miasta i gminy oraz planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny być zgodne z wyznaczonymi kierunkami polityki rozwoju przestrzennego oraz każdorazowo powinny zabezpieczać:

- bezkonfliktowy i bezpieczny rozwój wszystkich form wykorzystania przestrzeni przez człowieka,
- ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego,
- poprawę ładu przestrzennego i estetyki zagospodarowania przestrzeni.

Planowane powiązania komunikacyjne wyznaczone liniowo na rysunku Studium, mają charakter ogólny w zakresie ich przebiegu. Stanowią rezerwę funkcjonalną dla realizacji wyznaczonego układu. Obowiązują w zakresie zabezpieczenia funkcji komunikacyjnej oraz zabezpieczenia ogólnego przebiegu komunikacji – tj. przewidywanego pasma terenu koniecznego dla wyznaczenia docelowej szerokości korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających korytarza komunikacyjnego będzie określany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych i decyzjach administracyjnych.

#### 3.3.1. KIERUNEK 1

**Podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkiwania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy.**



Synteza:

- rozwój infrastruktury społecznej i technicznej zapewniającej przyjazne warunki do zamieszkiwania oraz pracy,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego - utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju atrakcyjnej i zróżnicowanej oferty mieszkaniowej,
- kształtowanie obszarów mieszkaniowych w oparciu o zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
- kreowanie lokalnych centrów usługowych,
- kształtowanie odpowiednich standardów mieszkaniowych - podnoszenie jakości obszarów mieszkaniowych, kształtowanie harmonijnych, skończonych całości urbanistycznych i układów kompozycyjnych, z dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- budowanie tożsamości lokalnej i więzi społecznych wśród mieszkańców poprzez podnoszenie jakości terenów przestrzeni publicznych w tym parków, zieleńców, skwerów, placów zabaw, terenów sportowych, plaż i kąpielisk miejskich, bulwarów oraz ciągów pieszo-rowerowych,
- poprawa jakości oraz dostępności komunikacji publicznej dla mieszkańców gminy w powiązaniu z obszarami zamieszkiwania.

Założeniem planowanej w Studium struktury funkcjonalno-przestrzennej jest efektywny, ożywiony i bezkonfliktowy rozwój gminy, gwarantujący ciągłość dotychczasowych i stabilność przyszłych procesów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym celu wyznaczono czytelny i spójny z tradycjami gminy układ obszarów funkcjonalnych, odzwierciedlający charakter: centrum miasta i jego otoczenia, zabudowy na terenach wiejskich, urbanizacji obrzeżnej i podmiejskiej. Wyznaczono jednoznaczne kierunki rozwoju oraz wskaźniki urbanistyczne, różnicujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w poszczególnych typach obszarów. Wskaźniki zabudowy, zagospodarowania oraz użytkowania terenów zostały określone w Rozdziale IV w tabeli i są obowiązującymi ustaleniami Studium. Ważnym elementem kształtowania przyszłej struktury urbanistycznej jest budowanie wzajemnych relacji i zależności pomiędzy jej elementami. Powiązania terenów o różnych kierunkach przeznaczenia oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu będą się odbywały za pomocą relacji przestrzennych i funkcjonalnych. Należy dążyć do sytuowania obok siebie terenów o podobnych przeznaczeniach oraz o jednolitym stylu, gabarycie oraz intensywności zabudowy. Powinno się unikać konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych powodowanych mieszaniami ze sobą bądź sytuowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o dużych różnicach w gabarytach zabudowy oraz intensywności zabudowy. Nie zaleca się łączenia funkcji wrażliwych na hałas i inne uciążliwości z przeznaczeniami mogącymi w sposób negatywny oddziaływać na otoczenie i mogącymi na terenach przylegających do nich obniżyć komfort zamieszkiwania, pracy czy wypoczynku. Należy unikać kształtowania form zabudowy i funkcji, które mogą powodować konflikty społeczne i stanowić zagrożenie dla funkcjonowania środowiska kulturowego lub przyrodniczego. Planuje się stopniową eliminację istniejących konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa terenów o odmiennych sposobach i intensywności zagospodarowania poprzez kształtowanie stref przejściowych, rozdzielających niedopasowane funkcje przeznaczeniami np. usługowymi oraz zielenią osłonową. Należy grupować przeznaczenia o podobnym charakterze funkcjonalnym oraz o zbliżonych parametrach oraz wskaźnikach urbanistycznych i architektonicznych, np.: poprzez łączenie zespołów o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz łączenie zespołów o funkcji aktywności gospodarczej oraz usługowej. W strefach przejściowych pomiędzy zespołami mieszkaniowymi, a

zespołami aktywności gospodarczej należy kształtować zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową, która w zakresie formy i intensywności zabudowy zapewni bezkonfliktowe powiązania i relacje funkcjonalno-przestrzenne oraz będzie stanowić barierę dla potencjalnych uciążliwości.

W szczególności należy dążyć do wspierania rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, która najmocniej odpowiada aktualnym trendom rynku mieszkaniowego oraz preferencjom społecznym w gminie. Planuje się możliwość rozwoju zróżnicowanej oferty mieszkaniowej pod względem lokalizacji, formy oraz intensywności zabudowy. Rezerwa terenowa umożliwi realizację zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W części gminy, w obrębie sołectw planuje się rozwój głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W całej gminie należy dążyć do unikania zbędnej intensyfikacji zabudowy, m.in.: poprzez ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich wskaźników: minimalnej wielkości działek budowlanych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy. Należy stosować wskaźniki urbanistyczne określone dla poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych.

Należy dążyć do ograniczania niekontrolowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarach nie przygotowanych do jej realizacji pod względem dostępu do infrastruktury technicznej i drogowej oraz zaplecza usługowego. Należy dążyć do budowania zwartych, spójnych i skończonych kompleksów zabudowy mieszkaniowej o jednolitej i harmonijnej strukturze.

W kształtowaniu nowych terenów mieszkaniowych należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju, tj. takiego rozwoju społeczno-gospodarczego, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, ekonomicznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości procesów przyrodniczych, a także ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone w Studium obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo położone w strefie otwartej, są wyłączone z zabudowy i nie dopuszcza się na tych terenach realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem istniejącej zabudowy. Dopuszcza się dalsze użytkowanie zabudowy na tych terenach oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów obszarów rozwoju.

W przypadku planowania zabudowy na obszarze oddalonym od istniejącej zabudowy albo na styku z terenami otwartymi lub zielonymi lub na styku terenów generujących uciążliwości lub konflikty funkcjonalno-przestrzenne, a także w przypadku realizacji nowego większego założenia lub układu zabudowy mieszkaniowej, stanowiącego kompleks jednego lub kilku budynków, należy dążyć aby szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określane były w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan powinien również określać powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem oraz z terenami istniejącej zabudowy. W kształtowaniu rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminie należy dążyć do stworzenia zróżnicowanej i szerokiej oferty mieszkaniowej pod względem typu, formy i parametrów zabudowy. Przyczyni się to do zwiększenia atrakcyjności i konkurencyjności oferty mieszkaniowej. W szczególności należy dążyć do zwiększenia oferty mieszkaniowej ukierunkowanej na potrzeby młodych oraz osób i rodzin o umiarkowanych dochodach poprzez dostosowanie mieszkań pod względem wielkości, standardu oraz sposobu nabycia lub najmu. Powinno się podjąć działania zmierzające do kształtowania konkurencyjnych cen mieszkań w stosunku do ich jakości oraz związanych z mieszkaniem dostępnych dogodności komunikacyjnych, infrastrukturalnych i usługowych.

Na terenach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do wykształcenia lokalnego centrum usługowego, wzmacniającego identyfikację przestrzenną oraz podkreślające miejsca ważne pod

względem funkcjonalnym i kompozycyjnym. Obok oferowanych usług powinny one pełnić rolę ośrodków aktywizacji oraz integracji społecznej i kulturalnej, w zasięgu których powinny być zlokalizowane tereny zielone oraz tereny sportu i rekreacji, w tym m.in. boiska, korty tenisowe, ścieżki zdrowia, siłownie na wolnym powietrzu, place zabaw. Należy dążyć do lokalizowania w ośrodkach usługowych usług sportu i rekreacji. Oferta kulturalna, sportowo-rekreacyjna, obsługi ruchu turystycznego oraz tereny zieleni powinny zapewniać dobry dostęp do różnych form wypoczynku i spędzania wolnego czasu dla wszystkich grup odbiorców: dzieci i młodzieży, młodych, rodzin z dziećmi, osób starszych. Usytuowanie lokalnych ośrodków usługowych powinno zapewnić do nich dostęp jak największej liczbie mieszkańców obsługiwanego osiedla w promieniu dojścia pieszego, a najlepiej jeśli promień ten nie będzie przekraczać 1,5 km. Wszystkie ośrodki usługowe należy powiązać siecią ścieżek pieszo-rowerowych. Należy wzmacniać działania mające na celu poprawę dostępności i zróżnicowania usług dla mieszkańców zespołów mieszkaniowych, w których usługi są słabo wykształcone i gdzie występują ograniczone możliwości ich rozwoju ze względu na brak właściwych terenów, uwarunkowania własnościowe czy słabą przepustowość układu drogowego. Dopuszcza się lokalizację małych targowisk w ramach lokalnych i dzielnicowych centrów usługowych, przy czym muszą mieć jednorodną formę i stylistykę wszystkich obiektów handlowych oraz zapewnioną obsługę infrastrukturalną oraz parkingową.

W obszarach usługowo-mieszkaniowych, należy dążyć do rozdzielenia funkcji mieszkaniowych i usługowych, tak aby minimalizować uciążliwości wynikające z prowadzonych działalności usługowych na zabudowę mieszkaniową. Należy kształtować strefy wyłącznie mieszkaniowe, odizolowane od funkcji usługowych, np. poprzez projektowanie na tyłach zabudowy mieszkaniowej cichych, ustronnych wnętrz i podwórek dla użytku mieszkańców. W przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, należy dążyć aby obsługa zabudowy usługowej odbywała się od frontu zabudowy oraz wzdłuż układu komunikacyjnego.

### 3.3.2. KIERUNEK 2

**Rozwój turystyczny i gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Sępólno Krajeńskie w regionie oraz zwiększeniu efektywności jej wszechstronnego rozwoju.**

Synteza:

- wzmocnienie Sępólna Krajeńskiego jako centralnego ośrodka usługowego - rozwój centrum miasta jako nowoczesnego, wielofunkcyjnego ośrodka turystyczno-usługowego z zabudową usługową i mieszkaniową o charakterze i skali nawiązujących do lokalnych tradycji architektonicznych,
- podnoszenie standardów oraz rozwój funkcjonowania bazy turystyczno-rekreacyjnej poprzez podnoszenie jakości usług hotelowych, gastronomicznych lub sportowo-rekreacyjnych,
- wspieranie rozwoju turystyki poznawczej i wyspecjalizowanej poprzez realizację projektów badawczych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego przy wsparciu instytucji naukowych i badawczych,
- promowanie walorów obszarów przyrodniczo cennych zlokalizowanych w obszarze gminy poprzez zwiększenie ich dostępności oraz budowa systemu informacji przestrzennej o tych obszarach,
- wzmocnienie i rozwinięcie bazy usług publicznych, kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych i handlowych oraz usług specjalistycznych opartych na lokalnych uwarunkowaniach,

- wspieranie lokalnego rzemiosła i usług w sektorze turystycznym, promowanie tradycji regionalnych w kształtowaniu wizerunku miasta,
- tworzenie warunków dla zbytu oraz przetwórstwa lokalnych produktów np. rolniczych, promowanie najlepszych wyrobów na wielu płaszczyznach,
- utrzymanie rezerwy terenów dla rozwoju nieuciążliwej działalności aktywności gospodarczej – produkcji, centrów logistycznych, baz, składów i magazynów oraz obiektów usługowo-biurowych,
- wspieranie działalności funkcjonujących w oparciu o wysokie technologie oraz stosujące proekologiczne rozwiązania w procesach produkcyjnych,
- modernizacja i wzmocnienie systemu transportu drogowego, poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej,
- rozbudowa i zwiększenie atrakcyjności transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych,
- zapewnienie łatwego, szybkiego dostępu do sieci komunikacji kołowej i kolejowej terenom aktywności gospodarczej i usług,
- budowa planowanej obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 25,
- rozbudowa i wzmocnienie atrakcyjności i sprawności sieci komunikacji kolejowej.

Tereny aktywności gospodarczej oraz tereny usługowe stanowią szczególnie ważną gałąź rozwoju gminy. Decydują o kondycji i intensywności procesów inwestycyjnych oraz korzyściach gospodarczych i ekonomicznych oraz generują nowe miejsca pracy. Należy wspierać ten profil przedsięwzięć inwestycyjnych i kształtować atrakcyjną, zróżnicowaną ofertę, umożliwiającą realizację szerokiej gamy działalności z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań w szczególności związanych z ochroną środowiska przyrodniczego.

Najważniejszym ośrodkiem usługowym w gminie jest centrum miasta, gdzie należy kształtować ośrodek o charakterze wielofunkcyjnym i wielowymiarowym. Należy dążyć do podnoszenia rangi i wielofunkcyjności ośrodka usługowego w centrum miasta. Powinny się tu rozwijać prestiżowe, eleganckie obiekty i lokale usługowe o podwyższonym standardzie wyposażenia, formach obsługi oraz jakości oferowanych usług i towarów. Należy dążyć do nielocalizowania w tej części miasta obiektów handlowych w formie supermarketów i hipermarketów. Wzdłuż ulic o funkcji usługowej należy dążyć do wykorzystania wszystkich parterów zabudowy dla celów usługowych i kształtowania ulic handlowych.

Obszar funkcjonalny obejmujący ścisłe centrum miasta został oznaczony symbolem MU. Planuje się jego wzmocnienie i podniesienie prestiżu jako serca i wizytówki gminy, które powinno stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń, integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów. W tym celu należy dążyć do poprawienia estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Planuje się podkreślenie rangi i atrakcyjności najważniejszych osi kompozycyjnych poprzez kształtowanie wzdłuż nich wysokiej jakości, zróżnicowanych funkcji handlowych i usług publicznych. W budynkach mieszkalno-usługowych należy dążyć do wzmocnienia i uatrakcyjnienia usługowych parterów. W całym obszarze należy dążyć do kształtowania nowoczesnych, przyjaznych przestrzeni i funkcjonalnie ulic usługowo-handlowych, gdzie ważne jest budowanie relacji i powiązań pomiędzy położonymi wzdłuż ulicy usługami, a przestrzeniami publicznymi ciągów pieszych i placów. Wspólne przestrzenie wpłyną na integrację i aktywizację społeczną użytkowników ulic handlowych, co przyczyni się do ich ożywienia. Należy dążyć aby wyposażenie ulic i placów było reprezentacyjne i jednorodne, tak aby tworzyło identyfikowalny element przestrzeni publicznych w centrum miasta i jego okolicach. Szczególnie ważne jest budowanie w tej części miasta układu reprezentacyjnych przestrzeni publicznych – placów, alei,

skwerów, zieleńców i parków, wyposażonych w jednolite obiekty małej architektury. Podniosą one atrakcyjność oraz wielofunkcyjny charakter centrum. Należy łączyć je z układem terenów zieleni.

Realizację planowanych przemian funkcjonalno-przestrzennych należy opierać na infrastrukturalnych inwestycjach publicznych. W pierwszej kolejności uruchamiać należy przedsięwzięcia publiczne mające na celu modernizację i usprawnienie systemów komunikacyjnych, parkingowych oraz infrastruktury technicznej. Zapoczątkują one procesy przekształcania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przyczynią się do uruchomienia projektów komercyjnych, kontynuujących przyjęte założenia i kierunki rozwoju. Planuje się budowanie szerokiej, zróżnicowanej i atrakcyjnej oferty usługowej, w tym usług kultury, sztuki i rozrywki, z ofertą dla turystów oraz dla mieszkańców, także dla dzieci i młodzieży - kina, kluby zainteresowań, muzyczne i taneczne, rozrywka dla rodzin z ofertą zabaw dla dzieci, usługi sportowo-rekreacyjne, takie jak: kręgle, squash, bilard, fitness, salony urody i odnowy biologicznej, gastronomia. Należy dążyć do budowania w tym obszarze silnej koncentracji wysokiej jakości usług o charakterze ogólnomiejskim. Założeniem jest tworzenie nowoczesnego, wielofunkcyjnego i śródmiejskiego charakteru zabudowy, sposobu zagospodarowania terenu i sposobu użytkowania terenu.

W celu rozwoju terenów usługowych, należy dążyć do utrwalenia i rozbudowy oferty usług publicznych i komercyjnych o charakterze podstawowym i ponadpodstawowym. Należy wspierać rozwój wszystkich profili usługowych: handlu detalicznego i hurtowego, usług administracji, biur, gastronomii i rozrywki, kultury, usług drobnych, opieki zdrowotnej i społecznej, edukacji, nauki i szkolnictwa, bezpieczeństwa publicznego, obsługi turystyki, w tym schronisk, hoteli, moteli, usług sportu i rekreacji, a także logistyki, obsługi transportu oraz usług związanych z działalnością produkcyjną, wytwórczością i rzemiosłem. Strukturę usług należy budować przy uwzględnieniu kompozycji i charakteru poszczególnych założeń urbanistycznych oraz występujących w ich obrębie oczekiwań społecznych. Powinny być również kształtowane przy zachowaniu wysokich standardów estetycznych oraz funkcjonalno-użytkowych. Działalności usługowe (w tym usług publicznych, usług sportu, rekreacji i turystyki) planuje się rozwijać w szczególności w obszarach zabudowy: śródmiejskiej (MU), wydzielonych usług publicznych (UP), wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki (US), aktywności gospodarczej (AG), targowiska miejskiego (UT) wielofunkcyjnej - podmiejskiej (M2). Na wymienionych obszarach funkcje usługowe mogą zajmować przeważającą część ich powierzchni lub całą powierzchnię. Będą one uruchamiać różnorodne oferty inwestycyjne, w przeważającej części dla małych i średnich przedsiębiorstw. Realizację usług dopuszcza się również na obszarach zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), wielofunkcyjnej z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w obszarze miasta (M1), wielofunkcyjnej o dominującym udziale zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej (RM1), rozproszonej zabudowy zagrodowej o charakterze wielorodzinnym (RM3), gospodarczej obsługi rolnictwa (AR), historycznych założeń parkowych (ZH) - jako funkcję uzupełniającą, związaną z obsługą terenów mieszkaniowych i realizującą codzienne potrzeby mieszkańców. Mogą one być na tych terenach kształtowane w formie małych pojedynczych obiektów usługowych wolnostojących lub obiektów, lokali wbudowanych w zabudowę mieszkaniową. Powinny jednak być lokalizowane w lokalnych centrach usługowych, dostosowanych wielkością, zakresem i intensywnością do skali zespołu zabudowy, w którym się znajdują oraz do potrzeb okolicznych mieszkańców. Lokalne centra usługowe powinny być wyposażone w przestrzeń publiczną i zieleni urządzoną.

Należy dążyć do kształtowania lokalnych ośrodków usługowych, pełniących rolę centrów funkcjonalnych i kompozycyjnych. Powinny oferować kompleksową ofertę usług podstawowych oraz pełnić rolę lokalnych ośrodków aktywizacji i integracji społecznej. Należy je wyposażać m.in. w usługi sportu i rekreacji, kultury oraz administracji oraz nasycać dużą ilością zieleni ogólnodostępnej, w tym zieleni zapewniającej aktywne i atrakcyjne formy wypoczynku i rekreacji na powietrzu. Wielkość,

charakter i rangę lokalnych ośrodków usługowych należy dostosowywać do potrzeb społecznych oraz uwarunkowań urbanistycznych występujących w danym obszarze funkcjonalnym. Ważnym elementem lokalnych ośrodków usługowych oraz całych układów zabudowy są atrakcyjne, wysokiej jakości oraz przyjazne społecznie przestrzenie publiczne. Spajają one strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz przyczyniają się do budowania integracji i więzi społecznych. Identyfikują przestrzeń, w której się znajdują i wyznaczają jej hierarchię poprzez budowanie miejsc atrakcyjnych i ważnych, o dużym zainteresowaniu społecznym i dużej intensywności aktywności społecznej. Należy wspierać działania zmierzające w kierunku kształtowania takich przestrzeni publicznych oraz lokalnych centrów usługowych, w szczególności w zespołach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w zespole urbanistycznym centrum.

Należy dążyć do rozwoju koncentracji funkcji usługowych oraz kształtowania spójnych, powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie z otoczeniem centrów usługowych. Handel detaliczny oraz usługi publiczne powinny być skupiane w ośrodkach usługowych położonych w ważnych miejscach obsługiwanych obszarów – osiedli, a także w centrum miasta. Należy rozwijać centra o znaczeniu ponad osiedlowym, do których należy zaliczyć obszary w otoczeniu punktów przesiadkowych drogowej oraz w przyszłości (w momencie przywrócenia połączeń pasażerskich) kolejowej komunikacji zbiorowej - stacji, przystanków, dworców. Ich wzmocnienie będzie realizowane poprzez zwiększanie w tych rejonach szerokiej oferty usługowej o wysokiej jakości, wyposażonej w atrakcyjne i reprezentacyjne przestrzenie publiczne. W obszarach o znaczeniu ponadosiedlowym dopuszcza się hale targowe, przy czym muszą to być obiekty trwałe, wysokiej jakości pod względem formy i charakteru architektury, sposobu wykonania i stosowanych materiałów. Muszą być harmonijnie wkomponowane w otoczenie, z wyeksponowaną i starannie zaprojektowaną strefą wejściową i towarzyszącymi jej przestrzeniami publicznymi oraz ciągami pieszo-rowerowymi.

Należy dążyć do tworzenia wyspecjalizowanych, nowoczesnych kompleksów aktywności gospodarczej w tym również usług, np.: w formie parków biznesu lub parków technologicznych. Rezerwowane tereny powinny przyciągać dużych inwestorów strategicznych oraz umożliwiać elastyczne dostosowanie specyfiki prowadzonej działalności do dynamicznie zmieniających się warunków ekonomicznych oraz wymogów technologicznych i prawnych.

Pasmo rozwoju gospodarczego przewidziane dla realizacji działalności przemysłowo-usługowych zostało wyznaczone w strefie wzdłuż głównego układu komunikacyjnego, tj. w powiązaniu z drogą krajową nr 25, drogą wojewódzką nr 241, a także wzdłuż linii kolejowej. Tworzą je tereny zabudowy aktywności gospodarczej – przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny, gdzie przewiduje się najbardziej intensywny rozwój większych zakładów i przedsiębiorstw, tworzących duże układy i kompleksy zabudowy aktywności gospodarczej i usługowej. Położenie obszarów aktywności gospodarczej, i usługowych powiązanych z głównymi elementami układu komunikacyjnego, tj. drogą krajową nr 25, drogą wojewódzką nr 241, a także w sąsiedztwie linii kolejowej, zapewnia szybki i wygodny dostęp komunikacyjny oraz podnosi ich atrakcyjność inwestycyjną. Wyeksponowanie terenów wzdłuż układu komunikacyjnego decyduje o ich wysokiej randze w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Koncentracja terenów inwestycyjnych w wyznaczonym obszarze położonym po wschodniej stronie linii kolejowej nie ma bezpośredniego wpływu na tereny mieszkaniowe zlokalizowane głównie w zachodniej części miasta.

Należy dążyć do podnoszenia jakości i atrakcyjności technologicznej terenów aktywności gospodarczej i usługowej poprzez eliminowanie funkcji i obiektów o niskiej jakości oraz o charakterze dysharmonizującym, kolidującym funkcjonalnie i przestrzennie. Planuje się stopniową eliminację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych polegających na występowaniu obiektów i funkcji niekorzystnie wpływających na wizerunek i rozwój wyznaczonych terenów inwestycyjnych. W przypadku zdegradowanych i nieefektywnie użytkowanych terenów poprzemysłowych i aktywności gospodarczej należy dążyć do ich przekształcenia i przekwalifikowania funkcjonalnego oraz

strukturalnego, ze szczególną dbałością o podniesienie jakości nowej zabudowy i sposobu zagospodarowania tych terenów oraz harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie.

Na terenach aktywności gospodarczej i usługowych należy dążyć do kształtowania reprezentacyjnej i prestiżowej obudowy układu komunikacyjnego, zarówno drogowego jak i kolejowego. Ze szczególną starannością planować należy rozwój wszystkich obszarów węzłowych na styku z terenami aktywności gospodarczej. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu powinny podkreślać charakter tych obszarów wyznaczanych jako miejsca skrzyżowań układów drogowych, które należy kształtować jako miejsca centralne i prestiżowe, podkreślone i wyeksponowane w kierunku układu drogowego oraz harmonijnie powiązanie z otoczeniem. Jednocześnie należy kierować się zasadą podporządkowania charakteru zabudowy i zagospodarowania obszarów węzłowych do tych panujących w przyległych obszarach funkcjonalnych, tak aby łączyć funkcjonalnie i przestrzennie ich strukturę z sąsiednimi zespołami zabudowy. Celem jest ochrona przed niekontrolowanymi, niedopasowanymi i rozproszonymi działaniami inwestycyjnymi.

W odniesieniu do obiektów usług przemysłowych, związanych z produkcją i wytwórczością należy dążyć do stosowania nowoczesnych rozwiązań produkcyjnych i wytwórczych, zachowujących wysokie standardy w szczególności w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych związanych z oddziaływaniem usług przemysłowych na otoczenie. W obszarach usługowo-mieszkaniowych, należy dążyć do nielocalizowania usług przemysłowych, które mogą być źródłem konfliktów społecznych. Należy stosować rozwiązania minimalizujące niekorzystne usytuowanie usług przemysłowych poprzez stosowanie stref zieleni izolacyjnej oraz stref usług nieuciążliwych, odgradzających od oddziaływania uciążliwych usług przemysłowych. Należy dążyć do unowocześniania, restrukturyzacji mechanizmów technologicznych oraz podnoszenia jakości, estetyki zabudowy i zagospodarowania tych terenów.

Rozwój gospodarczy gminy jest mocno związany z jakością oraz wydolnością systemu komunikacyjnego. Założeniem rozwoju struktury komunikacyjnej w gminie jest wzmocnienie sprawnej i wygodnej dostępności transportu zewnętrznego oraz jego dostosowanie do aktualnych wymagań w zakresie stosowanych technologii, parametrów i standardów. Należy dążyć do poprawy jakości i efektywności dróg niższego rzędu, zapewniających powiązania wewnątrz gminy, między jej obszarami. Modernizacja i poprawienie wydajności struktury komunikacji drogowej przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności gminy oraz jej rozwoju gospodarczego. Powiązania struktury funkcjonalno-przestrzennej będą realizowane za pomocą sieci dróg publicznych oraz komunikacji pieszo-rowerowej. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcję odrębnych układów drogowych oraz ich relacje. Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejąca (droga krajowa nr 25),
- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – planowana obwodnica miasta,
- droga klasy głównej (KDG) - istniejąca (droga wojewódzka nr 241) ,
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące i projektowane,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące i projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące.

Główną, istniejącą osią komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 25 zapewniająca powiązania w kierunkach: Koszalin - Bydgoszcz. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych obszarów funkcjonalnych, zapewniający dojazd do poszczególnych obszarów rozwoju, będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Należy dążyć do rozbudowy i modernizacji układu drogowego w celu zwiększania drożności i przepustowości poszczególnych dróg oraz bezpośredniego dojazdu do wyznaczonych obszarów o różnych funkcjach.

Należy dążyć również do rozwoju, zwiększenia atrakcyjności i popularyzowania transportu publicznego oraz rozwoju sieci tras rowerowych oraz ciągów pieszych. Zwiększenie dostępu do alternatywnych środków komunikacji korzystnie wpłynie na zmniejszenie indywidualnego ruchu komunikacyjnego i tym samym na przepustowość układu drogowego. W tym celu należy kształtować sieć węzłów i punktów przesiadkowych transportu publicznego oraz spójną, ciągłą strukturę powiązanych ze sobą ścieżek rowerowych i pieszych także zintegrowanych z systemem transportu publicznego. Należy wzmacniać rolę i efektywność transportu publicznego. Należy dążyć do wykreowania głównego węzła transportu publicznego integrującego różne środki transportu, obsługujące powiązania lokalne, regionalne oraz krajowe. Należy wspierać wszelkie inicjatywy dotyczące przywrócenia pasażerskich połączeń kolejowych w gminie. Strukturę sieci transportu publicznego oraz sieci tras rowerowych i pieszych należy prowadzić w połączeniu z terenami zielonymi i sportowo-rekreacyjnymi, przestrzeniami publicznymi, w osiedlach mieszkaniowych oraz w powiązaniu z terenami usługowymi. Mają one zapewnić wygodną, regularną komunikację wewnątrz miasta i terenów zurbanizowanych, a także umożliwić rekreacyjne powiązania z terenami zielonymi i otwartymi, zlokalizowanymi w oddaleniu od terenów zabudowanych. Należy dążyć do zwiększenia liczby parkingów dla rowerów. Ważnym elementem w kształtowaniu ciągłości układu ścieżek pieszych i rowerowych jest budowanie regularnej, bezpiecznej sieci powiązań pieszo-rowerowych.

Należy dążyć do wypracowania ogólnomiejskiego systemu parkowania, uwzględniającego ogólnodostępne parkingi obsługujące tereny centrum miasta i śródmieścia, w tym również parkingi dla autokarów. Bilansowanie potrzeb parkingowych należy wyznaczać w dostosowaniu do specyfiki kierunków przeznaczenia terenu oraz wskaźników urbanistycznych. Konieczna jest realizacja strategicznych parkingów dla obsługi podróży ukierunkowanych dla potrzeb parkowania samochodów osobowych i autokarów oraz dla samochodów towarowych. Najbardziej predysponowaną strefą dla lokalizacji funkcji strategicznych parkingów przesiadkowych jest pasmo wzdłuż drogi krajowej nr 25 oraz drogi wojewódzkiej nr 241. Dopuszcza się realizację wspólnych parkingów dla wszystkich typów pojazdów, z zastrzeżeniem konieczności rozdzielnia funkcjonalnego obsługi transportu pasażerskiego i towarowego.

Ważnym elementem w systemie komunikacyjnym gminy jest istniejąca linia kolejowa relacji Gniezno - Chojnice, realizująca w dniu dzisiejszym jedynie połączenia towarowe. Planuje się wzmocnienie znaczenia i atrakcyjności powiązań kolejowych w obszarze gminy w tym przywrócenie połączeń pasażerskich. W tym celu należy rozwijać strukturę pasażerskich przystanków kolejowych oraz promować pociągi, jako atrakcyjny i efektywny środek transportu. W przypadku przywrócenia połączeń osobowych w gminie, należy zadbać o odpowiednie relacje stacji i dworców kolejowych z terenami mieszkaniowymi oraz inwestycyjnymi (miejsca pracy). Należy podnosić estetykę stacji i przystanków kolejowych, a także zabudowy i zagospodarowania terenu w ich otoczeniu. Otoczenie stacji i przystanków należy kształtować jako miejsca reprezentacyjne i ważne pod względem funkcjonalnym i przestrzennym. Powinno to znaleźć swoje odzwierciedlenie w podkreśleniu i wzmacnianiu ich znaczenia i identyfikacji w strukturze gminy. Sąsiedztwo stacji i przystanków kolejowych należy umacniać funkcjonalnie poprzez kształtowanie działalności usługowych w ich otoczeniu. Zabudowę należy wyeksponować również w kierunku linii kolejowej. Należy zadbać o czytelne powiązania piesze i rowerowe stacji kolejowych z centrum miasta oraz terenami mieszkaniowymi.

### 3.3.3. KIERUNEK 3

**Ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy oraz budowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania terenów rekreacyjno-sportowych.**



Synteza:

- nasycenie zielenią terenów otwartych, budowanie nowych oraz wzmocnienie istniejących powiązań przyrodniczych zapewniających ciągłość i integralność ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej, pełniących funkcje klimatyczne, zdrowotne, biologiczne, krajobrazowe, a także rekreacyjne i turystyczne,
- utrwalenie istniejących oraz kształtowanie nowych terenów zieleni, urozmaicenie i zwiększenie intensywności terenów zieleni w gminie,
- wzmocnianie bioróżnorodności, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze, łąk i remiz śródpolnych, towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym,
- wzmocnienie wizerunku gminy jako obszaru o unikatowych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez identyfikację i promocję walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- wykorzystanie zróżnicowanej fizjografii terenu dla kształtowania kompozycji struktur mieszkaniowych oraz lokalizowania elementów sportowo-rekreacyjnych,
- wykreowanie spójnego systemu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- rozwijanie poczucia potrzeby i obowiązku ochrony środowiska naturalnego wśród mieszkańców,
- rozwój oraz podnoszenie jakości terenów rekreacyjno-sportowych w tym poprawa dostępności brzegowej jezior,
- rozwój usług turystycznych w tym usług gastronomii w powiązaniu z terenami zlokalizowanymi nad brzegami jezior z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań,
- promowanie aktywności fizycznej wśród mieszkańców oraz turystów poprzez rozwój systemów ścieżek pieszych, rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek zdrowia wraz z elementami infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w tym wodnej,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz kształtowanie zabudowy zagrodowej w poszanowaniu jej zabytkowych układów charakterystycznych dla wielu wsi zlokalizowanych w obszarze gminy,
- w celu zachowanie cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów zaleca się kształtowanie struktury mozaikowatej krajobrazu rolniczego, przez zachowanie w nim oczek wodnych i kępowych oraz pasmowych zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych;
- wspieranie działalności agroturystycznej.

Założeniem jest budowanie nieprzerwanego, regularnego układu zróżnicowanych terenów zielonych o rozmaitych formach zagospodarowania, wplecionych w strukturę terenów przeznaczonych pod zabudowę. Strukturę zieleni urządzonej będą tworzyły: parki, skwery, zieleńce, zielone tereny sportowo-rekreacyjne, ogrody działkowe, szpalery, zieleń nadrzeczna i zieleń przy zbiornikach wodnych. Elementem spajającym zurbanizowane obszary rozwoju są powiązania zielone. Należy dążyć do nasycania zielenią układów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz aktywności gospodarczej. Kształtowanie układu funkcjonalno – przestrzennego gminy musi uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych i jego zewnętrznych połączeń. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć do ochrony i zachowania istniejących małych zespołów zieleni, niewyznaczonych w skali dokumentu Studium, które mają ważne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania kompleksów zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako ich estetyczne, krajobrazowe uzupełnienie. Dbałość o powiązania pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo powinna w szczególności uwzględniać ochronę korytarzy ekologicznych przez działaniami inwestycyjnymi, podkreślanie kierunków powiązań szpalerami drzew, izolowanie obszarów cennych przyrodniczo od elementów sieci komunikacyjnej. Na terenach

wartościowych przyrodniczo zaleca się wyznaczenie terenów użytków ekologicznych w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów leśnych i nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt. W gospodarowaniu terenów nadrzecznych zaleca się czynne zabezpieczenie łąk i pastwisk poprzez zachowanie obecnych form użytkowania oraz prowadzenia regularnego koszenia lub wypasu.

Należy promować walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy poprzez udostępnianie informacji o nich na stronach internetowych, oznakowanie w przestrzeni szlaków turystycznych i położenia obszarów cennych przyrodniczo lub w formie tradycyjnych wydawnictw promocyjnych.

Na obszarach jezior należy rozwijać turystykę wodną z wyłączeniem sportów motorowodnych. Planuje się szlak kajakowy na jeziorach Sępoleńskim i Lutowskim, łączący obszary przyrodnicze położone na obszarze gminy z centrum miasta - w okolicach promenady biegnącej wzdłuż Jeziora Sępoleńskiego oraz ul. Jeziornej. Postuluje się urządzenia tzw. "pieszej przepłotki" w okolicach Młyna Lutówko, która połączy szlaki kajakowe na obu jeziorach. W celu zwiększenia atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej należy wspierać lokalizowanie plaż miejskich oraz miejsc wypoczynku przy linii brzegowej jeziora Sępoleńskiego w obszarze miasta oraz na terenach poza miastem z wyłączeniem obszarów siedliskowych oraz innych chronionych przepisami prawa. W centrum miasta w rejonie ulic Promenady oraz Jeziornej należy wspierać rozwój bazy usług kultury oraz gastronomii. W celu aktywizacji usług kultury w tej części miasta należy wspierać lokalizowanie nowych obiektów na wodzie np.: amfiteatru wodnego, wodnej sceny lub muszli koncertowej. Czasową atrakcją aktywizującą ten obszar w sezonie zimowym mogłoby zostać lodowisko zorganizowane na tafli zamrożonego jeziora przy zachowaniu odpowiednich środków bezpieczeństwa.

Ważnym elementem składowym struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy są grunty rolne. Stanowią tereny otwarte, cenne pod względem biologicznym oraz przyrodniczo-krajobrazowym. Należy dążyć do zachowania i ochrony gruntów rolnych. Planuje się utrzymanie istniejących kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia zrównoważonej, ekologicznej gospodarki rolnej. W tym celu na tych terenach należy dążyć do powstrzymania rozwoju funkcji nie związanych z gospodarką rolną oraz funkcji i działań mogących w istotny sposób pogorszyć równowagę biologiczną lub negatywnie wpłynąć na wartości przyrodniczo-krajobrazowe. Produkcję rolną należy prowadzić przy zachowaniu ochrony obszarów i obiektów przyrody i krajobrazu naturalnego objętych ochroną prawną. Podstawową formą użytkowania rolniczego powinna być produkcja roślinna i specjalistyczna. Należy wspierać działania mające na celu rozwój rolnictwa ekologicznego oraz rozwoju gospodarstw agroturystycznych w połączeniu ich z walorami krajobrazowymi i ekofizjograficznymi gminy.

W zakresie ochrony ekosystemów leśnych zaleca się zachowanie jak największej różnorodności ekosystemów leśnych, ograniczanie monokultur na rzecz prowadzenia gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodną z potencjalną roślinnością naturalną.

### 3.4. KIERUNKI ZMIAN UKŁADÓW LINIOWYCH

Studium wyznacza liniowy układ planowanej struktury rozwoju powiązań systemu komunikacyjnego, określając liniowe przebiegi drogowe i kolejowe. Tworzą one system korytarzy komunikacyjnych, rezerwowanych liniowo dla realizacji planowanego układu komunikacyjnego. Wyznaczony liniowo przebieg dróg i linii kolejowych ma charakter ogólny, wskazujący orientacyjny przebieg poszczególnych dróg i linii kolejowych. Szczegółowe rozwiązania w zakresie właściwej szerokości projektowanych korytarzy komunikacyjnych oraz dokładna lokalizacja linii rozgraniczających tych

korytarzy określająca podziały geodezyjne wyznaczające tereny przeznaczone dla realizacji układów komunikacyjnych, będzie określana na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów budowlanych, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Ze względu na orientacyjny przebieg wskazanych układów komunikacyjnych należy brać pod uwagę ich powiązania oraz zależności funkcjonalne i terenowe z pasmem przylegających do nich terenów. Relacje te są szczególnie ważne dla wyznaczonych przebiegów dróg, które są prowadzone przez tereny zróżnicowane pod względem własności i funkcji, a także ich ukształtowania fizjograficznego. Przebiegi linii kolejowych prowadzone są wyłącznie w obrębie wyznaczonych terenów kolejowych, co zabezpiecza przed ewentualnymi konfliktami własnościowymi i minimalizuje kolizje funkcjonalno-przestrzenne. Zagospodarowanie terenów wzdłuż układu drogowego należy kształtować w powiązaniu z przyległymi drogami, przy czym należy uwzględnić docelowe, szczegółowo wyznaczone ich przebiegi. Wzdłuż dróg, które wymagają budowy, przebudowy i poszerzenia należy pozostawić pasmo rezerwy terenu, wolne od zainwestowania, przeznaczone na perspektywiczną realizację funkcji drogowej. Wyznaczone układy komunikacji drogowej i kolejowej przedstawia Schemat nr 4. *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej*, który został zamieszczony w rozdziale 7.

Wyznaczone zostały drogi następujących klas:

- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – istniejąca (droga krajowa nr 25),
- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) – planowana obwodnica miasta,
- droga klasy głównej (KDG) – istniejąca (droga wojewódzka nr 241),
- drogi klasy zbiorczej (KDZ) – istniejące i projektowane,
- drogi klasy lokalnej (KDL) – istniejące i projektowane,
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD) – istniejące.

Wyznaczone zostały następujące linie kolejowe o znaczeniu państwowym:

- międzynarodowe magistrale,
- międzynarodowe pierwszorzędne.

Głównym kierunkiem polityki przestrzennej dla liniowego układu komunikacyjnego jest zapewnienie wygodnych, sprawnych i szybkich powiązań komunikacyjnych oraz umożliwienie przekształceń i rozwoju systemów komunikacyjnych.

Liniowy układ komunikacyjny drogowy obejmuje istniejące oraz planowane drogi publiczne. Wyznaczone drogi pełnią różne funkcje, w zależności od parametrów i cech technicznych, charakteru obsługi i dostępności do poszczególnych obszarów funkcjonalnych, a także ich znaczenia w planowanym modelu komunikacyjnym. Drogowe powiązania transportowe planowane są według hierarchicznego modelu sieci, uwzględniającego funkcję odrębnych układów drogowych oraz ich relacje w skali krajowej, regionalnej, lokalnej oraz także wewnątrz wyznaczonych obszarów.

W ramach wyznaczonej struktury rozróżnia się funkcje poszczególnych dróg: tranzytową, rozprowadzającą i dojazdową. Planuje się, że ruch tranzytowy pozamiejski i wewnątrzmiejski będzie prowadzony drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz drogami klasy zbiorczej. Główną osią komunikacji kołowej w gminie o statusie nadrzędnym jest droga krajowa nr 25 zapewniająca powiązania w kierunkach: Koszalin - Bydgoszcz. Ruch rozprowadzający wewnątrz wyznaczonych obszarów funkcjonalnych będzie prowadzony drogami klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Ruch dojazdowy, zapewniający dojazd do poszczególnych działek będzie prowadzony drogami klasy lokalnej i dojazdowej, w tym również drogami dojazdowymi oraz wewnętrznymi nie wyznaczonymi w skali Studium. Układy liniowe komunikacji kolejowej obejmują istniejące drogi kolejowe. Planuje się

rozwój komunikacji kolejowej poprzez przebudowywanie, remontownie i modernizowanie dróg kolejowych. Postuluje się stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie ruchu transportu ciężkiego, w tym emisji spalin, hałasu, drgań, przenikania zanieczyszczeń do gleby i wód, na warunki bytowania gatunków objętych ochroną prawną. Liniowe trasy komunikacji kolejowej są prowadzone w granicach terenów kolei oraz w granicach terenów zamkniętych. Tereny kolei stanowią blisko w całości tereny zamknięte. Planuje się również utrzymanie istniejących oraz tworzenie nowych powiązań kolejowych prowadzonych poza granicami terenów zamkniętych, związanych z obsługą istniejących i planowanych terenów aktywności gospodarczej, np.: bocznic kolejowe.

Szczegółowe kierunki i zasady rozwoju systemu komunikacji drogowej i kolejowej zostały zamieszczone w *ROZDZIAŁ VII*.

## ROZDZIAŁ IV

# KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

## 4.1. RODZAJE KIERUNKÓW PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

I. Na rysunku Studium wydzielono różne typy obszarów funkcjonalnych położonych w dwóch strefach funkcjonalnych: strefie zainwestowanej oraz otwartej. W ramach wyznaczonych obszarów rozwoju określono rodzaje przeznaczenia terenów - dominujące i uzupełniające oraz sposób ich zagospodarowania. Dla poszczególnych obszarów rozwoju wyznaczono kierunki dotyczące planowanych przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów. Określają one funkcje, rodzaje i typy zabudowy, a także sposoby zagospodarowania terenu, których realizacja jest możliwa lub ograniczona w oparciu o wskazane warunki w granicach poszczególnych obszarów rozwoju.

W tym celu dla poszczególnych typów obszarów rozwoju wyszczególniono:

- **kierunek przeznaczenia dominującego** – przeważające, wiodące na obszarze rozwoju rodzaje przeznaczenia oraz sposoby zagospodarowania terenów,
- **kierunek przeznaczenia uzupełniającego** – dopełniające, rozszerzające, wzbogacające funkcje oraz rodzaje zabudowy i zagospodarowania terenów, towarzyszące w granicach obszaru rozwoju przeznaczeniom dominującym, nie kolidujące z nimi, przy czym nie mogą stać się kierunkiem przeznaczenia dominującego w granicach obszaru rozwoju, o ile ustalenia dla typu obszaru nie stanowią inaczej,
- **ustalenia kierunkowe** – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (maksymalna i minimalna wysokość zabudowy, minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki, maksymalny % powierzchni zabudowanej), w tym planowane ograniczenia oraz kierunki rozwoju określone dla obszaru rozwoju.

Ustalenia dotyczące określonych w Studium kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów odnoszą się do wyznaczonych stref funkcjonalnych i obszarów rozwoju określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów. Nie dotyczą poszczególnych działek budowlanych. Jeżeli w ramach typu obszaru rozwoju wskazane są jednocześnie: kierunki przeznaczenia dominującego oraz kierunki przeznaczenia uzupełniającego, oznacza to, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego usytuowanych w granicach tego obszaru rozwoju, każde z wymienionych kierunków przeznaczeń może wystąpić indywidualnie na działce budowlanej, przy uwzględnieniu ograniczeń i zasad zapisanych dla poszczególnych rodzajów obszarów rozwoju. Należy również każdorazowo uwzględniać uwarunkowania wynikające z planowanego systemu komunikacyjnego - kolejowego, drogowego i pieszo-rowerowego oraz zamierzeń związanych z realizacją terenów publicznych - zielonych, rekreacyjnych, sportowych i przestrzeni ogólnodostępnych, które także mogą wpłynąć na ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określonych obszarów.

Dla obszarów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w dniu wejścia w życie niniejszego studium oraz w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę, ustalenia zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę należy traktować jako stan istniejący. W przypadkach, kiedy zapisy zawarte w tych planach obowiązujących i wydanych pozwoleniach na budowę nie spełniają ustaleń przyjętych w Studium, dopuszcza się aby w sporządzanych w tych obszarach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono przeznaczenia, parametry i wskaźniki zgodne z ustaleniami określonymi w planach obowiązujących i w wydanych pozwoleniach na budowę. Dotyczy to również dopuszczonej w planach obowiązujących zabudowy siedliskowej. Dopuszcza się również odstępstwa od podanego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w

przypadku gdy nie ma technicznych możliwości ich realizacji, np. ze względu na istniejące podziały geodezyjne lub inne uwarunkowania, które to uniemożliwiają.

Niezależnie od wyznaczonych rodzajów kierunków przeznaczeń w obszarach poszczególnych obszarów rozwoju dopuszcza się ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczeń oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejących lub planowanych:

- dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, postojowych, ścieżek pieszych i rowerowych, placów, skwerów,
- parkingów oraz garaży naziemnych i podziemnych, realizujących zapotrzebowanie na miejsca postojowe,
- powierzchni zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w tym min.: parków, skwerów, zieleńców,
- powierzchni sportowych i terenów rekreacyjnych oraz placów zabaw,
- wód powierzchniowych – cieków oraz zbiorników wodnych,
- miejsc na odpady komunalne,
- obiektów małej architektury – ogrodzeń, pomników, fontann, rzeźb, akcentów architektonicznych, zadaszeń, pergoli, tarasów,
- budowli terenowych, m.in.: podjazdów, schodów, ramp, elementów urządzenia parku lub ogrodu, nośników reklamowych,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – sieci, przyłączy, urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu, wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną.

**II.** W celu precyzyjnego określania kierunków przeznaczeń oraz sposobów zagospodarowania terenów w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju posłużono się następującymi rodzajami zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z nie więcej niż 2 mieszkaniami,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – rozumiana jako budynek lub budynki mieszkaniowe z więcej niż 2 mieszkaniami,
- zabudowa usługowa – rozumiana jako następujące typy usług, które mogą wystąpić w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju: handlu detalicznego, targowiska, obiekty handlu hurtowego, gastronomii, usługi rzemiosła, rozrywki (sale taneczne, dyskoteki, obiekty organizacji imprez masowych i zbiorowych – festiwale, koncerty, wesela, itp.), a także usługi publiczne, w tym zwłaszcza: obiekty administracji publicznej, finansowej i gospodarczej, biura, obiekty konferencyjne, edukacja, opiekuńczo-wychowawcze, nauka, obiekty kultury, organizacji społecznych, zamieszkiwania zbiorowego i obsługi turystyki - schronisk, hoteli, moteli, usług obrotu przesyłek, ochrony zdrowia, usług sportu, rekreacji i odnowy biologicznej, służb publicznych, kultu religijnego, a także składy, magazyny towarzyszące działalnościom usługowym, centra logistyczne, bazy transportowe, drobne usługi produkcyjne, związane z drobną wytwórczością, stacje paliw oraz stacje obsługi samochodów, itp.,
- zabudowa zagrodowa – rozumiana jako zespół budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, obejmujących dom mieszkalny, zabudowania gospodarskie, budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej (służące przechowywaniu środków produkcji rolnej, prowadzeniu produkcji rolnej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych),

- przemysł i produkcja – rozumiana jako większe działalności przemysłowe i produkcyjne, działalności związane z obsługą rolnictwa, a także towarzyszące tym działalnościom składy, magazyny, przy czym poszczególne typy działalności oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania występują opcjonalnie w granicach poszczególnych typów obszarów rozwoju z uwzględnieniem ograniczeń płynących z przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska przyrodniczego;
- produkcja rolna – rozumiana jako działalność rolnicza wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi do produkcji rolnej, polegająca na prowadzeniu produkcji roślinnej (produkcja warzywnicza, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwa) lub/i produkcji zwierzęcej (chów, hodowla i produkcja zarodowa ssaków, ptaków, owadów użytkowych, ryb), w tym również w zakresie produkcji materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, wraz z przetwarzaniem i magazynowaniem wyprodukowanych produktów rolniczych;
- tereny rekreacyjne – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, kształtowane jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (plac zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, boiska do gier zespołowych, otwarte stadiony, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.),
- parki – rozumiane jako ogólnodostępne tereny zieleni wysokiej, średniowysokiej (drzewa i krzewy) lub niskiej (polany, rabaty, łąki), urządzone jako tereny dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, wyposażone w terenowe lub trwale związane z gruntem obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (plac zabaw dla dzieci, plenerowe siłownie na świeżym powietrzu, ścieżki zdrowia, tory do uprawiania sportów ekstremalnych, np.: jazdy na deskorolce, rowerze, rolkach, bieżnie biegowe, polany rekreacyjne, amfiteatry, sceny, widownie, ławki, stanowiska do gry w szachy, grillowania, sanitariaty, itp.) oraz w uzasadnionych przypadkach kubaturowe obiekty usługowe (usługi gastronomii, obiekty kultury, usługi sportu, rekreacji i odnowy biologicznej), stanowiące wyposażenie parku, harmonijnie wpisane w strukturę parku oraz podnoszące jakość i atrakcyjność przestrzeni parku i jego funkcji,
- zieleńce,
- skwery,
- lasy,
- place,
- cmentarze;
- parkingi (terenowe, zorganizowane miejsca postojowe dla samochodów), garaże – zbiorowe, indywidualne (podziemne, nadziemne, jednokondygnacyjne lub wielokondygnacyjne obiekty do parkowania samochodów),
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- obiekty związane z wytwarzaniem ciepłej.



III. Wymienione kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu wymagają szczegółowych regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które jednoznacznie określą zasady ich realizacji. Poszczególne kierunki przeznaczenia oraz rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą naruszać ładu przestrzennego na terenach zawartych w obszarach rozwoju w których są realizowane, a także w obszarach sąsiednich. Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają ich minimalne oraz maksymalne wartości w ramach których można ustalić dokładne parametry zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznacza się rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów dla typów obszarów rozwoju, które zostały przedstawione poniżej w Tabeli nr 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych obszarów rozwoju.*

Tabela 1. *Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów rozwoju.*

SYMBOL OBSZARU ROZWOJU	KIERUNEK PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	WSKAŹNIKI ZABUDOWY, ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW
1	2	3
<b>STREFA ZAINWESTOWANIA</b>		
<b>OBSZARY ZABUDOWY</b>		
MU	OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa usługowa, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, zabudowa usługowo-mieszkaniowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kształtowana jako zabudowa o charakterze śródmiejskim<sup>1)</sup>;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym<sup>2)</sup>;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje;</li> <li>3) zalecany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 100%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska możliwa jest wyłącznie pod warunkiem spełnienia standardów akustycznych w budynkach;</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być</li> </ol>

		<p>wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;</p> <p>3) nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</p> <p>4) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych,</p> <p>5) zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt.</p> <p>3. Należy dążyć aby budowę i rozbudowę zabudowy w obszarze zabudowy śródmiejskiej poprzedzało sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>4. Zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy istniejącej z zakresie układu, gabarytów oraz charakteru w celu budowania jednorodnych i harmonijnych zespołów zabudowy.</p> <p>5. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania walorów architektonicznych obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych w szczególności usytuowanych przy ul. gen. Józefa Hallera oraz przy Placu Wolności.</p> <p>6. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju oraz nabrzeżem jeziora Sępoleńskiego.</p> <p>7. Należy dążyć aby partery zabudowy zlokalizowane od strony przestrzeni publicznych były kształtowane w sposób sprzyjający ożywieniu i zwiększeniu atrakcyjności tych przestrzeni, m.in. poprzez lokalizowanie w parterach zabudowy lokali usługowych z witrynami i wejściami skierowanymi w kierunku przestrzeni publicznych oraz z możliwością zajęcia części przestrzeni publicznej, np.: letnie ogródki gastronomiczne, zewnętrzne stojaki ekspozycyjne działalności handlowych, siedziska i inne obiekty małej architektury.</p> <p>8. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenu w miejscach hierarchicznie ważnych - np. Plac Wolności, poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>8. Wszelkie zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania muszą być podporządkowane wymogom ochrony konserwatorskiej w zakresie wskazanych obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Należy również uwzględnić wskazane obszary i obiekty wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.</p> <p>9. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew w pasach drogowych oraz na działkach budowlanych, a także do urządzania terenów zieleni starannie skomponowaną, intensywną zielenią ozdobną, w celu zapewnienia atrakcyjnego, eleganckiego wyglądu w okresie całorocznym.</p> <p>10. Należy dążyć aby sieci zaopatrzenia w energię prowadzone były przewodami podziemnymi, a urządzenia jako podziemne lub wbudowane w budynki.</p> <p><b>przypisy:</b></p> <p><sup>1)</sup> zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem śródmiejskiego charakteru obszaru poprzez stosowanie wysokich wymagań architektonicznych oraz estetycznych w zakresie wykonania oraz stosowanych materiałów budowlanych, należy dążyć do budowania prestiżowego, reprezentacyjnego i wyjątkowego stylu przestrzeni śródmiejskiej, harmonijnie wpisanej w strukturę miasta, opartego głównie na formie budynków typu kamienicowego.</p> <p><sup>2)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży lub wyższych od otoczenia budynków), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	--

<p><b>MW</b></p>	<p><b>OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 5 kondygnacji;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej oraz nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 2 kondygnacje;</li> <li>3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3 kondygnacje;</li> <li>4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>5) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 70%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;</li> <li>2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</li> <li>3) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>4) zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt.</li> </ol> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>4. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p>5. Zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Na stykach z terenami o funkcjach uciążliwych lub o niskiej estetyce zabudowy i zagospodarowania należy sytuować zieleń izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową tworzącą ochronny parawan dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p>6. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew na terenach osiedli mieszkaniowych.</p> <p>7. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p>8. Dopuszcza się wymianę funkcji terenów w ramach przeznaczenia dominującego i uzupełniającego.</p> <p>9. Na terenach nieuciążliwej produkcji i przemysłu należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi..</p>
<p><b>M1</b></p>	<p><b>OBSZARY WIELOFUNKCYJNE Z PRZEWAŻAJĄCYM UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu (tereny</p>

<b>ZLOKALIZOWANE W OBSZARZE MIASTA</b>	<p>składów i drobnej produkcji zlokalizowane na osiedlu w rejonie ul. Bergera w sąsiedztwie linii kolejowej), usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym;</li><li>2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej oraz nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;</li><li>3) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li><li>4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 30%;</li><li>5) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy usługowej oraz drobnej produkcji – 25%;</li><li>6) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy mieszkaniowej – 50%;</li><li>7) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy usługowej oraz nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 65%.</li></ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;</li><li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego;</li><li>3) nie dopuszcza się do lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</li><li>4) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li><li>5) zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt.</li></ol> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury zabudowy, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>4. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>5. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania nowych terenów zielonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, powiązanych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>6. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej,</p>
--	--

		<p>powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych.</p> <p>7. Na terenach nieuciążliwej produkcji i przemysłu należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p>
<b>M2</b>	<b>OBSZARY WIELOFUNKCYJNE - ZABUDOWA PODMIEJSKA</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu nie kolidująca z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej oraz nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;</li> <li>3) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 60%;</li> <li>5) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy usługowej oraz drobnej produkcji – 40%;</li> <li>6) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy mieszkaniowej – 30%.</li> <li>7) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy usługowej oraz drobnej produkcji – 50%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;</li> <li>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego;</li> <li>3) nie dopuszcza się do lokalizowania nowej zabudowy związanej z obsługą rolnictwa;</li> <li>4) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>5) zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt.</li> </ol> <p>3. Nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do układów urbanistycznych i architektury zabudowy mieszkaniowej usytuowanej lub planowanej na przylegających obszarach o funkcji mieszkaniowej oznaczonych symbolami M1 oraz M2 w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>4. W obszarach planowanej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w formie spójnych, zamkniętych kompozycyjnie i funkcjonalnie układów urbanistycznych.</p> <p>5. Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie</p>

		<p>mieszkańcovej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe. Należy zapewnić w niezbędnym zakresie obsługę obszarów usługami zdrowia i edukacji.</p> <p>6. Obiekty drobnej produkcji należy izolować od terenów zabudowy mieszkaniowej szpalerami drzew lub krzewów wysokich.</p> <p>7. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych należy dążyć do kształtowania nowych terenów zielonych przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, tereny zieleni powinny być lokalizowane i urządzone w sposób minimalizujący uciążliwość hałasu komunikacyjnego i zapewniający bezpieczeństwo publiczne.</p> <p>8. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania nowych terenów zielonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, powiązanych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>9. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych.</p> <p>10. Dopuszcza się wymianę funkcji terenów w ramach przeznaczenia dominującego i uzupełniającego.</p> <p>10. Na terenach nieuciążliwej produkcji i przemysłu należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi..</p>
<p><b>RM1</b></p>	<p><b>OBSZARY WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYM UDZIALE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych, chowu i hodowli zwierząt;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi zapewniające obsługę mieszkańców, zabudowa rekreacyjna i letniskowa oraz inne usługi nieuciążliwe, a także zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;</li> <li>3) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 30%;</li> <li>5) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 20%;</li> <li>6) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy mieszkaniowej – 40%;</li> <li>7) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 50%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;</li> <li>2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych</li> </ol>

		<p>należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 8 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>4. Przeznaczenia usługowe powinny pełnić funkcje towarzyszące zabudowie zagrodowej oraz mieszkaniowej i służyć obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe, zlokalizowane w szczególności wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.</p> <p>5. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej różnymi formami zieleni oraz do kształtowania nowych terenów zielonych dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców, przeznaczonych do zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku, powiązanych z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą wskazanych powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>6. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w formie placów, skwerów, zieleńców, towarzyszących zabudowie usługowej, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących i planowanych.</p> <p>7. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p>8. Na terenach nieuciążliwej produkcji i przemysłu należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p>
RM2	<b>OBSZARY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NA TERENACH WIEJSKICH</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> istniejąca zabudowa zagrodowa;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym;</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 8 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.;</li> <li>2) w zakresie robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków.</li> </ol> <p>3. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p>
RM3	<b>OBSZARY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności;</p>

	<p><b>O CHARAKTERZE WIELORODZINNYM</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym;</li><li>2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 3 kondygnacje;</li><li>3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 kondygnacje;</li><li>4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 40%;</li><li>5) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy usługowej oraz drobnej produkcji – 20%;</li><li>6) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy mieszkaniowej – 40%;</li><li>7) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy usługowej oraz drobnej produkcji – 60%.</li></ol> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) dla istniejącej zabudowy w zakresie robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem pkt 2;</li><li>2) nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków wielorodzinnych;;</li><li>3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska – wyłącznie pod warunkiem możliwości spełnienia standardów akustycznych bez potrzeby stosowania ekranów akustycznych;</li><li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li></ol> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy, w szczególności w zakresie układu kompozycyjnego, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>4. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami rozwoju.</p> <p>5. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należy kształtować w sposób zapewniający budowanie przyjaznego środowiska zamieszkania. Na stykach z terenami o funkcjach uciążliwych lub o niskiej estetyce zabudowy i zagospodarowania należy sytuować zieleń izolacyjną lub lokalizować zabudowę usługową tworzącą ochronny parawan dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p>6. Należy dążyć do zachowania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz istniejących drzew na terenach osiedli mieszkaniowych.</p> <p>7. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie w formie placów, skwerów, zieleńców, powiązanych ze sobą siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p>8. Dopuszcza się wymianę funkcji terenów w ramach przeznaczenia dominującego i</p>
--	--	---



		uzupełniającego.
UP	OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi publiczne;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii oraz handlu detalicznego nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym<sup>1)</sup>,</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 50%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p>3. Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>4. Dopuszcza się usługi komercyjne na terenie oznaczonym symbolem UP wyznaczonym w granicach miasta przy ulicy Krzysztofa Kamila Baczyńskiego.</p> <p>5. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p>6. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług publicznych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>7. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>8. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
UH	OBSZAR USŁUG HANDLU	<b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> usługi handlu;

	(TARGOWISKO MIEJSKIE)	<p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii i kultury.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m<sup>1)</sup>,</li> <li>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 25%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%.</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p>3. Zabudowę należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>4. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</p> <p>5. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych (Plac Przyjaźni) oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>6. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje i powiązania z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi w szczególności z promenadą nad brzegiem Jeziora Sępoleńskiego - pod ulicą Kościuszki.</p> <p>7. Należy wspierać organizację miejskich imprez oraz czasowych wydarzeń kulturalnych integrujących mieszkańców, a także będących atrakcją dla ruchu turystycznego.</p>
US	OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> terenowe oraz kryte obiekty i urządzenia usług sportu, rekreacji i turystyki, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi gastronomii, kultury, hotelowe, zabudowa rekreacyjna i letniskowa, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m<sup>1)</sup>;</li> </ol>

		<p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p> <p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 50%;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 40%.</p> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <p>1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych;</p> <p>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji;</p> <p>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowią: mariny, usługi kultury, sportu i rekreacji oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących terenom sportu, rekreacji oraz turystyki, powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</p> <p>5. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków oraz obiektów od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>6. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>7. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określone były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p><b>AG</b></p>	<p><b>OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 30 m;</p> <p>2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;</p> <p>3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 80%;</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b> w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa</p>

		<p>zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy starannie kształtować strefę wejściową do budynków (w tym jej elewację) oraz zagospodarowanie terenów od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie jej wykonania oraz materiałów budowlanych.</p> <p>4. Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej oraz ciepłej.</p> <p>4. Należy dążyć do wykreowania układów zabudowy na terenach aktywności gospodarczej oraz usług o czytelnym układzie komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, systemem zieleni i odpowiednią ilością miejsc parkingowych.</p> <p>5. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>6. Należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p>7. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p>
AR	<p><b>OBSZARY ZABUDOWY GOSPODARCZEJ OBSŁUGI ROLNICTWA</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zabudowa gospodarcza obsługi rolnictwa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych, zabudowa gospodarcza oraz inwentarska;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi publiczne, usługi handlu, administracji, kultury, sportu i rekreacji, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, ogrody działkowe.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym;</li> <li>2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 2 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;</li> <li>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 40%;</li> <li>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 30%;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się działalności związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji;</li> <li>3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</li> </ol> <p>3. Należy starannie kształtować strefę wejściową do budynków (w tym jej elewację) oraz zagospodarowanie terenów od strony dróg publicznych.</p>

		<p>4. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>5. Należy sytuować strefy zieleni izolacyjnej w tym zieleni wysokiej na styku z terenami mieszkaniowymi.</p> <p>6. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony placów składowych w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych.</p>
<b>OBSZARY: INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KOLEJOWEJ, EKSPLOATACJI SUROWCÓW ORAZ PRODUKCJI ENERGII</b>		
<b>PG</b>	<b>OBSZARY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> powierzchniowa eksploatacja surowców;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 5%;</li> <li>3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się działalności związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów;</li> <li>2) obowiązuje rekultywacja terenów po zakończeniu eksploatacji złoża - kierunek rekultywacji: rolny, leśny lub wodny;</li> <li>3) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy;</li> </ol> <p>3. Dopuszcza się wykorzystanie terenów pod funkcje sportu, rekreacji oraz turystyki na zrehabilitowanym terenie.</p>
<b>PE</b>	<b>OBSZARY PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ POCHODZĄCEJ Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;</li> <li>2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%;</li> <li>3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b> - wyznacza się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame z granicami obszarów oznaczonych symbolami PE.</p>
<b>KK</b>	<b>OBSZARY KOLEJOWE</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> linie kolejowe oraz zabudowa, obiekty i urządzenia obsługi funkcjonowania transportu kolejowego, lokale mieszkalne.</p>
<b>IT</b>	<b>OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – nie określa się;</li> <li>2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 10%;</li> <li>3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol>

		<p><b>2. Ograniczenia</b> - nie określa się.</p> <p>3. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony terenów w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych o ile warunki techniczne umożliwiają takie zagospodarowanie.</p> <p>4. Należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>5. Należy zapewnić odpowiednią ochronę strategicznych obiektów dla funkcjonowania miasta i gminy.</p>
<b>OBSZARY ZIELENI</b>		
<b>ZC</b>	<b>OBSZARY CMENTARZY</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> cmentarze;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi handlu związane z funkcją cmentarza.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – 4m<sup>1)</sup>;</li> <li>2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 20%;</li> <li>3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b> - nie określa się.</p> <p><b>przypis:</b></p> <p><sup>1)</sup> dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy maksymalnie do wysokości 12m - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieżyczki kaplicy cmentarnej), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty.</p>
<b>ZD</b>	<b>OBSZARY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> drobne uprawy oraz rekreacja;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie określa się;</li> <li>3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się;</li> </ol> <p><b>2. Ograniczenia</b> - zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż budynki o funkcji ogrodowej, rekreacyjno-letniskowej oraz związanej z funkcjonowaniem ogrodów działkowych (np. świetlica, dom działkowca).</p> <p>3. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wzdłuż głównych traktów pieszych.</p> <p>4. Należy dążyć do wyodrębnienia otwartych ciągów pieszych i rowerowych w istniejących układach ogrodów, powiązanych z miejskim systemem ciągów pieszych i rowerowych w szczególności na terenach zlokalizowanych u zbiegu ulic Sawickiej i Słonecznej.</p>
<b>ZP</b>	<b>OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ</b>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> parki, zieleń urządzona;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> drobne usługi kultury, gastronomii, turystyki i rekreacji nie kolidujące i nie ograniczające powierzchni funkcji związanych z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o</li> </ol>

		<p>szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego,</p> <p>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji.</p> <p>3. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p>
ZH	OBSZARY HISTORYCZNYCH ZAŁOŻEŃ PARKOWYCH	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> parki - historyczne założenia parkowe wraz z historyczną zabudową;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> usługi hotelowe, kultury i gastronomii, turystyki i rekreacji.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji.</p> <p>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>4. Wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.</p>
<b>STREFA OTWARTA</b>		
<b>OBSZARY ROLNICZE</b>		
R1	OBSZARY ROLNE	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> produkcja rolnicza - uprawy polowe, łąki, pastwiska, zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia służące rolnictwu w tym: budynki i urządzenia wykorzystywane do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> lasy, ogrody działkowe, na glebach o najniższej przydatności do produkcji rolnej.</p> <p><b>ustalenia kierunkowe:</b></p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b></p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym;</p> <p>2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;</p>

		<p>3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się;</p> <p>4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się;</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji;</p> <p>2) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego.</p> <p>3. W obszarach istniejącej zabudowy nowe zagospodarowanie i nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejących układów urbanistycznych i architektury istniejącej zabudowy zagrodowej, w szczególności w zakresie układu dachów, gabarytów oraz jej wysokości.</p> <p>5. Należy dążyć do nasycenia otoczenia zabudowy mieszkaniowej w istniejących i planowanych siedliskach różnymi formami zieleni oraz powiązania z wyznaczonymi terenami zieleni krajobrazowej za pomocą powiązań przyrodniczych oraz siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych ważniejszych tras rowerowych istniejących oraz powiązań pieszo-rowerowych.</p> <p>6. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej oraz planowanej zabudowie zagrodowej.</p> <p>7. Dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych i zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</p>
<p><b>R2</b></p>	<p><b>OBSZARY ROLNE Z OGRANICZENIAMI INWESTYCYJNYMI</b></p>	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> produkcja rolnicza - uprawy polowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> zabudowa zagrodowa.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <p>1) nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy oraz urządzeń służących produkcji rolniczej wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejącej zabudowy na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych,</li> <li>- zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń służących rolnictwu lokalizowanej w celu powiększenia funkcjonowania istniejącego gospodarstwa rolnego w jego bezpośrednim sąsiedztwie;</li> </ul> <p>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji;</p> <p>3. Dopuszcza się prowadzenie działalności agroturystycznej w istniejącej zabudowie zagrodowej.</p>



R3	OBSZARY ROLNO-KRAJOBRAZOWE	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> zieleń krajobrazowa, niewielkie enklawy upraw polowych, łąki, pastwiska.</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy oraz urządzeń służących produkcji rolniczej wykorzystywanych do magazynowania, produkowania lub przetwarzania produktów rolnych,</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji.</li> </ol>
<b>OBSZARY LASÓW I DOLESIEŃ ORAZ WODY POWIERZCHNIOWE</b>		
ZL  L	OBSZARY LASÓW  OBSZARY PLANOWANYCH ZALESIEŃ	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> lasy.</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem budowli i budynków służących prowadzeniu gospodarki leśnej,</li> <li>2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji.</li> </ol> <p>3. Dopuszcza się lokalizację stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody.</p>
W	OBSZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH	<p><b>kierunek przeznaczenia dominującego:</b> wody powierzchniowe;</p> <p><b>kierunek przeznaczenia uzupełniającego:</b> nie określa się.</p> <p><b>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b> nie określa się.</p> <p><b>2. Ograniczenia:</b> nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji.</p> <p>3. Dopuszcza się lokalizowanie marin, slipów, przystani wodnych, kąpielisk oraz innych urządzeń związanych z rekreacją oraz sportami wodnymi (za wyjątkiem sportów motorowo-wodnych), zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.</p> <p>4. Dopuszcza się usytuowanie sceny lub muszli koncertowej na tafli jeziora Sępoleńskiego - w centrum miasta, w rejonie promenady biegnącej wzdłuż Jeziora Sępoleńskiego i ul. Jeziornej.</p>

---

## 4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

I. Realizację kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyznaczonych w Studium należy wdrażać sukcesywnie i konsekwentnie, stosownie do możliwości finansowych gminy. Ważnym elementem etapowania i stopniowej realizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych jest kontrola obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz synchronizacja postępu zamierzeń i działań inwestorskich na tych obszarach z działaniami gminy mającymi na celu przygotowanie tych obszarów dla celów inwestycyjnych. Należy przeciwdziałać przed niekontrolowanym, rozproszonym rozwojem zabudowy na obszarach pozbawionych odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego, drogowego i usługowego. Rozwój obszarów budownictwa mieszkaniowego, ale również innych typów zabudowy, powinien być uzależniony od analizy bilansu koniecznych nakładów finansowych poniesionych przez gminę oraz korzyści społeczno-ekonomicznych, przy jednoczesnym monitoringu zagrożeń i strat dla środowiska naturalnego oraz kulturowego. Przy uruchamianiu nowych terenów inwestycyjnych: mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i innych zgodnych z polityką rozwoju przestrzennego gminy, powinno się w pierwszej kolejności korzystać z wolnych terenów:

- stanowiących uzupełnienie i kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej poprzez wypełnianie luk w zabudowie oraz dopełnienie, zamykanie istniejących układów urbanistycznych,
- posiadających obowiązujące i aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zapewniają ciągłość i spójność planistyczną,
- posiadających dobrą obsługę komunikacyjną oraz pełne wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

## 4.3. WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE ORAZ WYTYCZNE W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

I. W Studium w Rozdziale IV w Tabeli nr 1. Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów rozwoju określono następujące wskaźniki urbanistyczne planowane dla wyznaczonych obszarów rozwoju:

- max. wysokość zabudowy,
- min. wysokość zabudowy,
- min. % powierzchni biologicznie czynnej działki,
- max. % powierzchni zabudowy na działce.

II. W zależności od potrzeb określone zostały wszystkie lub niektóre z wymienionych wskaźników urbanistycznych. W sytuacjach, w których Studium nie określa wybranych wskaźników urbanistycznych, należy wyznaczyć wartości tych wskaźników indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

III. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu planuje się w odniesieniu do wyznaczonych obszarów rozwoju. Wskazują przedział możliwych wartości oraz ich nieprzekraczalną maksymalną lub minimalną wartość, przy czym w wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się przekroczenie wskazanych przedziałów wartości, każdorazowo określając te wyjątki w przypisach odnoszących się do podanych przedziałów wartości. Wszystkie parametry i wskaźniki zostały określone na podstawie analiz stanu istniejącego oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczają zasięg możliwych regulacji poprzez parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu do zastosowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy przy tym każdorazowo dokładnie uwzględniać uwarunkowania i kierunki Studium, a także obowiązujące w danym terenie oraz w jego sąsiedztwie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być dostosowane do specyfiki miejsca i jego otoczenia oraz wyznaczać regulacje, które umożliwią harmonijnie wpisanie się planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w istniejącą strukturę urbanistyczną.

- IV.** Dla istniejącego zagospodarowania terenu, w tym również rozumianego jako obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zakończone procedury wydania pozwolenia na budowę, które nie spełnia ustaleń Studium, dopuszcza się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnych ze stanem istniejącym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium. Dopuszcza się również odstępstwa od podanego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku gdy nie ma technicznych możliwości ich realizacji, np. ze względu na istniejące podziały geodezyjne lub inne uwarunkowania, które to uniemożliwiają.
- V.** Ważnym elementem kształtowania jednolitych zasad i standardów urbanistycznych jest określenie minimalnych wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone poniżej wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej należy traktować jako najmniejsze dopuszczalne wielkości działek, ale stanowiące jednocześnie najmniej korzystny dozwolony wariant wielkości działek. W miarę możliwości należy dążyć to tego aby najmniejsze dopuszczone wielkości działek możliwe były stosowane w wyjątkowych przypadkach, np.: w sytuacji braku możliwości wydzielenia większych działek lub w zorganizowanych zespołach budownictwa społecznego, socjalnego. Należy dążyć aby wskazane minimalne powierzchnie działek traktowane były jako dolna granica przedziału możliwych powierzchni działek. Należy dążyć również aby wypracowane zasady i standardy urbanistyczne dla całej gminy traktowały większe działki niż działki minimalne wyznaczone w Studium jako prawidłowe i pożądane rozwiązanie. Rekomenduje się aby w ramach właściwego standardu urbanistycznego minimalna powierzchnia działek w granicach poszczególnych obszarów rozwoju wynosiła:
- MU - obszary zabudowy śródmiejskiej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 600 m<sup>2</sup>,
  - MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - M1 - obszary wielofunkcyjne z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w obszarze miasta:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400 m<sup>2</sup>,

- M2 - obszary wielofunkcyjne - zabudowa podmiejska:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400 m<sup>2</sup>,
- RM1 - obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400 m<sup>2</sup>.

Przyjąć również można, że w części miejskiej jako standard można stosować mniejsze działki dla poszczególnych typów zabudowy niż na terenach sołectw. Na obszarach planowanych do objęcia zbiorowym systemem odprowadzania ścieków, parametry działek ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny umożliwiać budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia obszaru do gminnej sieci odprowadzania ścieków, chyba że, budowa takich oczyszczalni zostanie uznana za niewskazaną ze względu na miejscowe warunki ekofizjograficzne.

## ROZDZIAŁ V

# USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

## 5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

### 5.1.1. System terenów otwartych

I. Najważniejsza zasada polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do środowiska przyrodniczego dotyczy ochrony ciągłości przestrzennej systemu terenów otwartych. W celu ochrony terenów otwartych należy dążyć do ich zachowania oraz budowania ciągłości systemu terenów otwartych i zielonych. Należy również utrzymywać istniejące i kształtować nowe powiązania przyrodnicze, poprawiające strukturę terenów otwartych i korzystnie wpływających na ich funkcjonowanie w układzie gminy oraz utrzymanie równowagi przyrodniczej i biologicznej.

Obszary terenów otwartych i zielonych tworzą bezcenne i szczególne pasmo krajobrazu naturalnego. Znajduje się tu wiele wartościowych, ważnych dla funkcjonowania całego systemu przyrodniczego gminy i regionu elementów struktury przyrodniczej, które ze względu na swe wyjątkowe i unikatowe walory zostały objęte ochroną.

W ramach polityki zagospodarowania przestrzennego gminy określonej w Studium postuluje się o: ochronę wód powierzchniowych oraz wód podziemnych;

- ochronę powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb;
- ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochronę walorów przyrody i krajobrazu.

W ramach przyjętych powyżej postulatów należy:

- utrzymać ciągłość przestrzenną obszarów o znaczących wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty korytarzy ekologicznych i obszarów węzłowych o randze ponadregionalnej;
- chronić istniejące oraz wprowadzać nowe tereny zieleni urządzonej i zadrzewień śródpolnych;
- zachować bioróżnorodność i trwałość biocenoz, zwłaszcza zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze towarzyszących ciekom wodnym i jeziorom, a także łąk i remiz śródpolnych;
- wzbogacać strukturę środowiska ubogich ekosystemów polnych i nieużytków poprzez wprowadzanie: zadrzewień, zakrzewień lub zbiorników wodnych;
- chronić rolniczy krajobraz kulturowy terenów otwartych.

II. System przyrodniczy gminy tworzą:

- zwarte kompleksy leśne położone w największej powierzchni w zachodniej części gminy,
- jeziora: Sępoleńskie, Lutowskie, Juchacz, Mielec, Niechorz,
- rzeki oraz ciek wodne: m.in. Sępolenka, Kamionka, Łobżonka, Orla, Jelonek,
- inne otwarte obszary naturalne.

Dodatkowymi elementami współtworzącymi są:

- tereny zieleni urządzonej,
  - parki podworskie położone w: Iłowie, Komierowie, Skarpie, Trzcianach, Wałdówku i Zbożu,
  - cmentarze,
  - tereny sportowo-rekreacyjne,
  - ogrody działkowe i letniska,
  - tereny zieleni osiedlowej,
  - pozostałe, takie jak: nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej i inne.
-

---

Powyższe elementy zostały zawarte w wyznaczonej w Studium strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. System przyrodniczy współtworzą obszary rozwoju oznaczone następującymi symbolami: R1, R2, R3, ZL, L, W, ZC, ZD, ZP, ZH.

**III.** Jednym z podstawowych elementów systemu przyrodniczego terenów otwartych są tereny zieleni rolno-krajobrazowej, korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo, które zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem R3. Obszary te wymagają ochrony, jako tereny zieleni naturalnej, znajdującej się w otwartych dnach dolin i mające charakter ciągów ekologicznych. W ich obrębie zlokalizowane są również grunty rolne. Obszary te są niezbędne dla ochrony walorów środowiska gminy oraz do zachowania równowagi przyrodniczej i biologicznej w skali regionalnej i ponadregionalnej. Zachowanie obecnego (leśnego lub rolniczego) sposobu użytkowania opisanych powyżej terenów, jest warunkiem utrzymania ich funkcji. Okolicznością sprzyjającą zachowaniu obecnego charakteru tych obszarów jest tendencja związana z reorientacją metod gospodarki rolnej na proekologiczne, co związane jest z wdrażaniem programów rolno-środowiskowych. Tereny zieleni rolno-krajobrazowej są wyłączone z nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni krajobrazowej, korytarzy ekologicznych cennych przyrodniczo, powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich wartościowych cech. Podstawowym celem jest harmonijne i zrównoważone ich kształtowanie polegające na uznaniu priorytetu dla wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

**IV.** Zachowanie terenów produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku Studium symbolami R1 i R2, oraz gruntów rolnych zlokalizowanych w obrębie terenów zieleni rolno-krajobrazowej (R3), warunkuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i walorów biocenoz leśnych, wodnych i łąkowych, które tworzą pasma ekologiczne. Tereny produkcji rolnej obejmują kompleksy gruntów rolnych z zadrzewieniami śródpolnymi oraz istniejącą zabudowę zagrodową. Należy dążyć do ochrony warunków produkcji rolnej oraz wykluczenia nierolniczych sposobów zagospodarowania terenu. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na tych terenach, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej.

**V.** Obszary towarzyszące terenom produkcji rolnej – doliny nieużytkowane rolniczo, zadrzewienia śródpolne, obszary podmokłe, tereny będące pozostałościami ekosystemów istotnych dla zachowania bioróżnorodności należy objąć ochroną prawną, poprzez stopniowe wprowadzanie narzędzi ochrony przewidzianych w ustawie o ochronie przyrody. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla wymienionych obszarów, należy stosować zapisy mające na celu zapewnienie ich trwałego zachowania (m.in. poprzez wprowadzenie zakazu lub ograniczenie zabudowy, zgodnie z wytycznymi, które zostały przedstawione w kierunkach rozwoju określonych dla poszczególnych obszarach funkcjonalnych). W planach miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska, które zostały określone przestrzennie na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

**VI.** Przy prowadzeniu inwestycji dotyczących rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej (np. budowa dróg oraz sieci i urządzeń technicznych) należy stosować rozwiązania lokalizacyjne i technologie, które minimalizują szkody oraz uciążliwości dla środowiska, powstające w wyniku prowadzonych działań i dalszej eksploatacji inwestycji, a także zapewniają ochronę krajobrazu w niezbędnym zakresie. Należy dążyć do unikania przerywania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej ekosystemów. W przypadku realizacji dróg wyższych klas przebiegających przez chronione obszary przyrody i krajobrazu naturalnego, w celu zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz terenów

leśnych, powinny być budowane przejścia dla zwierząt, w tym również dla dużych zwierząt. W razie konieczności prowadzenia przewodów infrastruktury technicznej w poprzek dolin rzecznych i umieszczonych nad ziemią, niezbędne jest stosowanie rozwiązań projektowych, które w miarę możliwości zapewniają ich estetyczny wygląd. Należy również w miarę możliwości dążyć do ich połączenia z innymi obiektami infrastruktury technicznej, np. z mostami i kładkami pieszo-rowerowymi.

**VII.** Aby zachować wartości środowiska terenów otwartych oraz zapewnić skuteczną ochronę przed rozwojem sposobu zagospodarowania, który niesie ryzyko pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych na obszarach objętych ochroną prawną, dla których nie sporządzono dotychczas planów ochrony - należy określać regulacje przestrzenne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnią potrzeby zachowania wartości przyrodniczych oraz walorów rolniczego krajobrazu kulturowego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Należy dążyć do wykluczania takiego sposobu użytkowania tych terenów, który może spowodować przekształcenie istniejących warunków siedliskowych, a także zmiany stosunków wodnych, mogące doprowadzić do degradacji istniejących warunków oraz ukształtowanych zbiorowisk roślinnych i walorów krajobrazowych. Tereny stale lub okresowo podmokłe oraz będące siedliskiem roślin i zwierząt podlegających ochronie powinny być zachowane w możliwie naturalnej formie. Dopuszcza się wykorzystanie terenów otwartych dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych poprzez realizację m.in.: placów zabaw, parków z terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji, ścieżek pieszo-rowerowych, tras przejażdżek konnych.

**VIII.** Zachowuje się wyznaczone tereny lasów oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych, na których dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. Na terenach rodzinnych ogrodów działkowych oznaczonych symbolem ZD dopuszcza się przekształcenia w kierunku tworzenia ogólnodostępnych terenów zielonych o funkcjach rekreacyjnych i wypoczynkowych.

### 5.1.2. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Obszary objęte ochroną prawną oraz obszary, na których występują obiekty objęte ochroną prawną należy kształtować z uwzględnieniem priorytetu dla ochrony i zachowania ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego. Obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo objęte ochroną prawną, należy chronić przed niekorzystnym i zbyt intensywnym zainwestowaniem oraz negatywnym oddziaływaniem związanym z użytkowaniem terenu, mogącym stanowić potencjalne zagrożenie dla wartości tych obszarów. Należy dążyć również do tego aby zagospodarowanie i użytkowanie otoczenia obszarów objętych ochroną prawną były kształtowane w sposób zapewniający równowagę przyrodniczą na terenach chronionych. Sposób zagospodarowania oraz użytkowania obszarów objętych ochroną prawną, obszarów na których występują obiekty objęte ochroną prawną, powinien służyć ich ochronie oraz zachowaniu, wzmocnieniu i wyeksponowaniu ich cech wartościowych. Należy dążyć do wyeksponowania kompleksów zieleni oraz krajobrazowych widoków otwartych. Należy dążyć do likwidacji obiektów i funkcji dysharmonijnych, które niekorzystnie wpływają na walory przyrodnicze i krajobrazowe wartościowych obiektów i obszarów. W przypadku braku możliwości ich likwidacji należy dążyć do przekształceń przestrzennych, które zmniejszą ich negatywne oddziaływanie i w sposób harmonijny i zrównoważony włączą w je w otaczający krajobraz, m.in. poprzez zwiększanie udziału zieleni urządzonej, przesłonięcie niekorzystnych widoków zielenią wysoką.

Na terenie gminy Sępólno Krajeńskie występują następujące, prawnie ustanowione formy ochrony przyrody:

- obszar Natura 2000 Dolina Łobzonki (PLH300040);



- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Torfowisko Messy";
- Krajeński Park Krajobrazowy;
- rezerваты przyrody: Buczyna, Dęby Krajeńskie, Gaj Krajeński, Lutowo;
- użytki ekologiczne (134);
- pomniki przyrody (50).

W/w obszary i obiekty zostały wskazane na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Zasady ochrony wymienionych form ochrony przyrody regulują przepisy odrębne (należy uwzględnić m.in. zapisy uchwały Nr X/229/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Krajeńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2015 r., poz. 2550) oraz informacji zawartych w Planie Ochrony Krajeńskiego Parku Krajobrazowego).

## 5.2. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY

W ramach ochrony przyrody należy prowadzić następujące działania:

- utrzymywać istniejącą ochronę prawną obszarów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych;
- obejmować ochroną prawną najcenniejsze obszary i obiekty przyrodnicze;
- chronić tereny leśne przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne oraz zwiększać lesistość gminy poprzez zalesianie gruntów o małej przydatności dla produkcji rolniczej;
- chronić rolniczą przestrzeń produkcyjną;
- zachować roślinności łągową w dolinach rzecznych;
- zachować stanowiska roślin rzadkich i chronionych;
- kształtować struktury zieleni tworzące i wzmacniające powiązanie ekologiczne obszarów,
- zachować drożność korytarzy ekologicznych;
- wprowadzać zieleń izolacyjną wzdłuż terenów mających lub mogących mieć negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze;
- zachować i chronić przed melioracjami odwadniającymi obszary torfowiskowe, doliny rzeczne i obniżenia terenowe;
- odtwarzać właściwe stosunki wodne i zwiększać zdolności retencyjne gminy;
- chronić wody powierzchniowe i podziemne oraz przeciwdziałać zagrożeniom powodziowym;
- eliminować bariery utrudniające migrację fauny i flory;
- stosować ekologiczne technologie i urządzenia infrastruktury technicznej;
- prowadzić politykę sprzyjającą ochronie środowiska przyrodniczego;
- łagodzić skutki niewłaściwego korzystania ze środowiska.

## 5.3. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego w Studium określa się następujące postulaty:

- wskazane jest wykorzystanie do ogrzewania budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej kotłowni działających na proekologiczne paliwa (olej, gaz, biomasa) oraz zastosowanie urządzeń o wysokiej sprawności i niskiej emisyjności, zaleca się także wykorzystanie źródeł energii odnawialnej;
- zaleca się nielocalizowanie na terenie gminy nowych przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym infrastruktury komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się wykorzystanie zieleni wysokiej przyulicznej do częściowego pochłaniania

- zanieczyszczeń komunikacyjnych;
- zaleca się ograniczenie emisji niskiej poprzez stopniowe przechodzenie na stosowanie proekologicznych źródeł energii oraz energii ze źródeł odnawialnych;
- ograniczenie emisji substancji związanych z ruchem samochodowym na tereny mieszkaniowe poprzez budowę obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 25;
- wdrażanie i stosowanie nowych technologii przyjaznych środowisku.

#### 5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego w Studium określa się następujące postulaty:

- wyeksponowanie najcenniejszych obiektów należących do dziedzictwa kulturowego Sępólna Krajeńskiego poprzez rewitalizację zespołu pałacowo-parkowego, zespołów dworsko-parkowych, zabudowy folwarcznej, pojedynczych obiektów architektonicznych zlokalizowanych w Sępólnie Krajeńskim oraz wsiach Iłowo, Komierowo, Komierówko, Lutówko, Niechorz, Sikorz, Skarpa, Trzciany, Wałdówko, Wilkowo, Zalesie, Zboże;
- ochrona i zachowanie ciągów i osi widokowych w tym wyznaczonych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*;
- ochrona panoramy miasta eksponowanej z wybrzeża jeziora Sępoleńskiego;
- ochrona krajobrazu obszarów otwartych oraz ograniczenie na nich działalności inwestycyjnej;
- na terenach istniejących układów zabudowy posiadających historyczne walory urbanistyczno-architektoniczne - nowe obiekty powinny nawiązywać skalą, formą, usytuowaniem, budynków do lokalnych tradycji architektoniczno-budowlanych oraz harmonizować z otoczeniem;
- rewitalizacja obszarów oraz rewitalizacja lub usuwanie obiektów dysharmonizujących z otoczeniem;
- kształtowanie układu funkcjonalno – przestrzennego gminy musi uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych i jego zewnętrznych połączeń;
- w zakresie ochrony ekosystemów leśnych zaleca się zachowanie jak największej ich różnorodności, ograniczając monokultury na rzecz prowadzenia gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodną z potencjalną roślinnością naturalną;
- na terenach wartościowych przyrodniczo zaleca się wyznaczanie terenów użytków ekologicznych w celu zapewnienia trwałej ochrony najcenniejszym fragmentom ekosystemów leśnych i nieleśnych z populacjami rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt;
- w celu zachowanie cennych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów zaleca się kształtowanie struktury mozaikowej krajobrazu rolniczego, przez zachowanie w nim oczek wodnych i kępowych oraz pasmowych zadrzewień i zakrzaceń śródpolnych;
- w gospodarowaniu terenów nadrzecznych zaleca się czynne zabezpieczenie łąk i pastwisk poprzez zachowanie obecnych form użytkowania oraz prowadzenia regularnego koszenia lub wypasu.

#### 5.5. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

W zakresie ochrony powierzchni ziemi w Studium określa się następujące postulaty:

- zaleca się wprowadzenie zakazu lokalizacji składowisk i zakładów utylizacji odpadów z uwagi na niesprzyjające warunki geologiczno – gruntowe i hydrogeologiczne;
- w zakresie gospodarki ściekowej powinien obowiązywać zorganizowany sposób odprowadzania ścieków i pełnoprofilowe ich oczyszczanie z uwagi na wrażliwe cechy środowiska gruntowo - wodnego;
- konieczne jest także ograniczenie uciążliwych dla środowiska nawozów mineralnych

- i środków ochrony roślin oraz racjonalne dozowanie tych o niskiej uciążliwości;
- zaleca się zachowanie naturalnej rzeźby terenu;
- należy poddać rekultywacji tereny wyrobiska po zakończeniu eksploatacji złoża.

## 5.6. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI

W zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości w Studium określa się następujące zasady i postulaty:

- ze względu na ochronę GZWP nie powinno się odprowadzać nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu;
- zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach mieszkaniowych i wykorzystywanie ich do nawodnień terenów zieleni;
- ze względu na położenie na terenach dolinnych oraz w miejscu występowania istotnych zasobów wód pitnych zaleca się prowadzenie działań zmierzających do zwiększenie naturalnej retencji leśnej oraz glebowej;
- w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zaleca się ochronę ujęć wodnych, wprowadzanie i pozostawienie zadrzewień i zakrzaceń wzdłuż koryt rzek, pozostawienia na terenach dolinnych podmokłych obszarów łąkowych;
- zaleca się zachowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zabudowy.

## 5.7. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ochrony akustycznej w Studium określa się następujące postulaty:

- się stosowanie pasów zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych (tylko w uzasadnionych przypadkach oraz poza obszarem zabudowy śródmiejskiej) wzdłuż istniejących oraz planowanych dróg, sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu;
- zaleca się wzmocnienie zieleni przyulicznej z możliwością realizacji nasadzeń alejowych. W przypadku realizacji nowych ulic lub dróg zaleca się nasadzenia o charakterze alejowym drzewami odpowiednimi dla warunków siedliskowych;
- w przypadku lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych lub usługowych zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej i ograniczenie uciążliwości do zajmowanych terenów.

## 5.8. ZASADY OCHRONY UZDROWISK

W zakresie ochrony uzdrowisk nie wprowadza się żadnych ustaleń. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, gminie Sępólno Krajeńskie nie został nadany status gminy uzdrowiskowej.

## ROZDZIAŁ VI

# USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

## 6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

### 6.1.1. Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Utrwalenie wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dziedzictwa archeologicznego jest jednym z podstawowych celów polityki przestrzennej określonej w Studium. Historyczne elementy determinują strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy oraz kształtują jej charakterystyczny i unikatowy wizerunek. Podejmowane działania ochronne dotyczą zespołów zabudowy, pojedynczych obiektów, zakomponowanych form zieleni oraz miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne.

Podstawowe zasady ochrony wartości zabytkowych w obszarach dziedzictwa kulturowego którym należy podporządkować kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów to:

- zachowanie oraz konserwacja zabytkowej substancji;
- ochrona zabytkowych układów zabudowy oraz ich kompozycji przestrzennej;
- podporządkowanie wymogom ochrony konserwatorskiej przekształceń zabytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących w obszarach zabytkowych i historycznych oraz w ich sąsiedztwie, a także w sąsiedztwie obiektów zabytkowych;
- kształtowanie odpowiedniej ekspozycji obiektów o wysokich walorach kulturowych i architektonicznych;
- ograniczanie lokalizowania nadziemnej infrastruktury technicznej w sąsiedztwie obiektów lub w obszarach zabytkowych i historycznych.

### 6.1.2. Obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

I. Na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie znajdują się obszary i obiekty ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na terenie miasta:

- kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja Apostoła - nr rej. A/864 z dnia 20.09.1994r.,
- cmentarz parafialny św. Bartłomieja przy ul. Tucholskiej - nr rej. A/872 z dnia 4.09.1993r.;

Na terenie gminy:

- kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. filia p.w. św. Andrzeja Boboli w Iłowie - nr rej. A/1542 z dnia 24.11.2009r.;
- zespół dworski w Iłowie: dwór, park, budynki gospodarcze - nr rej. A/1444 z dnia 30.01.1985r.; owczarnia w zespole dworskim - nr rej. A/1564 a dnia 22.06.2010r.;
- zespół pałacowy w Komierowie: pałac, park, oficyna, kuźnia, - nr rej. A/978 z dnia 5.06.1987r.;
- zespół dworski w Skarpie: dwór, park - nr rej. A/1148 z dnia 18.12.1981r.;
- zespół dworski w Trzcianach: dwór, park - nr rej. A/31z dnia 28.12.2000r.;
- kościół parafialny p.w. św. Mateusza w Wałdowie - nr rej. A/764 z dnia 13.07.1936r.;
- cmentarz oraz ogrodzenie przy kościele p.w. św. Mateusza w Wałdowie - nr rej. A/816 z dnia 11.10.1993r.;
- zespół dworski w Zbożu: dwór, park - nr rej. A/1058 z dnia 23.09.1996r.

II. Obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków:

Na obszarze gminy znajduje się ponad 250 obszarów i obiektów zabytkowych, których lokalizację należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków zostały zawarte w **"Załączniku B"** (Załącznik 1.2.B) do Studium.
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zostały zawarte w **"Załączniku C"** (Załącznik 1.2.C) do Studium.

Ogólne zasady dotyczące obiektów i obszarów ujętych w rejestrze oraz ewidencji zabytków:

- 1) Obiekty ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem ich tradycyjnych dla miejsca form i faktur;
- 2) Adaptacja i modernizacja powinna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji i gabarytów, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych;
- 3) Wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu obiektów:
  - znajdujących się w rejestrze zabytków – wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - znajdujących się w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków – wymaga konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4) Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji powinna być przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 6.1.3. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne

W ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków figuruje ponad 650 stanowisk archeologicznych, których wykaz umieszczono w **„Załączniku A”** (Załącznik 1.2.A).

Postuluje się, aby tereny na których stwierdzono występowanie stanowisk archeologicznych pozostały otwarte (niezabudowane). Ewentualna zmiana zagospodarowania tych terenów winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi, których wyniki zadecydują o dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej. Na prowadzenie badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ochrona stanowisk archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- wskazanie stanowisk w planie miejscowym;
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych;
- możliwość odstąpienia od w/w czynności w przypadkach uzgodnionych z organem ds. ochrony zabytków.

Lokalizacja stanowisk archeologicznych została przedstawiona na rysunku Studium pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna.

### 6.1.4. Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej

Obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej "A", "B", "E" zostały naniesione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Ponadto adaptuje się strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - są to strefy "A", "B", "C", "E", "W". Ze względu na skalę w której sporządzane są miejscowe plany oraz fragmentaryczny charakter wyznaczonych stref, nie wprowadza się ich na rysunku Studium, informując o nich w Tabeli nr2.

Tabela 2. Strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

L.p.	Nr uchwały MPZP	Strefy ochrony konserwatorskiej obowiązujące na mocy uchwalonych MPZP - ustalenia	
1.	III/37/98 z dnia 98.12.08	B	Położenie terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obliguje właścicieli terenu do uzgodnienia wszelkich nowych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2.	IV/53/98 z dnia 98.12.29	B	Teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy uzgadniać lokalizację nowych obiektów lub przebudowę istniejących budynków zabytkowych.
3.	XI/130/99 z dnia 99.08.31	C	Położenie terenu w strefie konserwatorskiej ochrony ekspozycji i krajobrazu – obliguje inwestorów do stosowania indywidualnych projektów budowlanych, uwzględniających ukształtowanie terenu oraz uzyskanie uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
4.	XXXV/377/01 z dnia 01.10.18	A	Położenie terenu w strefie „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej, obligują inwestora do uzgodnienia wszelkich prac z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
		B	Położenie terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obliguje inwestora do uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków lokalizację nowych obiektów.
5.	XII/99/2003 z dnia 03.08.29	B	Wyznacza się dla zabytkowych zespołów wiejskich strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą obszary podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy, w której wszelkie przebudowy obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów oraz korekty układu przestrzennego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6.	XII/99/2003 z dnia 03.08.29	A	Wyznacza się dla zespołu staromiejskiego strefę pełnej ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą obszary szczególnie wartościowe do bezwzględного zachowania, w której wszelkie prace wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś prace ziemne zapewnienia nadzoru archeologicznego.
7.	XIV/133/2003 z dnia 03.12.03.	B	Położenie terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obszary podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy – wymaga uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków w zakresie lokalizacji nowych obiektów, korekty układu przestrzennego.
8.	XIV/134/2003 z dnia 03.12.03.	B	Położenie terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej zespół wsi Włościbórz, obligują inwestora do uzgodnienia projektu przebudowy obiektu ze Służbą Ochrony Zabytków, w zakresie charakteru i skali zabudowy.
9.	XVII/169/04 z dnia 04.02.19	C	Położenie terenu w strefie „C” ochrony ekspozycji, obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowego zespołu miejskiego, obliguje każdego z inwestorów do uzgodnień z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie określenia intensywności zabudowy i jej nieprzekraczalnych gabarytów.
10.	XXVII/234/05 z dnia 05.01.27	B	Tereny wyznaczone w planie położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla historycznego zespołu wiejskiego, obejmującej obszar podlegającym rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy – lokalizację nowych obiektów oraz prace ziemne należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (Delegaturą w Bydgoszczy)
11.	II/17/06 z dnia 06.11.30	B	Strefa „B”: a) Obowiązuje rygor w zakresie utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy; b) Obowiązuje zachowanie historycznego układu zabudowy (linie zabudowy, proporcję gabarytów i wysokości, podziały historyczne, wkomponowanie w krajobraz naturalny), zachowanie zabudowy historycznej (jej konserwacja i rewitalizacja), dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji, zachowanie kompozycji i układów zieleni historycznej, usuwanie obiektów dysharmonizujących);

			c) Obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków remontów, modernizacji, adaptacji obiektów zabytków, uzupełnienie zabudowy, wprowadzania małych form architektonicznych, lokalizacje nowych obiektów, korekty
		E	Strefa „E”: a) Strefą „E” objęty cały obszar planu w granicach jego opracowania, stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego miasta; b) Obowiązuje właściwe eksponowanie zespołu zabytkowego, zachowanie jego indywidualnej sylwety, ochrona przed powstawaniem dominant widokowych, zachowanie historycznych relacji przestrzennych, ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów i wysokości zabudowy nowowprowadzanej; c) Obowiązuje uzyskanie pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla nowych inwestycji.
12.	XIII/90/07 z dnia 07.10.25	A	Na terenie objętym planem ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” terenu cmentarza wpisanego do rejestru zabytków, terenu szczególnie wartościowego, do bezwzględnej ochrony. Wymagane jest zachowanie historycznych elementów cmentarza, ich konserwacja, rewaloryzacja rekonstrukcja oraz zachowanie i rewaloryzacja towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej. Na obszarze strefy „A” wszelkie prace wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
13.	XX/162/08 z dnia 08.05.29	W	W miejscach określonych na rysunku planu ustala się strefę konserwatorską „W”, która obejmuje obszary o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych relikwów archeologicznych. Na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi. Zakres prac archeologicznych określony zostaje na etapie uzgadniania projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
14.	XXXIII/252/09 z dnia 09.06.25	W	Ustala się strefę "W" ochrony archeologicznej na terenie działki nr 155/1 w Dziechowie, wyznaczonej dla stanowiska archeologicznego nr 53. Strefa położona jest terenie, na którym nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.
15.	XLII/318/10 z dnia 10.02.25	W	Ustala się strefę "W" dla której obowiązują następujące warunki konserwatorskie: 1) wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora; zakres prac archeologicznych określony zostanie przy uzgodnieniu projektu budowlanego z wojewódzkim konserwatorem zabytków; 2) obowiązuje uzgodnienie projektu i uzyskanie pozwolenia na prowadzenie prac archeologicznych od wojewódzkiego konserwatora zabytków.
16.	XLVIII/372/14 z dnia 14.09.11	E	Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i krajobrazu wyznaczonej dla zespołu historycznego urbanistycznego (Sępólno Krajeńskie – zespół urbanistyczny wpisany do ewidencji zabytków), którą objęto dolinę Sępoleńki i Jezioro Sępoleńskie wraz z nabrzeżem, stanowiącej zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego i zachowania jego indywidualnej sylwety, dla której zasady ochrony zostały określone poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w ust. 3 pkt 2 oraz parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ust. 6 dla terenu 1 UT.
17.	XIV/110/2015 z dnia 15.11.25	W	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 9 PU ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, w której należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
18.	XIV/109/2015 z dnia 15.11.25	B	Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej dla historycznego zespołu urbanistycznego Sępólna Krajeńskiego wpisanego do ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują: a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetkę zespołu; b) zachowanie lub nawiązanie zagospodarowaniem terenu do historycznego podziału działek; c) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze planu zabudowy, do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej; d) usuwanie obiektów dyszarmizujących z uporządkowaniem zapleczy działek; e) zachowanie historycznych ogrodzeń; f) zapewnienie nadzoru archeologicznego w przypadku działalności inwestycyjnej obejmującej prace ziemne - dot. także inwestycji liniowych.

Nieobowiązujące już plany ogólne zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie wyznaczały spójny system obszarów objętych ochroną konserwatorską. W studium proponuje się odtworzenie tego systemu wraz z jego aktualizacją wynikającą z dokumentacji przedstawionej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na obszarze miasta i gminy Sępólno Krajeńskie Studium wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej: „A”, „B”, „E” oraz adaptuje się strefy wyznaczone w planach miejscowych : „A”, „B”, „C”, „E” oraz strefy ochrony archeologicznej „W” przedstawione w rozdz. II.6.1.4. Ponadto



wskazuje się obszary proponowane do objęcia ochroną w formie nowych stref ochrony konserwatorskiej. Granice stref zostały podzielone na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* na istniejące (obowiązujące) oraz proponowane. Poniżej opisany jest zasięg stref po scaleniu stref obowiązujących wraz z proponowanymi nowymi obszarami.

**STREFA „A”** – pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględного zachowania. Wszystkie prace prowadzone na tym obszarze należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Strefa „A” obejmuje:

- najstarszą część miasta Sępólno Krajeńskie: od brzegu jeziora, poprzez Plac Wolności, od rzeki Sępoleńki, ulice Młyńską, Kościelną, Studzienną i Średnią, z zabudowaniami kościoła i jego bezpośredniego otoczenia,
- zespół pałacowo-parkowy w Komierowie,
- zespoły dworsko-parkowe w Hłowie, Skarpie, Trzcianach, Wałdówku, Zbożu,
- kościoły wraz z ich najbliższym otoczeniem: kościół pw św. Andrzeja Boboli w Hłowie, kościół pw św. Wawrzyńca w Lutowie, kościół pw św. Mateusza w Wałdowie, kościół pw św. Józefa wraz z cmentarzem ewangelickim w Włościborzu.

**STREFA „B”** – ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, obejmująca obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy konsultować przebudowę obiektów zabytkowych, lokalizację nowych obiektów i korektę układu przestrzennego.

Strefa „B” obejmuje:

- w mieście: dawne drogi handlowe z południa – zabudowę obustronną ulicy Sienkiewicza, Nowego Rynku i Hallera, z zachodu – część ulicy Wojska Polskiego, rejon ulic Jeziornej i Rzecznej, tereny leśne nad południowym brzegiem jeziora, zabudowę między ulicami Komierowską, Wysoką i częściowo Młyńską,
- cmentarze ewangelickie w miejscowościach: Dziechowo, Hłowo, Jazdrowo, Komierowo, Niechorz, Radońsk (2), Sikorz (2), Świdwie, Trzciany, Wałdowo (2), Wałdówko, Wilkowo, Wiśniewa, Włościbórz (2), Wysoka, Zalesie, Zboże oraz w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Chojnickiej,
- cmentarze rzymsko-katolickie w Wałdowie, Komierowie, Lutowie, Piasecznie,
- cmentarz żydowski w Sępólnie Krajeńskim (w lesie przy południowym brzegu jeziora Sępoleńskiego),
- cmentarz choleryczny w Wałdowie,
- zespoły folwarczne i wiejskie w miejscowościach: Dziechowo, Hłowo, Jazdrowo, Komierowo, Komierówko, Lutowo, Lutówko, Niechorz, Piaseczno, Radońsk, Sikorz, Teklanowo, Trzciany, Wałdowo, Wałdówko, Wilkowo, Wiśniewa, Włościbórz, Wysoka, Zalesie, Zboże,
- zespół zabudowań dworca kolejowego w Wysokiej,
- młyny: wodno-motorowy w Niechorzu oraz wodny w Wałdówku,
- dwór wraz z otoczeniem w Niechorzu.

**STREFA „C”** – ochrony pośredniej – ekspozycji. Obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego, głównie oznacza tereny wyłączane spod zabudowy lub określa jej nieprzekraczalne gabaryty.

Strefa „C” rozciąga się wzdłuż rzeki Sępoleńki, wraz z zabudową wzdłuż ul. Sienkiewicza. Brak zabudowy kubaturowej w obrębie doliny pozwala na pełną ekspozycję starej zabudowy. Strefa „C”

występuje również uzupełnienie ochrony ekspozycji dla zespołów dworsko-parkowych w Lutówku i Trzcianach oraz zespołu pałacowo-parkowego w Komierowie.

Zasięg wszystkich stref ochrony konserwatorskiej został wskazany na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Szereg z nich łączy się ze sobą lub we fragmentach nakłada, stąd wykazano strefę wynikową.

### 6.1.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej

W studium nie wyznacza się obszarów ochrony dóbr kultury współczesnej. Dobra kultury współczesnej, jako elementy krajobrazu kulturowego gminy podlegają ochronie polegającej przede wszystkim na ustaleniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony budynków, zespołów zabudowy, terenów wartościowych krajobrazowo, itp. Należy dążyć, żeby w razie potrzeby, obszary i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej obejmować ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### 6.1.6. Elementy kompozycji przestrzennej

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* zostały wyznaczone elementy kompozycji przestrzennej:

- osie widokowe do zachowania;
- dominanty do wyeksponowania.

Dla wyznaczonych obiektów i obszarów ważnych elementów kompozycji przestrzennej należy ze szczególną dbałością kształtować zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, tak aby przyjęte rozwiązania chroniły, podkreślały i wzmacniały wartości kompozycyjne tych obiektów. Należy prowadzić działania mające na celu harmonizowanie relacji i zależności pomiędzy wyznaczonymi obiektami, a ich otoczeniem. Na wyznaczonych kierunkach osi widokowych do zachowania należy przestrzegać zasady nie przesłaniania widoku wyznaczonego przez daną oś.

ROZDZIAŁ VII

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW  
KOMUNIKACJI, TRANSPORTU  
I PARKOWANIA**

---

## 7.1. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG PUBLICZNYCH

### I. Polityka rozwoju transportu.

Podstawowy kierunek polityki przestrzennej w zakresie zapewnienia sprawności układu komunikacyjnego gminy polega na jego modernizacji, wzmocnieniu oraz rozbudowie, zgodnie z parametrami wynikającymi z klasyfikacji funkcjonalno-technicznej określonej na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Celem jest poprawa wydajności i przepustowości komunikacji drogowej oraz sprawniejsza obsługa terenów inwestycyjnych – aktywności gospodarczej i usługowych, zlokalizowanych wzdłuż najważniejszych osi układu drogowego (droga krajowa nr 25 oraz droga wojewódzka nr 241) oraz dojazd do terenów mieszkaniowych i ich powiązanie z innymi obszarami w gminie, w szczególności z obszarem centrum miasta przy ograniczaniu uciążliwości dla środowiska oraz warunków zamieszkiwania.

Wskazany na rysunku Studium liniowy przebieg dróg istniejących i projektowanych ma charakter ustaleń obowiązujących w zakresie liniowej rezerwy terenów dla dróg o podanych klasach technicznych oraz funkcjach komunikacyjnych w planowanym układzie drogowym gminy, przy założeniu, że dokładny przebieg poszczególnych dróg wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających terenów o przeznaczeniu pod funkcję drogi - będą określane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

Wskazane na rysunku Studium rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych obowiązują w zakresie rezerwy terenu dla realizacji budowy węzłów komunikacyjnych, przy założeniu, że dokładne rozwiązania drogowe wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających terenów o przeznaczeniu pod funkcję drogi będą określane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

W zakresie rozwoju transportu w gminie wskazuje się następujące postulaty:

- należy dążyć do budowy wyznaczonego systemu transportowego poprzez uzupełnianie brakujących odcinków układu drogowego oraz modernizowanie i przebudowywanie istniejących dróg, w celu dostosowania ich pod względem parametrów technicznych do aktualnych wymogów prawnych i najwyższych standardów użytkowych i technologicznych, w szczególności dróg zapewniających obsługę terenów rozwijających się o funkcjach aktywności gospodarczej i usługowej;
  - należy wyprowadzić ruch ciężkich pojazdów z miasta poprzez budowę obwodnicy Sępólna Krajeńskiego oraz zapewnić powiązania z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi;
  - należy zapewnić odpowiednią jakość sieci powiązań wewnętrznych (umożliwienie dojazdu w celu partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek), a także obsługujących działalności gospodarcze;
  - należy poprawiać standardy podróży i bezpieczeństwa ruchu,
  - należy zapewnić dojazd służbom pomocy szczególności na obszarach zabudowy mieszkaniowej;
  - należy poprawiać warunki ruchu pieszego i rowerowego oraz systemu parkowania,
  - należy kształtować pożądane zachowania komunikacyjne poprzez ułatwianie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz uwzględnianie potrzeb pieszych i rowerzystów,
  - należy kształtować system komunikacyjny w sposób, który będzie stymulował rozwój przestrzenny i gospodarczy, współtworzył ładu przestrzenny oraz podkreślał prestiż i wizerunek miasta,
  - należy ograniczać negatywny wpływ transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję negatywnych oddziaływań,
  - należy dążyć do ograniczania ruchu kołowego w centrum miasta w obszarze, którego granice wyznaczają od wschodu i północy rzeka Sępółka, od zachodu ulice Wodna i Nowy Rynek,
-

od południa granica zwartej zabudowy na wysokości skrzyżowania ulic Hallera i Nowy Rynek, gdzie należy wspierać rozwój transportu zbiorowego oraz polepszanie warunków ruchu pieszego i rowerowego;

- należy dążyć do poprawy czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego;
- należy dostosować przekrój dróg do ich klasy technicznej i funkcji, jaką pełnią w obsłudze miasta oraz bezpośrednio przyległych do nich terenów, z uwzględnieniem obiektów i budowli inżynierskich, rozwiązań z dziedziny organizacji ruchu, komunikacji pieszej oraz rowerowej, zieleni oraz obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej oraz z uwagi na przynależność dróg do obszaru przestrzeni publicznych.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę: podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych, dotychczas obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie, Strategii Rozwoju Gminy Sępólno Krajeńskie oraz inwestycje celu publicznego, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007 – 2020, a także zamierzenia inwestycyjne Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarządu Dróg Wojewódzkich.

**II.** Klasyfikacja funkcjonalna planowanego układu drogowego gminy wraz z kierunkami jego rozbudowy zostały przedstawione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Docelowy kształt planowanej sieci komunikacji drogowej przedstawia również schemat nr 4 - *Kierunki rozwoju systemu komunikacji drogowej, kolejowej, rowerowej i pieszej*. W ramach docelowego układu drogowego wyznaczono drogi publiczne krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne dla których określono następujące klasy techniczne:

- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP),
- drogi klasy głównej (KDG),
- drogi klasy zbiorczej (KDZ),
- drogi klasy lokalnej (KDL),
- ważniejsze drogi klasy dojazdowej (KDD).

System transportowy w gminie składa się z układu podstawowego i układu obsługującego, najważniejszymi jego elementami są: droga krajowa nr 25, droga wojewódzka nr 241 oraz planowana w ciągu drogi krajowej obwodnica miasta.

**Układ podstawowy** tworzą drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej, będące drogami o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym o istotnym znaczeniu dla gminy - są to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Głównym zadaniem układu podstawowego jest przenoszenie ruchu transportowego o znaczeniu krajowym, regionalnym, zewnętrznym i częściowo wewnątrzmijskim. Drogi wyznaczone w ramach tego układu mogą służyć obsłudze terenów w zakresie wynikającym z ich klasy technicznej i dopuszczonym przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

W zakresie podstawowego układu drogowego przewiduje się:

- 1) budowę obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 25;
- 2) zapewnienie możliwości przestrzennych dla modernizacji i przebudowy w niezbędnym zakresie (np. przebudowa skrzyżowań, budowa chodników i ścieżek rowerowych) istniejącej drogi krajowej nr 25, do czasu budowy obwodnicy;

- 3) zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 241 do klasy drogi głównej, poza odcinkiem od planowanej wschodniej obwodnicy do istniejącej drogi krajowej nr 25, gdzie z uwagi na przebieg przez obszar zabudowy miasta, powinna ona pozostać drogą klasy zbiorczej ze względu na brak możliwości istotnej poprawy jej parametrów,
- 4) zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg publicznych kategorii powiatowej należących do Powiatu Sępoleńskiego do parametrów co najmniej klasy drogi zbiorczej,
- 5) budowę drogi gminnej klasy drogi zbiorczej dla połączenia drogi powiatowej nr 1120C (ul. Wojska Polskiego) ze skrzyżowaniem dróg krajowej nr 25 i 241 (ulic Sienkiewicza i Komierowskiej), jako drogi klasy zbiorczej, usprawniającej ruch w południowej części miasta,

**Układ obsługujący** tworzą drogi klasy lokalnej oraz dojazdowej o znaczeniu lokalnym - są to drogi powiatowe oraz gminne. Głównym zadaniem układu obsługującego jest zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania terenów, wyprowadzenie ruchu na drogi układu podstawowego oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- 1) budowę niezbędnych dróg gminnych usprawniających ruch, poprawiających spójność sieci drogowej i obsługę zagospodarowania w Sępólnie Krajeńskim:
- 2) połączenia ulic Bojowników o Wolność i Demokrację oraz ul. Reymonta ze skrzyżowaniem dróg nr 25 i 241, jako drogi klasy lokalnej,
- 3) połączenia drogi gminnej nr 020413C z ulicą Niechorską, wraz z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowej, jako drogi klasy lokalnej,
- 4) rozbudowę i przebudowę istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych,
- 5) budowę nowych dróg na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych w zachodniej części miasta,
- 6) zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy drogi gminnej nr 020402C, sklasyfikowanej obecnie jako droga klasy dojazdowej do parametrów drogi klasy lokalnej,
- 7) przebudowa drogi gminnej relacji DK 25 - Jezioro Borówno - na odcinku do planowanego wariantu 1AC, 2 i 3 do parametrów drogi klasy zbiorczej, na dalszym odcinku do parametrów klasy lokalnej.

Przedstawione na mapie drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne

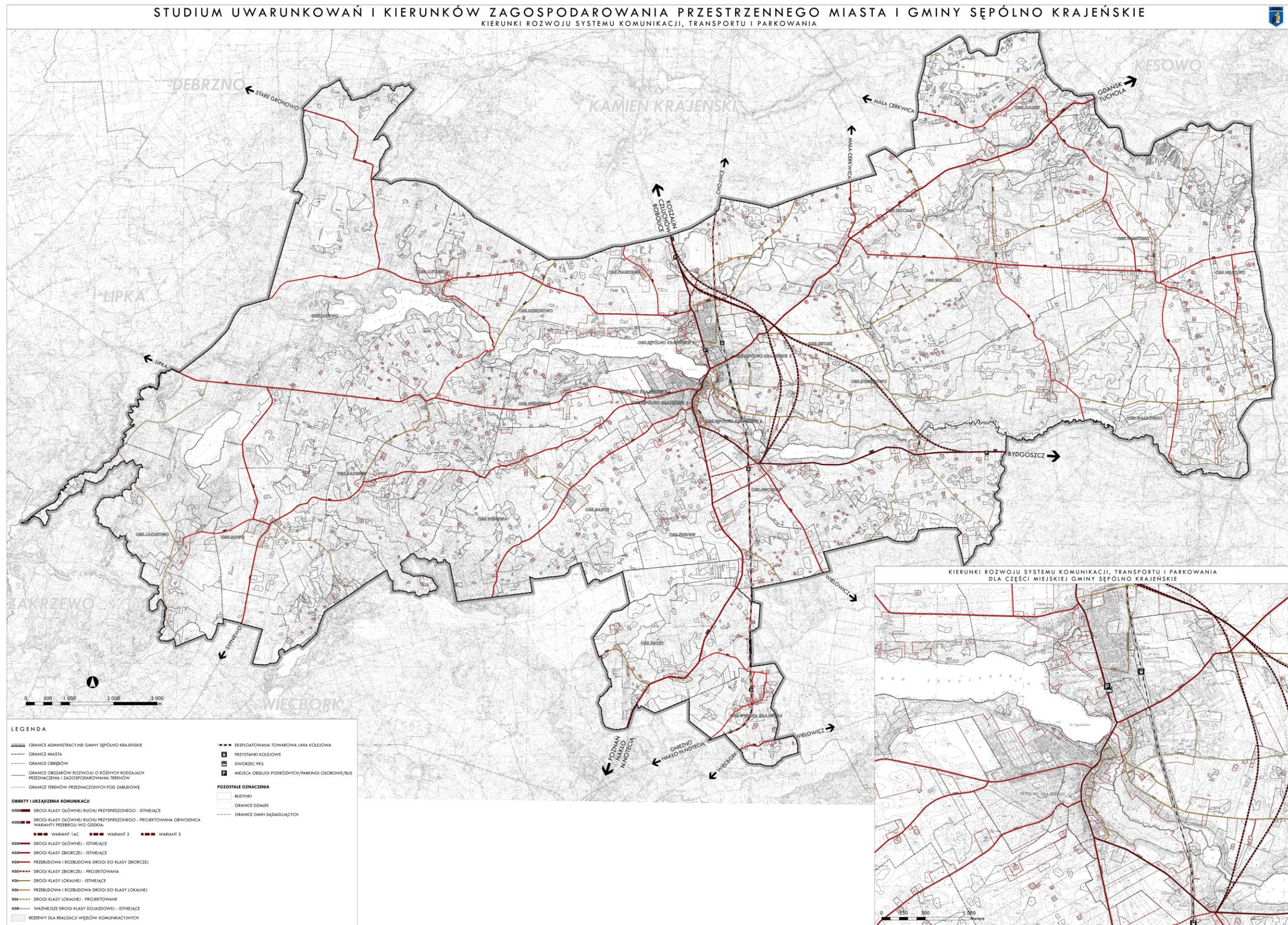
### III. Obwodnica miasta.

Planowana w ciągu drogi krajowej nr 25 obwodnica Sępólna Krajeńskiego będzie posiadać klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP). Przebieg obwodnicy nie został ostatecznie ustalony, w studium na rysunku pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*, wyznacza się trzy różne warianty jej przebiegu - oznaczone symbolami: 1AC, 2, 3.

Wskazane w Studium trzy warianty przebiegu przedmiotowej drogi opierają się na Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowym wraz z koncepcjami programowymi dla obwodnic miast: Kamień Krajeński i Sępólno Krajeńskie w ciągu drogi krajowej nr 25 Bobolice – Bydgoszcz – Oleśnica oraz miasta Więcbork w ciągu drogi wojewódzkiej nr 241 Tuchola – Rogoźno. Wszystkie warianty przewidują lokalizację w obszarze gminy skrzyżowań w obszarach węzłów z istniejącą drogą nr 25 na początku i końcu obwodnicy, skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 241 oraz skrzyżowania z wybranymi drogami gminnymi. Na przecięciach z pozostałymi istniejącymi drogami gminnymi lub

powiatowymi, przewiduje się budowę tzw. przejazdów drogowych w postaci wiaduktów w ciągach tych dróg bez powiązań z drogą krajową, możliwa jest także przebudowa i zmiana przebiegu krótkich odcinków dróg gminnych. Wybór wariantu, szczegółowe zasady rozwiązań obwodnicy, jej powiązań z pozostałym układem drogowym, a także zakres przebudowy dróg lokalnych i obsługi przyległego obszaru zostaną ustalone w toku dalszych prac przygotowawczych i projektowych realizowanych w odpowiedniej skali.

Postuluje się zapewnienie możliwości przestrzennych dla budowy połączenia obwodnicy z drogą wojewódzką nr 241, w klasie przynajmniej drogi głównej, przebiegającego na południe od miasta, w rejonie Grochowca. Realizacja tego połączenia ułatwi rozprowadzenie ruchu tranzytowego, a przede wszystkim pozwoli na eliminację z miasta przejazdów tranzytowych drogą wojewódzką.



Schemat nr 3. Kierunki rozwoju systemu komunikacji, transportu i parkowania; opracowanie własne.



## 7.2. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### I. Określa się główne postulaty w zakresie kształtowania dróg wewnętrznych:

- należy utrzymać istniejące drogi wewnętrzne oraz uwzględnić możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku Studium, a wynikających ze specyfiki zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w granicach poszczególnych obszarów funkcjonalnych;
- dopuszcza się wyznaczanie nowych dróg wewnętrznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych, z zastrzeżeniem konieczności harmonijnego ich powiązania z wyznaczonym w Studium układem drogowym oraz budowania za ich pomocą wewnątrzsiedlowych połączeń integrujących funkcjonalnie i przestrzennie poszczególne fragmenty osiedli;
- należy dążyć do kształtowania otwartych, ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, powiązanych z systemem ścieżek rowerowych i pieszych;
- należy uwzględnić konieczność wykonywania dróg pożarowych o wymaganych parametrach techniczno-użytkowych określonych w przepisach odrębnych.

### II. Szczegółowe zasady utrzymania istniejących dróg wewnętrznych, jak również zasady ich przebudowy oraz budowy nowych dróg wewnętrznych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny być uwzględnione i jednoznacznie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem następujących wytycznych:

- szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5 m, przy czym dopuszcza się odstępstwo dla modernizowanych istniejących ulic wewnętrznych, które znajdują się na obszarach ukształtowanej zabudowy, szczególnie na terenach objętych ochroną konserwatorską, z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych,
- należy stosować szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających jak dla dróg publicznych dojazdowych, co umożliwi przyszłe przejęcie drogi na rzecz dróg publicznych, w trybie przepisów odrębnych,
- drogi wewnętrzne projektowane w formie sięgaczy powinny zapewniać swobodne poruszanie się samochodem, bez utrudnionego wjazdu/wyjazdu, poprzez sytuowanie na końcach sięgaczy wygodnych placów manewrowych o wymiarach zgodnych z wymaganiami dla dróg pożarowych,
- na terenach dróg wewnętrznych położonych w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych dopuszcza się ustanawianie stref ruchu uspokojonego oraz stref współdzielonych.

## 7.3. REZERWY DLA REALIZACJI WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH

I. W Studium wyznaczono rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, które stanowią ważne miejsca pod względem funkcjonalnym w planowanym układzie drogowym oraz przestrzennym w wyznaczonej strukturze urbanistycznej. Większość wskazanych rezerw zlokalizowana jest wzdłuż ciągu drogi krajowej nr 25, w miejscach planowanych nowych połączeń komunikacyjnych z planowaną obwodnicą miasta. Budowa nowoczesnych, zgodnych z wymogami technicznymi i aktualnymi standardami projektowymi skrzyżowań we wskazanych obszarach, poprawi przepustowość ruchu tranzytowego i rozprowadzającego oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego w rejonach tych skrzyżowań. Dodatkowo wskazane miejsca wyznaczają na mapie planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej ważne miejsca pod względem hierarchii, gdzie planuje się rozwój prestiżowej, reprezentacyjnej zabudowy dla podkreślenia i wzmocnienia znaczenia tych obszarów jako miejsc skrzyżowań nadrzędnych dróg oraz styku różnych obszarów rozwoju i zespołów funkcjonalno-przestrzennych. Należy ze szczególną dbałością planować rozwój tych obszarów. Zabudowa i sposób zagospodarowania terenu w tych obszarach powinny wyróżniać i eksponować

miejsca skrzyżowań. Węzły należy kształtować jako miejsca centralne z prestiżową i uporządkowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, wyeksponowanymi w kierunku układu drogowego. Należy dążyć również do harmonijnego powiązania obudowy węzłów komunikacyjnych z przylegającymi do nich terenami, w szczególności z terenami usytuowanymi w głębi za obudową skrzyżowań. Należy wspierać działania mające na celu budowę w wyznaczonych obszarach pełnowymiarowych skrzyżowań.

## 7.4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW PARKOWANIA

I. Należy dążyć do stworzenia ogólnomiejskiego systemu parkowania, opartego na czytelnych i przyjaznych dla użytkowników regułach, opracowanego w formie polityki parkingowej. Do czasu przyjęcia polityki parkingowej w gminie, w celu zmniejszenia popytu na miejsca parkingowe w miejscach zbyt obciążonych, dopuszcza się stosowanie ograniczeń czasowych i lokalizacyjnych, a także wyznaczanie stref płatnego parkowania oraz reorganizacji ruchu drogowego, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- stosowanie strefowania dostępności miejsc parkingowych w obszarach szczególnie dużego zapotrzebowania na miejsca parkingowe (centrum miasta, tereny sportu i rekreacji), zapewniające bliższe dojście do przystanku komunikacji zbiorowej niż do miejsca postoju samochodu;
- dostosowanie potrzeb parkingowych do użytkowników (niepełnosprawni, mieszkańcy, turyści, klienci usług, pracownicy);
- zapewnienie obsługi parkingowej w sąsiedztwie stacji i przystanków komunikacji zbiorowej, w szczególności PKP, PKS;
- uwzględnienie wymogów ochrony środowiska, w tym m.in. w zakresie minimalnej odległości od zabudowy, ochrony gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- lokalizowanie drzew i zieleni towarzyszącej parkingom;
- w obszarach osiedli mieszkaniowych należy dążyć do uzupełniania deficytu miejsc parkingowych poprzez wyznaczanie nowych parkingów w sąsiedztwie zabudowy, np.: wzdłuż dróg, na terenach nieefektywnie wykorzystywanych lub nieużytkowanych, przy czym nie należy zajmować na funkcję parkingową wewnątrz kwartałów, wewnątrz zabudowy stanowiących wspólne przestrzenie zielone, przeznaczone do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także istniejących terenów zielonych lub potencjalnie mogących stanowić tereny zielone dla obsługi mieszkańców;
- w miejscach lokalizacji strategicznych parkingów dla obsługi podróżnych (MOP), należy dążyć do wyznaczania i rezerwowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych tylko dla realizacji funkcji parkingowej i zieleni oraz do unikania zmiany przeznaczenia tych terenów na inne funkcje, traktując je jako konieczną rezerwę parkingową.

II. Należy zapewnić możliwość bezpiecznego parkowania rowerów, zwłaszcza w obrębie strefy centrum miasta oraz w innych miejscach, w szczególności w lokalnych ośrodkach usługowych, w miejscach atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych, wyznaczonych w koordynacji z siecią ścieżek rowerowych.

III. Postuluje się stosowanie następujących wskaźników określających liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu i sposobom zagospodarowania terenu:

- dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowe / lokal;
- dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment;

- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 1,2 miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> p.u. usług;
- dla obiektów administracji i biur - minimum 2 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla banków - minimum 3 miejsca postojowego / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla handlu i usług - minimum 3 miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla wieloprzestrzennych obiektów handlowo – usługowych (powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) - minimum 50 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla kin i teatrów- minimum 2 miejsca postojowe / 10 miejsc;
- dla gastronomii - minimum 3 miejsca postojowe 10 miejsc konsumpcyjnych;
- dla publicznych obiektów opieki zdrowotnej - minimum 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla szkół - minimum 3 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych;
- dla obiektów sportu i rekreacji - minimum 10 miejsc postojowych dla użytkowników;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet;
- dla hoteli - minimum 3 miejsca postojowe / 10 łóżek;
- dla produkcji - minimum 3,5 miejsca postojowego / 10 zatrudnionych;
- dla obiektów handlu hurtowego - minimum 1 miejsce postojowe/ 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla stacji obsługi pojazdów - minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze;
- dla kościołów - minimum 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników jednocześnie;
- dla cmentarzy - minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha;
- dla zabudowy letniskowej - minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową;
- dla ogrodów działkowych - minimum 2 miejsca na 5 działek dla ogrodów działkowych.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Wymienione powyżej wskaźniki należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem zmian wynikających ze szczegółowej analizy terenu oraz wymogu określenia miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**IV.** Należy przewidywać miejsca dla przechowywania lub postoju rowerów - w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla każdej z w/w funkcji.

**V.** Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno się odbywać na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.

**VI.** Dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych związanych z wdrożeniem docelowego systemu parkowania, w tym wolnostojących i zintegrowanych z innymi obiektami parkingów i garaży: naziemnych, podziemnych i nadziemnych. Jednakże należy dążyć aby rozwiązania te zostały określone w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 7.5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ

**I.** Na rysunku Studium wyznaczono ważniejsze powiązania pieszo-rowerowe planowane w granicach gminy. Mają one szczególnie ważne znaczenie dla zachowania ciągłości powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy obszarami gminy. Wyznaczona sieć ważniejszych powiązań pieszo-

rowerowych może być uzupełniana i modyfikowana na innych etapach prac planistycznych. Należy dążyć do rozwoju gęstej i ciągłej sieci ścieżek pieszych, która zapewni wygodny i szybki dostęp do obiektów użyteczności publicznej, usług publicznych, ośrodków usługowych oraz atrakcji turystycznych, kulturalnych i przyrodniczych. Układ ścieżek pieszych należy połączyć z terenami sportu, rekreacji i wypoczynku oraz z systemem przestrzeni publicznych i terenami zielonymi: parkami, zieleńcami, skwerami i zielenią towarzyszącą zbiornikom i ciekom wodnym oraz zielenią leśną, krajobrazową, otwartą, zlokalizowaną poza obszarami zabudowanymi.

**II.** Komunikacja piesza na terenie gminy powinna być prowadzona w granicach istniejących i projektowanych:

- terenów drogowych, w ramach zintegrowanych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, realizowanych w liniach rozgraniczających pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w formie chodników lub powierzchni pieszych, w których ruch pieszy jest podporządkowany ruchowi kołowemu;
- samodzielnych terenów komunikacji pieszej, placów, skwerów itp., przystosowanych dla ruchu pieszego i o przeznaczeniu dla ruchu pieszego, wyznaczanych w liniach rozgraniczających w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- terenów komunikacji pieszej, położonych w granicach terenów o innym dominującym przeznaczeniu, w formie placów, skwerów, ulic pieszych, alei, deptaków, pasaży, przejść, i ścieżek, szlaków turystycznych, przystosowanych dla ruchu pieszego i rezerwowanych dla funkcji ruchu pieszego w obrębie linii rozgraniczających terenów o innym dominującym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**III.** Tereny komunikacji pieszej znajdujące się na terenach drogowych podlegają uwarunkowaniom i ustaleniom właściwym dla terenów dróg publicznych. Pozostałe powiązania piesze, takie jak: istniejące i planowane place, skwery, piesze pasaże, aleje i deptaki, ścieżki, trasy spacerowe, stanowią samodzielną strukturę komunikacji pieszej i należy je kształtować jako niezależne elementy komunikacji pieszej.

**IV.** Należy dążyć do zachowania terenów szlaków turystycznych, utrwalonych kulturowo tras pieszych oraz turystyczno-krajoznawczych, w tym znakowanych szlaków PTTK.

**V.** Dopuszcza się bez ograniczeń realizację obiektów budowlanych związanych z realizacją docelowego układu terenów komunikacji pieszej, w tym między innymi budowli, takich jak: przejścia podziemne i nadziemne, kładki, przepusty, przy czym rozwiązania te powinny zostać uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**VI.** Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek pieszych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczanie i realizowanie takich powiązań.

## **7.6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ROWEROWEJ**

**I.** Ustala się następujące zasady, które powinny być uwzględniane przy projektowaniu i realizacji tras rowerowych:

- rozwój sieci komunikacji rowerowej powinien odbywać się w oparciu o przygotowany dla gminy szczegółowy program rozwoju, opracowany na podstawie wcześniej przeprowadzonego monitoringu trendów zachowań komunikacyjnych rowerzystów

z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury, mający na celu zapewnienie wysokich standardów infrastruktury rowerowej w zakresie bezpieczeństwa ruchu, pokrycia siecią rowerową gminy, zasad projektowania i wykonawstwa, a ujęte w nim wymogi powinny obowiązywać nowe inwestycje, remonty i modernizacje istniejącej i planowanej infrastruktury rowerowej na terenie gminy;

- zachowanie pełnej spójności źródeł i celów podróży objętych systemem tras rowerowych;
- dążenie do poprawy bezpieczeństwa ruchu rowerzystów poprzez minimalizację punktów kolizji z ruchem drogowym i kolejowym, minimalizację pochyleń niwelety i różnicy poziomów oraz ujednoczenie prędkości;
- prowadzenie tras rowerowych wzdłuż głównych dróg układu komunikacyjnego, w koordynacji z planami rozwoju sieci ścieżek rowerowych gminy i regionu, kształtowanych w sposób zapewniający obsługę powiązań relacji: dom-praca/nauka/rekreacja.

II. Należy dążyć do budowania ciągłości układu ścieżek rowerowych biegnących poprzecznie przez układ drogowy i kolejowy. Należy dążyć do minimalizowania konfliktów przestrzennych wynikających z braku powiązań poprzecznych przez układ drogowy i kolejowy poprzez wyznaczenie i realizowanie takich powiązań.

## 7.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

I. Istniejące linie kolejowe przebiegające przez obszar gminy zostały przedstawione na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. Należy utrzymać oraz modernizować istniejącą sieć kolejową na terenie gminy zgodnie z przebiegami występujących w gminie:

- linii kolejowej nr 281 relacji Oleśnica - Gniezno - Chojnice;
- odcinkiem nieczynnej linii kolejowej relacji Złotów - Świecie.

II. System transportu kolejowego realizowany jest w granicach:

- terenów kolejowych zamkniętych - Zgodnie z Decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI Nr 11 poz. 72 z późn. zm.),
- terenów kolejowych nie będących terenami zamkniętymi.

III. W Studium określa się następujące postulaty w zakresie rozwoju transportu szynowego:

- należy dążyć do czytelnych powiązań stacji i przystanków kolejowych ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta oraz gminy poprzez urządzenie wygodnych ciągów pieszych i rowerowych doprowadzających do miejsc centralnych, przestrzeni publicznych lub lokalnych ośrodków usługowych;
- należy adaptować oraz zapewnić możliwości przestrzenne dla ewentualnej rozbudowy i przebudowy linii kolejowej nr 281 (Oleśnica – Gniezno – Chojnice);
- należy adaptować oraz zmodernizować w niezbędnym zakresie istniejącą stację w Sępólnie Krajeńskim oraz przystanki osobowe;
- należy dążyć do aktywacji terenów nieczynnej linii kolejowej nr 240 (Złotów – Świecie) dla celów turystyczno-rekreacyjnych.

## 7.8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW TRANSPORTU ZBIOROWEGO

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom miasta i gminy. Podstawowym kierunkiem przewozów jest relacja Sępólno Krajeńskie - sąsiednie miasta: Kamień Krajeński, Więcbork, Chojnice i Bydgoszcz. W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy należy:

- zapewnić możliwości przestrzenne dla modernizacji dworca autobusowego w Sępólnie Krajeńskim;
- dążyć aby trasy autobusów oraz przystanki były zlokalizowane w promieniu 300 – 800 m od obszarów mieszkaniowych;
- dążyć do zachowania izochrony dojścia do przystanków w odległości do 300 m w obszarze centrum miasta;
- dążyć do uzyskania spójności systemów transportu zbiorowego lokalnego i regionalnego w tym przywrócenia kolejowych połączeń pasażerskich, przy uwzględnieniu przystanków przesiadkowych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków i dworców kolejowych;
- dostosować obiekty i środki transportu zbiorowego dla osób niepełnosprawnych.

## ROZDZIAŁ VIII

# KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

## 8.1. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### I. Ogólne zasady i postulaty w zakresie rozwoju sieci infrastruktury technicznej:

- planuje się rozwój sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, teletechnicznych i innych, które zagwarantują docelowo pełne pokrycie zapotrzebowania na wszystkie media niezbędne dla realizacji strategicznych celów w gminie oraz obsługi terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych;
- należy zagwarantować bezpieczeństwo funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

### II. Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta i gminy Sępólno Krajeńskie:

- dla wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej należy zachować stosowne do rodzaju sieci i jej specyfiki, korytarze technologiczne oraz strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych,
- należy dążyć do lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg, na terenach publicznych oraz na terenach rolnych i leśnych, dopuszcza się prowadzenie sieci na terenach prywatnych na zasadzie porozumienia pomiędzy dysponentem sieci a właścicielem nieruchomości,
- sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele,
- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej,
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
- wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej,
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje.

### 8.1.1. Zaopatrzenie w wodę

#### I. System zaopatrzenia w wodę miasta i gminy oparty jest na czterech ujęciach wody wskazanych na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*:

- Sępólno Krajeńskie,
- Wałdowo,
- Lutówko,
- Kawle.

#### II. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- obowiązuje ochrona istniejących ujęć wody pitnej wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi strefami pośredniej ich ochrony;



- tereny przeznaczone pod studnie wody powinny być zarezerwowane tylko do tego celu i uporządkowane;
- nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody;
- jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna co najmniej ulegać pogorszeniu;
- należy wymieniać w pierwszej kolejności odcinki wodociągów wykonanych z rur azbestowo-cementowych;
- należy dążyć do zapewnienia rezerwowych systemów zaopatrzenia w wodę pitną na wypadek awarii oraz sytuacji nadzwyczajnych, przy uwzględnieniu zapotrzebowania na wodę do gaszenia pożarów oraz do instalacji i urządzeń przeciwpożarowych;
- rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych.

### 8.1.2. Gospodarka ściekowa

#### I. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, ze szczególnym uwzględnieniem sieci kanalizacji sanitarnej, pozwalającej na odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Sępólnie Krajeńskim, jest zadaniem priorytetowym w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy. Zakłada się, że zasięg obsługi istniejącej oczyszczalni ścieków obejmie cały obszar aglomeracji Sępólno Krajeńskie. System oczyszczania wspomaga także oczyszczalnia zlokalizowana w Komierowie, która obsługuje wyłącznie tą miejscowość. W tym celu planuje się następujące kierunki polityki gminy:

- kontynuacja realizacji rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w gminie;
- kanalizowanie obszarów, na których planuje się rozwój zabudowy;
- prowadzenie gospodarki ściekowej zapewniającej ochronę wód powierzchniowych, przestrzegającą zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi;
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- utrzymanie wysokiego stopnia redukcji zanieczyszczeń z uwagi na bardzo małe przepływy rzeki Sępolenki, która jest głównym odbiornikiem wód wychodzących z oczyszczalni;
- nowe odcinki kanalizacji sanitarnej będą w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi;
- na terenach o zabudowie ekstensywnej należy, o ile pozwolą na to warunki gruntowo-wodne rozwijać lokalne sposoby oczyszczania ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni przydomowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu;
- ścieki przemysłowe z działalności usługowej przed odprowadzaniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

#### II. Wody deszczowe i roztopowe.

Głównym odbiornikiem wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Sępólno Krajeńskie jest rzeka Sępolenka i jezioro Sępoleńskie. Obecnie część wód opadowych trafiających do kanalizacji jest oczyszczana. Planuje się następujące kierunki polityki gminy:

- należy sukcesywnie wyposażać w sieć odprowadzania wód deszczowych i roztopowych tereny położone poza zasięgiem kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowane na terenie miasta, a także na obszarach dogęszczającej się zabudowy podmiejskiej;

- wody opadowe z terenów aktywności gospodarczej przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

### 8.1.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz

#### I. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Zasilanie gminy Sępólno Krajeńskie w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejące linie WN 110 kV z kierunków GPZ Chojnice Przemysłowa, GPZ Koronowo, GPZ Runowo oraz projektowanego GPZ Lipinka. Linie ta odpowiadają bezpośrednio za zasilanie miasta i terenów wiejskich, a także sąsiadujących gmin w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPZ zlokalizowanym w Sępólno Krajeńskim. Przebieg istniejących linii wysokiego oraz średniego napięcia pokazano na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów elektroenergetycznych, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- rozwój systemów elektroenergetycznych miasta i obszarów wiejskich powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych;
- zakłada się w obrębie miasta jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV;
- w nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii pozwalających na: rozgęszczenie sieci, zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych, ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne, poprawę bezpieczeństwa;
- zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne;
- obowiązuje realizacja nowych linii kablowych w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków; w wyznaczonych w Studium strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „E”;
- należy uwzględniać korytarze technologiczne istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- należy dążyć do wprowadzenia inteligentnych systemów zarządzania oświetleniem: ulic, przestrzeni publicznych, obiektów użyteczności publicznej, małej architektury, elewacji budynków oraz terenów zieleni i innych obszarów na których występuje takie oświetlenie.

#### II. Zaopatrzenie w ciepło

Priorytetowym kierunkiem rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło jest zastępowanie indywidualnych niskosprawnych kotłowni węglowych i pieców, wykorzystujących paliwa stałe, będących źródłem niskiej emisji zanieczyszczeń, szczególnie odczuwalnej na obszarze śródmieścia, na wysokosprawne systemy grzewcze oparte na tzw. czystych nośnikach energii lub na niskoemisyjnych kotłach na paliwa stałe. Należy dążyć do sukcesywnego podłączania kolejnych, większych zespołów mieszkaniowych do zasilania z sieci ciepłowniczej.

Zorganizowany system ciepłowniczy znajduje się wyłącznie na terenie miasta. Podstawowym źródłem ciepła oraz ciepłej wody dla osiedli zabudowy wielorodzinnej oraz większości obiektów użyteczności publicznej w Sępólnie Krajeńskim jest ciepłownia miejska, zlokalizowana przy ul. Przemysłowej.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów ciepłowniczych, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- zakłada się, że docelowa moc ciepłowni Przemysłowa będzie wynosiła ~6 MW, sprawność zainstalowanych urządzeń zakłada się na poziomie 85%.

- zakłada się, że paliwem dla zmodernizowanej ciepłowni Przemysłowa będzie biomasa oraz rezerwowo miał węglowy;
- zakłada się rozbudowę istniejącej sieci ciepłowniczej, w przypadku rozwoju zabudowy wielorodzinnej na południe od ulicy Komierowskiej wzdłuż linii kolejowej oraz innych obszarów położonych poza zasięgiem sieci istniejącej;
- zakłada się stopniową modernizację wysokoparametrowych i niskoparametrowych sieci ciepłowniczych, która polegać będzie na wymianie sieci wykonanej z tradycyjnych materiałów na sieci preizolowane (z systemem wykrywania przecieków), przez co nastąpi znaczne zmniejszenie strat ciepła na przesyle;
- należy dążyć aby działania w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej na terenie miasta zmierzały ma do zmniejszenia kosztów jej wytwarzania oraz zmniejszenia strat na przesyle;
- należy dążyć do ograniczania ilości zużywanej energii cieplnej między innymi poprzez termomodernizację wszystkich budynków wielorodzinnych na terenie miasta;
- zakłada się, że budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe oraz przemysłowe położone poza zasięgiem sieci ciepłowniczej ogrzewane będą z kotłowni indywidualnych, wbudowanych opalanych gazem ziemnym, gazem płynnym (w przypadku braku sieci gazowej), olejem lub paliwami stałymi, biomasą;
- należy dążyć aby źródła ciepła na terenie miasta i gminy Sępólno Krajeńskie były systematycznie modernizowane.

### III. Zaopatrzenie w gaz.

Gmina Sępólno Krajeńskie zasilana jest w gaz ziemny za pomocą gazociągu wysokoprężnego DN 150 Chojnice - Sępólno Krajeńskie. Stacja redukcyjno - pomiarowa I<sup>o</sup> zlokalizowana jest we wsi Sikorz. Jednocześnie planowana jest rozbudowa sieci przesyłowej o odcinek gazociągu DN 200 Nakło-Mrocza – Sępólno Krajeńskie. Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* wskazano przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz lokalizację stacji redukcyjno - pomiarowej.

W zakresie rozwoju sieci i obiektów gazowniczych, przyjmuje się następujące zasady oraz postulaty:

- zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej i usług w mieście oraz na terenach wiejskich będą miały docelowo dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci gazociągów średnioprężnych, na terenach wiejskich, które dotychczas nie zostały zgazyfikowane.

Określone powyżej zasady oraz postulaty powinny być realizowane w oparciu o potrzeby wykorzystywania paliwa gazowego przez lokalne przedsiębiorstwa oraz mieszkańców, a także przy spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia do sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### IV. Odnawialne źródła energii.

Wyznacza się granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczone zgodnie z rys. Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*. W granicach wyznaczonych obszarów dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

#### 8.1.4. Telekomunikacja

W miarę zachodzących potrzeb, ustala się konieczność modernizacji i rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej gminy, zapewniając techniczną i przestrzenną dostępność do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej.

W zakresie telekomunikacji przyjmuje się następujące zasady:

- dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- w obszarach oraz w sąsiedztwie form ochrony przyrody, występujących na obszarze gminy, wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych; dopuszcza się na w/w obszarach oraz w ich sąsiedztwie, lokalizowanie wolnostojących oraz usytuowanych na budynkach i budowlach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji - wyłącznie przy zachowaniu następujących ustaleń:
  - wysokość wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz konstrukcją wsporczą nie może być większa niż 15 m, mierzona od najniższego punktu obiektu przy poziomie terenu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę,
  - wysokość masztów stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych nadziemnych urządzeń teletransmisyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi zamontowanych na budynkach lub budowlach nie może być większa niż 6 m, mierzona od najniższego punktu obiektu do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem obiektów w stosunku do których przed wejściem w życie ustaleń niniejszego studium rozpoczęto lub zakończono procedurę wydania pozwolenia na budowę.

## 8.2. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW GOSPODARKI ODPADAMI

Na terenie gminy, we wsi Włóscibórek, funkcjonuje składowisko odpadów komunalnych. Obecna pojemność składowiska oraz możliwość jego bieżącej rozbudowy gwarantują zabezpieczenie potrzeb miasta do roku 2022.

W zakresie gospodarowania odpadami, przyjmuje się następujące zasady i postulaty:

- należy prowadzić pełną segregację odpadów na terenie gminy;
- odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nie dopuszcza się lokalizacji składowisk odpadów oraz instalacji termicznego unieszkodliwiania odpadów ze względu na położenie gminy Sępólno Krajeńskie w całości na terenie Krajeńskiego Parku Krajobrazowego;
- ograniczanie ilości powstających odpadów poprzez podnoszenie świadomości społecznej w zakresie stosowania opakowań wielokrotnego użytku;
- wyposażenie w pojemniki na odpady (kosze) wszystkich miejsc intensywnego ruchu pieszego, tras turystycznych i innych miejsc wzmożonego ruchu pieszego, rowerowego i turystycznego;
- prowadzenie edukacji ekologicznej w zakresie gospodarki odpadami w gminie w zakresie konieczności selektywnej zbiórki;
- zastąpienie paliw stałych o niskiej jakości paliwami ekologicznymi lub innymi nośnikami energii, oraz stosowanie proekologicznych źródeł ciepła w celu zmniejszenia ilości odpadów w formie popiołów.

ROZDZIAŁ IX  
**ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU  
PUBLICZNEGO**

## 9.1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

I. Na rysunku Studium oraz w odpowiednich załącznikach wskazano tereny, w granicach których określa się utrzymanie istniejącego zainwestowania lub realizację nowych inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

II. W Studium, zgodnie z docelowym modelem rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, określono istniejące i wskazano nowe tereny, w których zlokalizowane są lub należy lokalizować strategiczne obiekty i obszary związane z inwestycjami celu publicznego nie będące w rozumieniu studium samodzielny terenem.

III. Pozostałe inwestycje zaliczane do inwestycji celu publicznego określono w Studium w formie dominujących i dopuszczonych przeznaczeń terenów.

## 9.2. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

I. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują:

- tereny dróg gminnych i oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego w tym ogólnodostępnych parkingów;
- teren dworca autobusowego;
- tereny stacji uzdatniania wody (Sępólno Krajeńskie, Iłowo, Wałdowo, Lutówko, Kawle), wraz z całą siecią wodociągową;
- teren oczyszczalni ścieków w Sikorzu wraz z całą siecią kanalizacyjną;
- teren składowiska odpadów we Włóścibórku;
- tereny ciepłowni i sieci ciepłowniczej oraz obszary niezbędne do ich modernizacji;
- tereny stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup>, stacji redukcyjnych II<sup>o</sup> oraz sieci gazociągowej i obszary niezbędne do ich modernizacji;
- tereny szkół (Sępólno Krajeńskie, Lutowo, Wałdowo, Wiśniewa, Zalesie, Zboże);
- tereny usług sakralnych (Sępólno Krajeńskie, Wałdowo, Lutowo, Lutówko, Iłowo, Komierowo, Włóścibórz, Zboże, Niechorz, Kawle);
- tereny jednostek straży pożarnej (Sępólno Krajeńskie, Komierowo, Lutowo, Lutówko, Wałdowo, Zalesie);
- teren stadionu miejskiego;
- tereny czynnych cmentarzy (Sępólno Krajeńskie, Lutowo, Lutówko, Komierowo, Wałdowo, Piaseczno).

II. Do zadań celu publicznego o znaczeniu lokalnym należeć będą ponadto wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, które można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

### **9.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są i będą cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji ;
- tereny do lokalizacji wschodniej obwodnicy miasta w 3 wariantach (1AC, 2, 3). Nie można na obecnym etapie zaawansowania prac projektowych wskazać ostatecznej lokalizacji obejścia drogowego Sępólna Krajeńskiego;
- tereny infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne o znaczeniu ponadlokalnym;
- obszar istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

ROZDZIAŁ X

**OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ  
OBSZARY FUNKCJONALNE**



## 10.1. SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

I. Do obszarów przestrzeni publicznych budujących system przestrzeni publicznych należą: przestrzenie komunikacyjne ulic, ścieżek rowerowych i pieszych, place, parki, skwery, bulwary, promenady, zieleńce, tereny turystyczne i publiczne przestrzenie zielone.

II. Ze względu na strukturę własnościową obszary przestrzeni publicznych należy podzielić na następujące rodzaje:

- publiczne przestrzenie komunikacyjne, w tym drogi publiczne, parkingi, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne położone na gruntach gminy lub skarbu państwa,
- przestrzenie komunikacyjne upublicznione, w tym drogi wewnętrzne, tereny piesze i trasy rowerowe, szlaki i ścieżki turystyczne, położone na gruntach pozostałych,
- publiczne przestrzenie niekomunikacyjne: obszary i miejsca turystyczne, kulturalne, place, skwery, publiczne przestrzenie zielone – parki, zieleńce, tereny rekreacji i wypoczynku, zieleń publiczna, a także inne tereny upublicznione, położone na gruntach miasta, skarbu państwa i gruntach pozostałych.
- publiczne przestrzenie wspomagające, położone na gruntach: miasta, skarbu państwa i pozostałych.

III. Obszary zieleni mogą przyjmować funkcje obszarów przestrzeni publicznej w zależności od ich szczegółowego przeznaczenia, form własności i stopnia udostępnienia i otwarcia dla ogółu użytkowników przestrzeni miejskiej.

IV. Należy dążyć do kształtowania atrakcyjnych, wysokiej jakości oraz przyjaznych społecznie przestrzeni publicznych, które będą wiązały w całość strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Dokładne granice przestrzeni publicznych oraz szczegółowe zasady ich kształtowania i zagospodarowania należy wyznaczać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w projektach budowlanych oraz w decyzjach administracyjnych, w szczególności w obszarach wskazanych przestrzeni publicznych na rysunku Studium, a także w obszarach lokalnych centrów usługowych, w sąsiedztwie terenów usług publicznych (obiekty kultury, szkolnictwa i edukacji, służby zdrowia), w obszarach i miejscach atrakcyjnych turystycznie, na terenach zieleni oraz na terenach osiedli mieszkaniowych, jako ich niezbędne wyposażenie. Wskazane na rysunku Studium przestrzenie publiczne mają charakter orientacyjny - dopuszcza się ich modyfikowanie i uzupełnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Konieczne jest budowanie ciągłego układu przestrzeni publicznych, które zapewnią dobry dostęp do przestrzeni publicznych w różnych częściach gminy. Nasycenie gminy w przestrzenie publiczne będzie sprzyjać budowaniu integracji i więzi społecznych oraz budowaniu identyfikacji przestrzennej, w obszarach w których się one znajdują. Będą również budować hierarchię przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych i ważnych, o dużym zainteresowaniu społecznym i dużej intensywności aktywności społecznej. Należy wspierać działania zmierzające w kierunku kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności w zespołach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz w zespole urbanistycznym centrum, a także w rejonie lokalnych centrów usługowych, obszarów i miejsc stanowiących atrakcje turystyczne i kulturalne oraz jako nierozdzielny element terenów sportowych, rekreacyjnych, wypoczynkowych i zielonych.

## 10.2. OBSZAR FUNKCJONALNY O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM I REGIONALNYM

W Studium wskazuje się obszary funkcjonalne tożsame z granicami administracyjnymi gminy Sępólno Krajeńskie, określone na podstawie opracowania Kujawsko-Pomorskiego Biura Planowania Przestrzennego i Regionalnego we Włocławku „Określenie obszarów funkcjonalnych w województwie kujawsko-pomorskim” (lipiec 2016 r.):

### o znaczeniu ponadregionalnym:

- **Wiejski obszar funkcjonalny wymagający wsparcia procesów rozwojowych** (określone na podstawie delimitacji w Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030). Zasięg terytorialny. Za Wiejski obszar funkcjonalny wymagający wsparcia procesów rozwojowych przyjęto wszystkie gminy, położone poza granicami miejskich obszarów funkcjonalnych (ośrodków wojewódzkich, regionalnych i subregionalnego). Przebieg jego granicy wynika z zasięgu terytorialnego miejskich obszarów funkcjonalnych miast: Bydgoszczy i Torunia, Włocławka, Grudziądz, Inowrocławia.

**Cel:** *Poprawa możliwości rozwojowych poprzez koordynację działań z zakresu polityki przestrzennej, regionalnej oraz polityk sektorowych, co zniweluje dysproporcje w poziomie rozwoju regionu, poprawi jego spójność, a tym samym zwiększy konkurencyjność województwa.*

### o znaczeniu regionalnym:

- **Obszar funkcjonalny Bory Tucholskie** (określony w Strategii Rozwoju Województwa). Zasięg terytorialny obejmuje gminy powiatów: sępoleńskiego, świeckiego i tucholskiego.

**Cel:** *Prowadzenie skoordynowanej polityki skutkującej wzrostem wykorzystania endogenicznego potencjału obszaru wyrażającego się bardzo dużym udziałem powierzchni leśnych oraz powierzchni chronionych i wynikających z nich specjalizacji w kierunku rozwoju leśnictwa i przetwórstwa drewna oraz działalności turystycznych.*

Potencjał obszaru polega na szczególnych predyspozycjach dla rozwoju gospodarki leśnej i przetwórstwa drewna, rozwoju turystyki zdrowotnej, rozwoju funkcji turystycznej, rozwoju niektórych specjalistycznych dziedzin gospodarki rolnej w oparciu o walory przyrodnicze. Są to potencjały specyficzne, nie występujące w ogóle lub w znacznie mniejszym natężeniu w innych częściach województwa.

Obszar posiada specjalizację gospodarczą wynikającą z właściwości rozległego terenu leśnego - gospodarka o charakterze leśno-rolniczym. Racjonalnie wykonywana gospodarka leśna odgrywa szczególną rolę w zachowaniu charakteru i rozwoju kompleksów leśnych.

Obszar posiada predyspozycje do rozwoju turystyki zdrowotnej. Wykorzystanie potencjału turystyki rehabilitacyjno-zdrowotnej wiąże się z zaspokojeniem potrzeb starzejącego się społeczeństwa. Obszar funkcjonalny stanowi dobrą lokalizację dla domów opieki społecznej, tym samym stwarza możliwość rozwoju tzw. sektora „srebrnej gospodarki” ukierunkowanego na aktywizację trybu życia seniorów. Dzięki stworzeniu systemu zorientowanego na potrzeby seniorów, tereny te mogą stanowić produkt generujący nie tylko miejsca pracy, ale również dochody lokalne. Dodatkowy atut stanowiłaby promocja i kształtowanie tożsamości obszaru.

Wymienione obszary wymagają integracji działań na poziomie wszystkich gmin objętych ich zasięgiem, przede wszystkim określenia jednolitych założeń realizacyjnych i wykonawczych, wspólnych decyzji dotyczących rozwiązań technicznych i zasad finansowania.

### 10.3. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

W Studium wyznacza się następujące obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

- **Obszar funkcjonalny Centrum miasta**, obejmuje zasięgiem tereny położone w ścisłym centrum miasta: Plac Wolności, ul. Gen. Józefa Hallera, Plac Przyjaźni, ul. Jezioną oraz promenadę w powiązaniu z brzegiem jeziora Sępoleńskiego. Obszar oznaczony jest na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „C”. Jest to obszar wymagający zintegrowanych działań mających na celu budowę wizerunku nowoczesnego, wielofunkcyjnego i wielowymiarowego centrum. Jednocześnie jest to przestrzeń, na której występują różnorodne funkcje działające obok siebie: usługowa, mieszkaniowa, rekreacyjno-sportowa, kulturalna, które należy harmonijnie, bezkonfliktowo powiązać ze sobą, budując atrakcyjną i przyjazną przestrzeń dla mieszkańców, pracowników i turystów.

W Studium planuje się wzmocnienie i podniesienie prestiżu centrum miasta, jako serca i wizytówki gminy. Powinno stanowić zorganizowaną, uporządkowaną przestrzeń integrującą aktywności i oczekiwania mieszkańców gminy oraz turystów, a także budującą wspólną tożsamość i promującą turystykę miejską oraz kulturową opartą przede wszystkim na potencjale jeziora Sępoleńskiego. Obszar wymaga podjęcia działań związanych z poprawieniem estetyki zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenów, nasycenia przestrzeni zielenią urządzoną oraz realizacji sieci powiązań pieszo-rowerowych. Podjęte działania powinny podkreślać rangę i atrakcyjność całego obszaru funkcjonalnego oraz najważniejszych jego elementów - ulic, ciągów pieszych, przestrzeni zielonych). Ważnym elementem kształtowania tego obszaru jest również wspieranie modernizacji i podnoszenia jakości przestrzeni mieszkaniowych zlokalizowanych w centrum. Należy dążyć do poprawienia komfortu zamieszkiwania poprzez podnoszenie funkcjonalności, atrakcyjności i estetyki budynków mieszkalnych oraz ich otoczenia, a także zmniejszania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej, m.in. poprzez kształtowanie właściwych proporcji przestrzeni zabudowanych do terenów zielonych urządzonych, rozwiązywanie problemów parkingowych oraz budowanie prawidłowych relacji funkcji mieszkaniowych z funkcją ośrodka usługowego centrum.

- **Obszary funkcjonalne zabytkowych zespołów pałacowo-parkowych oraz dworsko-parkowych**, obejmują swoim zasięgiem miejscowości w których znajdują się zabytkowe założenia pałacowo-parkowe oraz dworsko-parkowe: Iłowa, Komierowo, Skarpa, Trzciany. Obszary oznaczone są na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „Z”. Są to obszary, które posiadają duży potencjał dla rozwoju turystyki, w których są zlokalizowane obiekty o unikatowych wartościach kulturowych. Należy tutaj koncentrować działania rewitalizacyjne założeń pałacowo-parkowych i założeń dworsko-parkowych oraz innych elementów zabytkowych, zintegrowanych z inwestycjami poprawiającymi funkcjonowanie oraz jakość infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Należy wspierać działania polegające na adaptacji obiektów zabytkowych na cele hotelowe oraz uzdrowiskowe (centrum relaksu i odnowy, spa itp.). Planuje się wzmocnienie znaczenia poszczególnych obszarów jako odrębnych, identyfikowalnych założeń urbanistycznych o wykształconych, czytelnych centrach, porządkujących i spajających poszczególne układy w całość, przy jednoczesnym zachowaniu ich unikatowego, kameralnego charakteru. Należy dążyć do wzmocnienia powiązań wewnętrznych obszarów lokalnych centrów usługowych z obszarami historycznych

założeń parkowych. Należy wspierać działalności związane z gastronomią (gospodarstwa agroturystyczne, gospody, zajazdy).

- **Obszar funkcjonalny obsługi turystyki Lutówko,** Obszar oznaczony jest na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* symbolem „**T**”. Jest to obszar, który również posiada duży potencjał dla rozwoju turystyki ze względu na przebieg szlaków turystycznych, bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów leśnych oraz rozwój noclegowej bazy turystycznej.

## ROZDZIAŁ XI

# OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## **11.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH STUDIUM OKREŚLA ZAMIERZENIA GMINY W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

I. Studium nie przesądza się o wielkości powierzchni sporządzanych planów miejscowych oraz o kolejności przystępowania do ich realizacji. Proces podejmowania kolejnych planów miejscowych powinien wynikać ze strategii rozwoju miasta oraz terenów wiejskich na terenie całej gminy, aktualnych priorytetów prowadzonej polityki przestrzennej oraz postępujących zmian funkcjonalno-przestrzennych.

II. Do podstawowych zasad, które należy zachować przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy:

- a) zagwarantowanie pełnej ochrony obszarów przestrzeni chronionej przed niekontrolowaną zabudową, w tym również poprzez wprowadzenie zakazu jakiegokolwiek zabudowy,
- b) zagwarantowanie formalno-prawnych warunków dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy, w szczególności poprzez zwiększenie wielofunkcyjności obszaru centrum miasta, terenów aktywności gospodarczej, terenów w rejonach węzłowych, a także poprzez ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych oraz przestrzeni rolniczej stosując odpowiednie zapisy w planach miejscowych,
- c) zabezpieczenie interesów miasta, w szczególności w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej oraz kształtowanie przestrzeni publicznych,
- d) respektowanie zasad zrównoważonego rozwoju, interesu publicznego oraz interesu właścicieli terenów,
- e) wskazanie, które z określonych w Studium możliwych w danym obszarze rozwoju: funkcji, rodzajów zabudowy i zagospodarowania terenów będą mogły być realizowane na samodzielnych działkach,
- f) uściślanie granic obszarów o różnych przeznaczeniach, stosowanie do aktualnej struktury własności, wydanych decyzji administracyjnych, stanu użytkowania terenu oraz innych uwarunkowań lokalnych i potrzeb realizacji inwestycji publicznych,
- g) określanie dokładnych wskaźników, parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy odniesieniu do działki budowlanej, intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, powierzchni biologicznie czynnej terenu w odniesieniu do działki budowlanej, w szczególności dla funkcji stanowiących potencjalne zagrożenie dużej intensywności zabudowy: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, w tym obiektów handlu,
- h) realizowanie zapisów dotyczących dopuszczenia rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, w celu umożliwienia funkcjonowania istniejących funkcji zabudowy, wyłącznie w przypadku spełnienia jednocześnie następujących ustaleń:
  - wyznaczonych w Studium wskaźników miejsc postojowych,
  - zachowania wyznaczonych w Studium dla obszarów rozwoju wskaźników: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej terenu, o ile nie są niezgodne ze stanem istniejącym.

## **11.2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **11.3. OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW ZE WZGLĘDU NA WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW I TERENÓW GÓRNICZYCH**

Dla terenów górniczych istnieje obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie występuje teren górniczy wyznaczony na rysunku *Studium*.

### **11.4. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KW POCHODZĄCĄ WYŁĄCZNIE Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO.**

Na rysunku *Studium* wyznacza się obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kw pochodzącą wyłącznie z promieniowania słonecznego oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

### **11.5. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>**

Na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **11.6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Na obszarze gminy znajdują się tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Stanowią je niewielkie powierzchniowo obszary położone pośród zwartej zabudowy (oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty rolne III klasy bonitacyjnej oraz grunty leśne). Tereny te są rozproszone na obszarze całej gminy.

Dla wszystkich terenów budowlanych wskazanych w *Studium*, które leżą na gruntach rolnych klasy III oraz gruntach leśnych, gmina w miarę potrzeb określi każdorazowo zasięg przestrzenny planu przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miarę zmieniających się potrzeb dopuszcza się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na pozostałych terenach gminy. Przed sporządzeniem planu Burmistrz Sępólna Krajeńskiego wykona analizę, o której mowa w przepisach odrębnych. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu;
- zasięg przestrzenny gruntów podlegających prawnej ochronie.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych. Nie powinno się tak kształtować zasięgu przestrzennego granic opracowywanego planu, aby celowo unikać uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## 11.7. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na rysunku Studium tereny produkcji rolnej zostały oznaczone symbolami „R1”, „R2”, i „R3”. Obejmują one kompleksy użytków rolnych oraz zadrzewienia śródpolne. Do obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zalicza się również część terenów położonych w ramach obszarów oznaczonych na rysunku Studium symbolami „RM1”, „RM2” i „RM3” planowanych jako tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy dążyć do zachowania i ochrony terenów rolniczych. Rozwój tych terenów należy opierać na dążeniu do poprawy ich przydatności produkcyjnej oraz do ożywienia działalności rolniczej. Planuje się, że obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:

- prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej,
- utrzymanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
- ochronę gleb i wód powierzchniowych i podziemnych,
- tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych,
- tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy.
- Na terenach oznaczonych na rysunku Studium symbolem „R3” dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejących obszarów produkcji rolnej, przy szczególnym uwzględnieniu walorów i powiązań przyrodniczych. Planuje się, że na tych terenach rozwijała się będzie ekologiczna gospodarka rolna. Dopuszcza się tworzenie nowych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez powiększanie obszarowe istniejących użytków rolnych, przy czym należy zachować i chronić wartościowe tereny przyrodnicze i krajobrazowe.
- Na obszarach produkcji rolnej, oznaczonych symbolem „R2”, wskazane jest zapewnienie trwałego utrzymania i ochrony funkcji rolniczej oraz wykluczenie nierolniczych sposobów użytkowania terenu, w tym nieuzasadnionego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Obszary te należy chronić przed nową zabudową mieszkaniową i zagrodową. Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, za wyjątkiem nowych obiektów na działkach istniejącej zabudowy, wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych potrzebą poprawy jakości zamieszkiwania lub prowadzonej działalności gospodarczej. Dopuszcza się dalsze użytkowanie oraz możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy, wraz z nadbudową, istniejącej zabudowy wyłącznie w celu zapewnienia funkcjonowania istniejących przeznaczeń obiektów i działek na których są usytuowane, na zasadach określonych w kierunkach rozwoju dla poszczególnych typów obszarów rozwoju. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów produkcji rolniczej powinien służyć zachowaniu i wzmocnieniu ich funkcji rolniczej.
- Wskazane jest przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń, które w sposób priorytetowy uwzględniają kontynuację rolniczej działalności produkcyjnej (wraz z możliwością zmiany profilu produkcyjnego w kierunku produkcji proekologicznej).
- Zadaniem szczególnej wagi jest realizacja na obszarach produkcji rolnej programów rolno-środowiskowych. Programy te obejmują realizację działań związanych z rolnictwem zrównoważonym lub rolnictwem ekologicznym w połączeniu z utrzymaniem łąk i pastwisk ekstensywnych lub tworzeniem stref buforowych.
- W obrębie terenów produkcji rolnej, zaleca się sytuowanie półnaturalnych użytków zielonych i zadarnionych stref buforowych, ze względu na ich korzystny wpływ na sąsiadujące zbiorniki wodne, których stan ma istotne znaczenie w procesie ochrony ptaków.



- Półnaturalne użytki zielone i zadarnione strefy buforowe zalecane są również na terenach zalewowych, ponieważ w wyniku ewentualnego zalania straty powstałe na użytkach zielonych są znacznie mniejsze niż w przypadku zalania innych upraw.
- Szczegółowe zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w Rozdziale 4.1. *Rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów.*

## 11.8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- I. Tereny wszystkich użytków leśnych, znajdujące się na obszarze gminy zostały oznaczone na rysunku Studium symbolem ZL (L) jako tereny lasów i dolesień. Gospodarkę leśną w lasach pozostających w zarządzie PGL Lasy Państwowe, należy prowadzić w sposób w pełni uwzględniający „Wytyczne w sprawie doskonalenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych” wprowadzone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zasady określone w wymienionym dokumencie należy stosować również na terenie lasów, nie będących własnością Państwa. Planuje się, że obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej rozwijane będą poprzez:
  - prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej w kierunku ochrony i wzmocnienia ekosystemu leśnego m.in. poprzez uzupełnianie drzewostanu - powiększanie zasobów leśnych i wzmaganie ich korzystnego wpływu na warunki życia człowieka i funkcjonowania całości przyrody,
  - utrzymanie trwałości lasów i ciągłości wykorzystania ich wielostronnych funkcji,
  - zapewnienia dojazdu koniecznego i niezbędnej obsługi komunikacyjnej wewnętrznej (drogi śródleśne),
  - zapewnienie rekreacyjnych powiązań pieszych i rowerowych terenów lasów z innymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz wyznaczenie miejsc widokowych, odpoczynku i biwakowych.
- II. Z powodu występowania rozbieżności pomiędzy zasięgiem użytków leśnych w ewidencji gruntów a faktycznym pokryciem terenu drzewostanami należy przeprowadzić inwentaryzację lasów niepaństwowych oraz dążyć do uregulowania ich statusu formalnego.
- III. Rozdrobnione tereny leśne, o powierzchni mniejszej niż 10 ha powinny być w miarę możliwości łączone w większe kompleksy leśne, poprzez m.in. zmianę sposobu użytkowania terenów przyległych. W przypadku braku takich możliwości, dla niewielkich użytków leśnych należy ustalić zasady gospodarki leśnej w decyzjach wydanych zgodnie z ustawą o lasach.
- IV. Drzewostany, które w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, ze względu na skład gatunkowy lub inne przyczyny zostaną uznane za nie posiadające znaczenia dla gospodarki leśnej, a odznaczające się wartością przyrodniczą lub krajobrazową, należy wyodrębnić w miejscowych planach jako tereny zadrzewień, chronione przed zmianą przeznaczenia.
- V. Przy wyznaczaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów lasów dopuszcza się powiększenie tych obszarów w stosunku do powierzchni wskazanych w Studium, wynikające z wniosków właścicieli gruntów o zalesienie.
- VI. Dopuszcza się wykorzystywanie lasów do celów rekreacyjnych np. poprzez urządzenie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczenie miejsc piknikowych. W szczególności należy uwzględnić istniejące i planowane trasy i powiązania pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania gminy.*
- VII. Szczegółowe zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określono w Rozdziale 4.1. *Rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów.*

## **11.9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

- I. Na terenie gminy Sępólno Krajeńskie znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane wzdłuż rzeki Kamionki. Jest to obszar, na którym istnieje ryzyko wystąpienia powodzi raz na 100 lat (prawdopodobieństwo  $p = 1\%$ ). Zajmuje on północne tereny gminy, wolne od zabudowy, położone wzdłuż granicy z gminami Kęsowo i Kamień Krajeński w sołectwach Wilkowo, Wałdowo i Zalesie.  
Ponadto wskazuje się obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
- II. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz granicę obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego pokazano na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna*.
- III. Na terenie gminy Sępólno Krajeńskie nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych. Obszarami potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych, wyłączonymi spod lokalizacji nowej zabudowy są strome zbocza rynien jeziornych oraz dolin cieków. Szczególną ochronę należy zapewnić strefie skarpy jeziora Sępoleńskiego na obszarze miasta, obecnie częściowo zabudowanej. Obszar ten podlegać powinien stałemu monitoringowi ruchów masowych ziemi.

## **11.10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY**

Na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **11.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)**

Na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

## **11.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

- Obszarami wymagającymi przekształceń lub rehabilitacji są obszary zabudowy zagrodowej o charakterze wielorodzinnym oznaczone symbolami „RM3” oraz obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa oznaczone symbolami „AR”.
- Obszarem wymagającym rekultywacji jest obszar powierzchniowej eksploatacji surowców. Planowaną rekultywację terenu należy przeprowadzić bezpośrednio po zakończeniu

eksploatacji złoża. Szczegółowe zasady rekultywacji określono w ustaleniach dla obszaru oznaczonego symbolem „PG” w Rozdziale 4.1. *Rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów.*

### **11.13. OBSZARY CHARAKTERYZUJĄCE SIĘ CECHAMI OBSZARÓW REWITALIZACJI I ZDEGRADOWANYCH**

Na rysunku Studium pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego – planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna* naniesiono następujące obszary charakteryzujące się cechami obszarów rewitalizacji, wyznaczone na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR) dla gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2016-2023:

- Centrum wraz z okolicami Jeziora Sępoleńskiego;
- Lutówko;
- Sikorz;
- Włościobórz;
- Wysoka Krajeńska;
- Zalesie.

W wyznaczonych obszarach charakteryzujących się cechami obszarów rewitalizacji wszelkie działania należy opierać na założeniach Lokalnego Planu Rewitalizacji dla gminy przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń Studium dla wyznaczonych obszarów. Wyznaczone obszary obejmują obszary zdegradowane określone w Lokalnym Programie Rewitalizacji (LPR) dla gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2016-2023.

Dla wskazanych obszarów należy podejmować zintegrowane działania w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i kultury oraz zmian funkcjonalno-przestrzennych, które mają na celu przywrócenie świetności wartościowej zabudowy i elementów zagospodarowania terenu, podniesienie ich jakości i estetyki oraz aktywizację społeczną i gospodarczą, a przy tym korzystną zmianę wizerunkową, przy zachowaniu ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

### **11.14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Tereny zamknięte w gminie Sępólno Krajeńskie stanowią tereny kolejowe obejmujące działki o numerach ewidencyjnych: 1, 5, 9, 74/1 obręb 2 Sępólno Krajeńskie Miasto; 154, 32 obręb Sępólno Krajeńskie Miasto; 264/1, 264/2, 264/3, 264/4 obręb Niechorz; 37/1 obręb Piaseczno; 88 obręb Sikorz; 117/1 obręb Wysoka; 245 obręb Zboże oraz 169/1, 169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 169/7, 169/8, 169/9, 169/10, 169/11, 169/12, 169/13, 169/14, 169/15 obręb Świdwie, są związane z przebiegiem linii kolejowej numer 281 relacji Oleśnica - Chojnice. Dla wskazanych terenów zamkniętych nie wyznaczono stref ochronnych.

Należy dążyć do optymalizacji zasięgów terenowych związanych z docelowym układem terenów kolejowych zamkniętych i nie będących terenami zamkniętymi. Należy dążyć do uporządkowania stanu prawnego terenów potencjalnych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz uproszczenia procedur administracyjnych związanych z uruchomieniem inwestycji na terenach, dla których uzasadnione jest wyłączenie z wykazu terenów zamkniętych.

ROZDZIAŁ XII  
**USTALENIA KOŃCOWE**

## 12.1. REALIZACJA STUDIUM

- I. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wraz z pozostałymi funkcjonującymi systemami informatycznymi powinno stanowić podstawę jednolitej bazy lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni.
- II. Bieżąca analiza prowadzonej polityki przestrzennej, z uwzględnieniem ustaleń Studium powinna pozwolić na wprowadzenie:
- realnych priorytetów odnośnie kolejności przystępowania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - jednolitego i jednoznacznego systemu wydawania, w okresie przejściowym, decyzji administracyjnych.
- III. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu szereg zapisów Studium ma charakter ustaleń obowiązkowych.
- IV. Podstawą ustawowego badania zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium powinny być przede wszystkim:
- ustalenia rozdziałów: II. Główne kierunki rozwoju gminy, III. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym tereny wyłączone z zabudowy, IV. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. V. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego, VI. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, VII. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, transportu i parkowania, VIII. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej, IX. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, X. Obszary przestrzeni publicznych, XI. Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, XII. Obszary dla których obowiązkowe i zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - ustalenia załącznika nr 1 - rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* - planszy zbiorczej w skali 1:10 000.
  - definicje innych niż ustawowych pojęć zastosowanych w Studium, a także pozostałe ustalenia Studium.

## 12.2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

I. Uzasadnieniem dla przyjętych w Studium rozwiązań są występujące na terenie gminy i opisane w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w tym także uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Na potrzebę wprowadzenia zmian w uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy wpłynęły postępujące zmiany rozwojowe i gospodarcze oraz potrzeby społeczne wynikające z wydanych decyzji administracyjnych i składanych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów, a także nowe dokumenty planistyczne wyższego rzędu oraz zmiany w systemie prawnym. Konieczne było w związku z tym wprowadzenie aktualizacji danych przestrzennych stanowiących uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także weryfikację pod tym kątem kierunków rozwoju gminy oraz dostosowanie ich do nowych przepisów prawa.

Wyznaczone kierunki rozwoju są zgodne z możliwościami finansowymi, przestrzennymi i funkcjonalnymi gminy, a także z prognozami demograficznymi i spodziewaną aktywnością

inwestycyjną, Najważniejsze uwarunkowania i wnioski z nimi związane, a także opis przeprowadzonych badań obliczeniowych zawarto również w Tomie I Studium – *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w Rozdziale IX. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Przeprowadzone analizy uwarunkowań określających potrzeby i możliwości rozwoju gminy wykazały potencjał rozwojowy i zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne, zarówno pod zabudowę mieszkaniową, jak również usługową oraz przemysłową i produkcyjną.

II. Wyznaczenie obszarów rozwoju określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz innych ustaleń Studium wyodrębnionych graficznie i w tekście, było podyktowane występującymi w gminie uwarunkowaniami wynikającymi z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniającymi zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogi ochrony środowiska.

Podstawowym założeniem przyjętej polityki przestrzennej gminy jest zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, zapobieganie nadmiernej i chaotycznej suburbanizacji, odbywającej się kosztem terenów przyrodniczych, krajobrazowych, rolniczych, oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Planuje się takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w Studium. Założeniem przyjętych rozwiązań projektowych było dostosowanie planowanych zmian przestrzennych i związanych z nimi koniecznych inwestycji adekwatnie do możliwości finansowych gminy oraz prognoz demograficznych i związanego z tym potencjału inwestycyjnego, a tym samym dążenie do utrzymania dodatniego bilansu ekonomicznego gminy i efektywnego wykorzystania planowanych terenów o różnym przeznaczeniu. Jednocześnie należy dążyć, aby nadrzędnym celem realizacji przyjętych kierunków rozwoju było uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem wyznaczonej polityki rozwoju gminy. Stawia na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

Planuje się, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju zabudowy w gminie będzie przeciwdziałanie dezurbanizacji oraz nadmiernemu i chaotycznemu rozpraszaniu się zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa będzie stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej. Obecnie dominującym typem zabudowy mieszkaniowej w gminie jest zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, szczególnie znamienna dla obszarów wiejskich. W związku z powyższym przyjęto, iż będzie to podstawowy typ zabudowy rozwijającej się i rozszerzającej istniejące układy urbanistyczne. Ze względu na niekorzystne trendy statystyczne i prognozy demograficzne dla gminy, zdecydowano o nie zwiększaniu terenów inwestycyjnych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a tylko o utrzymaniu dotychczasowych terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w dokumentach planistycznych i administracyjnych, jako pozostawienie istniejącego, wcześniej nadanego stanu formalnego i prawnego. Obszary dla rozwoju zabudowy zlokalizowane poza planami miejscowymi przewidziano zatem na obszarach wyznaczonych w oparciu o wcześniej obowiązujący dokument Studium. Jest to rezerwa terenowa, która zapewni tereny dla realizacji potrzeb inwestycyjnych w przypadku wystąpienia nawet najbardziej korzystnych, dynamicznych scenariuszy rozwojowych, uwzględniających czynnik niepewności procesów rozwojowych. Przyjąć można, że wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zapewnią w gminie optymalną rezerwę terenową dla potrzeb inwestycyjnych na najbliższe 30 lat.

III. Zabudowa aktywności gospodarczej i usługowa została wyznaczona w obszarach stanowiących strefę intensywnego rozwoju gospodarczego, kształtowanych wzdłuż układu komunikacji kołowej i kolejowej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Takie usytuowanie

przyczynia się do lepszej dostępności komunikacyjnej planowanych terenów inwestycyjnych oraz koncentracji aktywności inwestycyjnych w pasmach terenów o podobnych przeznaczeniach, charakterze i intensywności zabudowy, sprzyjając budowaniu scentralizowanych parków przedsiębiorczości i technologicznych, a jednocześnie buduje bufor izolujący zabudowę o innych funkcjach, bardziej wrażliwych. Skupianie działalności inwestycyjnych oraz terenów spodziewanego największego rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego w obszarach wzdłuż osi komunikacyjnych oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną ma również uzasadnienie ekonomiczne (racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów) oraz ekologiczne (strefowanie funkcji wrażliwych, cennych przyrodniczo oraz funkcji generujących i potencjalnie generujących uciążliwości i zagrożenia dla otoczenia). Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna została przemyślana pod kątem minimalizacji istniejących i zmniejszenia ryzyka wystąpienia nowych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Tereny aktywności gospodarczej i usługowe zostały rozszerzone o nowe treny inwestycyjne, uwzględniające wnioski właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia terenów oraz wydane decyzje administracyjne. Wprowadzone zmiany zapewnią rezerwę dla realizacji publicznych i prywatnych potrzeb inwestycyjnych.

**IV.** Przyjęte rozwiązania stanowią realizację celów zgodnych z potrzebami rozwoju gminy, określonych w ustaleniach Studium, zgodnych z głównymi założeniami rozwoju gminy, takich jak:

- podnoszenie standardu życia mieszkańców i atrakcyjności zamieszkiwania, poszerzenie dostępności usług publicznych, przestrzeni publicznych oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- kształtowanie korzystnych kierunków i podstaw dla rozwoju gospodarczego, ekonomicznego gminy, podnoszenia efektywności wszechstronnego rozwoju oraz podnoszenia rangi i znaczenia gminy na tle regionu, przy jednoczesnej dbałości o rozwój wysokiej jakości i technologii, przyjaznych środowisku przyrodniczemu działalności inwestycyjnych,
- ochrona i wzmocnienie walorów rolniczych oraz przyrodniczo-krajobrazowych oraz kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i środowiska przyrodniczego.

### 12.3. KONTROLA STUDIUM

**I.** Ze względu na istniejący obowiązek ustawowy oceny aktualności Studium, należy w miarę możliwości prowadzić monitoring i bieżącą aktualizację graficzną i tekstową Studium w ramach lokalnego systemu informacji o istniejącym i planowanym zagospodarowaniu przestrzeni. Wymóg aktualizacji Studium dotyczy w szczególności następujących dokumentów:

- a) wniosków o zmianę przeznaczenia terenów,
- b) wydawanych decyzji administracyjnych o:
  - ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - warunkach zabudowy,
  - lokalizacji drogi,
  - lokalizacji terenów nowych inwestycji,
  - zatwierdzeniu projektów geodezyjnych,
- c) informacji o:
  - podmiotach gospodarczych aktualnie funkcjonujących w granicach miasta,
  - obrocie nieruchomościami.

## 12.4. AKTUALIZACJA LUB ZMIANA STUDIUM

I. Określone w Studium zasady polityki przestrzennej mogą tracić swą aktualność w całości lub w części, w wyniku zmian ustawowych bądź zmiany uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy.

II. W wyżej wymienionych przypadkach winny zostać podjęte działania zmierzające do zmiany Studium w całości lub w części, w trybie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 12.5. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Zakres oraz elementy składowe dokumentu Studium określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku ze zmianą przepisów prawa oraz postępującymi zmianami zagospodarowania terenów w ostatnich latach, konieczna była aktualizacja zakresu Studium oraz danych formalnych i przestrzennych składających się na uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego, wyznaczające możliwości i ramy rozwoju przestrzennego gminy. Tekst dokumentu Studium składa się z części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego - Tom I oraz z części kierunków zagospodarowania przestrzennego - Tom II. Zakres dokumentu oraz treści danych i ustaleń zastały zaktualizowane i dostosowane do wymogów określonych w przepisach prawa. Kształtowanie zapisów Studium opierało się na szczegółowej weryfikacji danych przestrzennych stanowiących uwarunkowania i na rozpoznaniu potrzeb oraz możliwości funkcjonalno-przestrzennych, społecznych, ekonomicznych, gospodarczych. Na tej podstawie, przy uwzględnieniu wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczono wytyczne i ramy rozwoju gminy w postaci kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Nowym elementem związanym z opracowaniem dokumentu Studium była konieczność przeprowadzenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W tym celu konieczne było przeprowadzenie szeregu szczegółowych analiz i obliczeń wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, których efekty, ze względu na duży zbiór danych zostały zebrane w osobnym opracowaniu pt. Analiza dotycząca potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy w obszarze gminy Sępólno Krajeńskie w kontekście kierunków rozwoju przyjętych w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie. Wnioski płynące z wykonanych analiz i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zostały zawarte w treści Studium, m.in. w tomie I w rozdziale IX Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Znalazły również odzwierciedlenie w tekście kierunków zagospodarowania przestrzennego zawartym w tomie II, m.in. w rozdziale III Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy, w tym tereny wyłączone z zabudowy, a także na rysunku Studium w postaci planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym m.in. w wyznaczonych granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę.



Największe wprowadzone zmiany w zakresie kierunków polityki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej dotyczyły obszarów aktywności gospodarczej i usług, obszarów produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego oraz układu komunikacyjnego i terenów dla infrastruktury technicznej. Zmiany wynikały z potrzeb rozwojowych i społecznych, a wyznaczone zostały w oparciu o zgłoszone wnioski inwestorów i właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia terenu, wydane decyzje administracyjne oraz przeprowadzone analizy. W efekcie zwiększono powierzchnią rezerwę dla rozwoju terenów: aktywności gospodarczej (AG), produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego (PE), wydzielonych usług publicznych (UP), wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki (UP), terenów kolejowych (KK) oraz terenów infrastruktury technicznej (IT). Zwiększenie powierzchni wymienionych obszarów odbyło się kosztem przede wszystkim dotychczasowych rezerw dla terenów mieszkaniowych, a także gruntów rolniczych i zielonych. Zmiany układu komunikacyjnego dotyczyły przede wszystkim zabezpieczenia rezerwy dla przebiegu wariantów projektowanej obwodnicy - drogi głównej ruchu przyspieszonego. Zmiana ta umożliwi w przyszłości budowę planowanej drogi w jednym z przebiegów pokazanych na rysunku Studium.

W poszczególnych tomach Studium odniesiono się szczegółowo do zagadnień wymienionych poniżej. W Tomie I - uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - opisano i przedstawiono identyfikację, diagnozę następujących dziedzin i sfer tematycznych:

- ROZDZIAŁ I - POŁOŻENIE W REGIONIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE - str. 18-24,

(położenie, pozycja w regionie, relacje administracyjne, relacje komunikacyjne, ponadlokalne programy służące realizacji zadań publicznych),

- ROZDZIAŁ II - PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU - str. 30-46,

(miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, pozwolenia na budowę, wnioski do studium, stan użytkowania i zagospodarowania terenów, wnioski dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu),

- ROZDZIAŁ III - STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW - str. 46-50,

- ROZDZIAŁ IV - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - str. 51-71,

(zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie i oczyszczanie ścieków, zaopatrzenie w ciepło, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w energię elektryczną, telekomunikacja, gospodarka odpadami),

- ROZDZIAŁ V - UKŁAD KOMUNIKACYJNY - str. 72-80,

(komunikacja drogowa, transport publiczny, komunikacja zbiorowa, transport kolejowy),

- ROZDZIAŁ VI - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE - str. 81-117,

(ogólna charakterystyka środowiska gminy, walory przyrodniczo-krajobrazowe i ich ochrona, obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną, ochrona uzdrowiskowa, złoża kopalin i ich eksploatacja, zasoby wodne i ich eksploatacja, rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna, tereny zieleni, ogrody działkowe, zagrożenia środowiska, uwarunkowania fizjograficzne ),

- ROZDZIAŁ VII - ŚRODOWISKO KULTUROWE, KRAJOBRAZ - str. 118-133,

(zabytki wpisane do rejestru, zabytki nieruchome wpisane do rejestru, stanowiska archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej),

- ROZDZIAŁ VIII - WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW - str. 134-160,

(ludność gminy, prognoza demograficzna, infrastruktura społeczna, warunki mieszkaniowe, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia),

- ROZDZIAŁ IX - POTRZEBY MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY - str. 161-178,

(sfera społeczna, sfera gospodarcza, zmiany przestrzenne i rozbudowa gminy na tle potrzeb i możliwości rozwoju gminy ).

W Tomie II - kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie - wyznaczono politykę rozwoju funkcjonalno-przestrzennego według następującego porządku zagadnień tematycznych:

- ROZDZIAŁ II - GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY - str. 13-15,

- ROZDZIAŁ III - KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY - str. 16-44,

(model planowanej struktury funkcjonalno-przestrzenniej, tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy, szczegółowe kierunki zmian, kierunki układów liniowych),

- ROZDZIAŁ IV - KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW - str. 45-68,

(rodzaje kierunków przeznaczenia i zagospodarowania terenów, ogólne zasady realizacji przyjętych kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne w zakresie ich stosowania do planów miejscowych ),

- ROZDZIAŁ V - USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW ORAZ ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - str. 69-75,

(zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ogólne zasady i postulaty w zakresie ochrony przyrody, postulaty w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, postulaty w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, postulaty w zakresie ochrony powierzchni ziemi, postulaty w zakresie ochrony zasobów wód i ich jakości, postulaty w zakresie ochrony akustycznej),

- ROZDZIAŁ VI - USTALENIA W ZAKRESIE OBSZARÓW I ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - str. 76-82,

(ochrona obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków ),

- ROZDZIAŁ VII - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, TRANSPORTU I PARKOWANIA - str. 83-94,

(kierunki rozwoju terenów dróg publicznych, kierunki rozwoju dróg publicznych, kierunki rozwoju dróg wewnętrznych, rezerwy dla realizacji węzłów komunikacyjnych, kierunki rozwoju systemów parkowania, kierunki rozwoju systemów komunikacji pieszej, kierunki rozwoju systemów komunikacji rowerowej, kierunki rozwoju systemów komunikacji kolejowej, kierunki rozwoju systemów transportu zbiorowego),

- ROZDZIAŁ VIII - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - str. 95-100,

(kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę, gospodarka ściekowa, zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz, telekomunikacja, kierunki rozwoju systemów gospodarki odpadami),

- ROZDZIAŁ IX - ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO - str. 101-103,

(charakterystyka obszarów wyznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym),

- ROZDZIAŁ X - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY FUNKCJONALNE - str. 104-108,

(system przestrzeni publicznych, obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym, obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym) ,

- ROZDZIAŁ XI - OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - str. 109-115,

(obszary, dla których studium określa zamierzenia gminy w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obowiązek sporządzania planów ze względu na występowanie obszarów i terenów górniczych, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar

ochronny, obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (dz. u. z 2015 r. poz. 2120), obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, obszary zdegradowane oraz obszary problemowe, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych).