

- Zachowanie lokalnych ras zwierząt gospodarskich — utrzymywanie hodowli ras bydła (polskie czerwone, biało-żółte), koni (konik polski, hucul, konik śląski i małopolski) i owiec (wrzosówka, świniarka, olkuska, polska owca górską odmiany barwnej, merynos barwny, uhruska, wielkopolska, żelaźnieńska, kórziel, kamieniecka, pomorska) zagrożonych wyginięciem.

Programy realizowane są na terenie całego kraju, a pakiety "Rolnictwo zrównoważone", "Utrzymanie łąk ekstensywnych" oraz "Utrzymanie ekstensywnych pastwisk" tylko na wybranych obszarach w tzw. strefach priorytetowych.

Obszar gminy Sępólno Krajeńskie położony jest w strefie priorytetowej „Północno-zachodnia (krajeńsko-tucholska)”, w związku z tym istnieje możliwość korzystania z wszystkich 7 dostępnych pakietów. Istnieje też szeroka możliwość łączenia pakietów. Ponadto na obszarze Natura 2000 płatność może być udzielana w wysokości 120% płatności podstawowej. Rolnik, który chce skorzystać z systemu dopłat musi wypełnić wniosek i opracować plan rolnośrodowiskowy dla swego gospodarstwa, zgodnie z założeniami Programu. Warunkiem przystąpienia do Programu jest uzyskanie numeru identyfikacyjnego wnioskodawcy, który zostanie wpisany do bazy Zintegrowanego Systemu Zarządzania i Kontroli (ZSZiK, ang. IACS).

Ze względu na niezbędną przy opracowaniu planu rolnośrodowiskowego wiedzę specjalistyczną, Ośrodki Doradztwa Rolniczego oferują nieodpłatnie pomoc przy opracowywaniu planów i wniosków, świadczoną przez wyszkolonych doradców.

Osoba zainteresowana dotacją zobowiązana jest do skompletowania we własnym zakresie wszystkich wymaganych załączników do wniosku.

Instytucją odpowiedzialną za wdrażanie programu i zapewnienie wypłaty środków pomocowych dla rolników jest Powiatowa Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, tam też składane są wnioski rolnośrodowiskowe wraz z załącznikami.

### 9.3. ZMIANY PRZESTRZENNE I ROZBUDOWA GMINY NA TLE POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

#### 9.3.1. Ekonomiczne aspekty rozwojowe

W kształtowaniu zmian przestrzennych przyjęto zasadę rozwoju opartego o analizę uwarunkowań ekonomicznych w zestawieniu z zagadnieniami środowiska i aspektów społecznych. Przyczyniło się to do wprowadzania zasad zrównoważonego rozwoju i racjonalnego wykorzystania walorów gospodarczych i krajobrazowych przestrzeni. Daje to także możliwość ograniczenia lub wręcz eliminacji zbędnej i nadmiernej podaży na zagospodarowanie terenów wskazując najbardziej ekonomiczne kierunki wykorzystania potencjału rozwojowego poszczególnych terenów. Zasada ta przyczyni się do ograniczenia procesów dezurbanizacji i degradacji przestrzeni, będącej dobrem ograniczonym i trudnym do odtworzenia.

W kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej i kierunków rozwoju gminy przyjęto założenie racjonalnego gospodarowania przestrzenią, zakładające, że najważniejszym punktem odniesienia planowanego rozwoju stanowią użytkownicy przestrzeni oraz ich potrzeby. Możliwości rozwoju przestrzennego obszarów rozpatrywano w długoterminowym horyzoncie czasowym w celu zaspokojenia potrzeb przyszłych pokoleń. Długoterminowe planowanie przestrzeni wzmacnia świadomość ograniczoności zasobów przestrzennych i konieczność racjonalnego, wyważonego i oszczędnego ich wykorzystania. Przyjęte procesy rozwoju uwzględniają zatem założenia ekonomii przestrzennej, która zwraca szczególną uwagę na minimalne, konieczne standardy wyposażenia terenów zurbanizowanych i bodźce finansowe, jakie wywołuje ekspansja zagospodarowania terenów.



Podstawowym założeniem polityki przestrzennej gminy Sępólno Krajeńskie jest zatem zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, zapobieganie nadmiernej i chaotycznej suburbanizacji, odbywającej się kosztem terenów przyrodniczych, krajobrazowych, rolniczych, oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Głównym założeniem Studium jest zatem 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, a tym samym świadomego budowania struktury dochodów i wydatków gminy. W związku z tym, planowane zagospodarowanie jest kształtowane w taki sposób, aby bilans ekonomiczny był dodatni, a przyjęte rozwiązania adekwatne do możliwości finansowych gminy.

Do zasadniczych wydatków gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w Studium będą należeć:

- koszty realizacji lokalnych celów publicznych przewidzianych w Studium (w tym w szczególności koszty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym także związane z zapewnieniem transportu publicznego, koszty zagospodarowania przestrzeni publicznych, zapewnienia terenów zielonych, rekreacyjnych oraz usług publicznych itp.),
- koszty sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- odszkodowania związane ze zmianą wartości nieruchomości,
- koszty podziałów i scaleń nieruchomości.

Do zasadniczych dochodów gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w Studium będą należeć:

- dochody z podatków,
- opłaty za dzierżawę gruntów,
- dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych,
- pośrednio: opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistyczne, adiacenckie) uzyskiwane po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie dokumentu Studium nie rodzi bezpośrednio konsekwencji finansowych, gdyż Studium nie jest aktem prawa miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy dla potrzeb naliczania podatków, wiążące są zapisy ewidencji gruntów i budynków. Ponadto dochody z nowych terenów spływają powoli, w miarę zagospodarowywania terenów i nie równoważą kosztów w krótkim okresie. W związku z powyższym skutki finansowe należy traktować jako potencjalne, choć niewątpliwie realne i związane ściśle z realizacją założeń Studium. Należy jednak zaznaczyć, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja korzyści ekonomicznych, a uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający także uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem, do którego dąży gmina. Uwarunkowania ekonomiczne wspierają zatem proces podejmowania decyzji przestrzennych, ale nie determinują go i nie ograniczają, stawiając na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

### 9.3.2. Ekologiczne aspekty rozwojowe

Zasada zrównoważonego rozwoju zakłada wprowadzenie kryterium ekologicznego zagospodarowania terenów na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego: krajowym, regionalnym i lokalnym (miejscowym). Oznacza to takie gospodarowanie, dzięki któremu cele gospodarcze i społeczne osiągnięte są przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania przyrody, poprzez możliwe zmniejszenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Rozwój terenów powinien być zatem uzależniony od uwarunkowań środowiska przyrodniczego oraz koniecznej ochrony jego cennych walorów przyrodniczych. Takie rozwiązania przyjęto w kształtowej w Studium polityce rozwoju przestrzennego gminy. Ważnym elementem kształtowania polityki rozwoju gminy jest zatem zarówno ochrona istniejących terenów przyrodniczych i krajobrazowych, jak również wspieranie kierunków rozwoju mających na celu wzmocnienie ich wartości i potencjału przyrodniczego w planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przyczynia się do tego budowanie systemu terenów zielonych, przyrodniczych i krajobrazowych, powiązanych układem ścieżek pieszych i rowerowych. Wzajemne powiązania poszczególnych elementów przyrodniczych wzmacniają znaczenie zarówno pojedynczych składników systemu, jak również umacniają całą strukturę przyrodniczą budowanego systemu przyrodniczego. Dąży się do nasycenia przestrzeni różnymi formami zieleni. Ochrona walorów przyrodniczych oraz budowa systemu terenów zielonych przyczyni się kształtowania zrównoważonego rozwoju gminy, podniesienia standardu i atrakcyjności planowanych form zagospodarowania przestrzeni.

Założenia polityki przestrzennej gminy przyjęte w Studium są być zatem ściśle oparte o posiadane zasoby przyrodnicze. Decyzje dotyczące użytkowania terenów oparte na wyznaczonych kierunkach rozwoju powinny każdorazowo uwzględniać potencjalny wpływ planowanej funkcji przez pryzmat oceny i pomiaru zmian sposobu zagospodarowania. Należy przy tym uwzględnić zmienność kryteriów oceny oddziaływania w zależności od rodzaju funkcji i przyjętej perspektywie czasowej jej realizacji.

Kompleksowy rozwój gminy związany z przyrostem liczby ludności i terenów zagospodarowanych wymaga uwzględnienia zmiennych efektów wyboru przeznaczenia dla danego terenu, który w konsekwencji różnicuje takie czynniki jak:

- gospodarka wodna,
- odprowadzanie ścieków,
- wytwarzanie i składowanie odpadów,
- emisje,
- konsumpcja zasobów i energii,
- transport i komunikacja,
- rozwój terenów zieleni.

Dobór funkcji i sposobu użytkowania terenów w gminie Sępólno Krajeńskie musi zatem uwzględniać konsekwencje, jakie w wymienionych powyżej obszarach powoduje przeznaczenie terenów pod poszczególne funkcje. Przyjęte w Studium rozwiązania są ostatecznie poddane procesowi oceny środowiskowej w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Opracowanie to ocenia skutki realizacji założeń zmian przestrzennych przyjętych w Studium. Przeprowadzona w ten sposób ocena środowiskowa jest uzupełnieniem analiz środowiskowych i weryfikacją oddziaływania przyjętych rozwiązań, dając pełen obraz oddziaływań, jakie spowoduje wprowadzenie w życie ustaleń Studium.



### 9.3.3. Społeczne aspekty rozwoju

Szczególnie istotną rolę w kształtowaniu kierunków rozwoju i gospodarowania terenami odgrywa wymiar społeczny polityki przestrzennej. Społeczność lokalna i użytkownicy przestrzeni są odbiorcami planowanych zmian przestrzennych i będą oceniać zasadność i prawidłowość przyjętych rozwiązań. Aspekt przestrzenny w sensie miejsca zamieszkania i codziennego przebywania różnicuje opinie, postawy i zachowania. Ponadto estetyczne i funkcjonalne ujęcie przestrzeni jest dla ludzi swojego rodzaju wartością, która jest przez nich oceniana i przeżywana, a niewłaściwy dobór elementów otoczenia może doprowadzić do dezaktywacji społecznej, depresji demograficzno-gospodarczej i psychospołecznej, a w konsekwencji do powstawania patologii społecznych. Planowane kierunki rozwoju gminy opierają się o analizę czynników społecznych, która jest źródłem wiedzy o warunkach i jakości życia mieszkańców. Szczególnie istotną częścią, z punktu widzenia budowania polityki przestrzennej gminy i zaspokajania przyszłych potrzeb mieszkańców i użytkowników przestrzeni, jest obecna sytuacja demograficzna oraz prognoza demograficzna w perspektywie trzydziestoletniej. Na potrzeby opracowania Studium przeprowadzono szczegółową analizę potrzeb i możliwości rozwojowych gminy w kontekście dostępnych danych statystycznych dotyczących zmieniającej się liczby ludności i tendencji społecznych w województwie, powiecie i gminie. Zbadano zmiany zachodzące na przełomie ostatnich lat oraz założenia prognozowane przez GUS i analizy wykonane na potrzeby Studium. Dzięki temu badaniu uzyskano lepsze zrozumienie rzeczywistości społecznej, co w konsekwencji przełożyło się na zrozumienie potrzeb społeczności lokalnej wynikających z rozkładu statystycznego struktury społecznej. Przeprowadzenie analiz przekrojowych i porównawczych stało się materiałem wyjściowym do określenia zakresu i możliwości planowanego rozwoju przestrzennego gminy oraz wyznaczenia granic terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Prognozy demograficzne wykonano przy uwzględnieniu trendów statystycznych i prognoz demograficznych dla gminy, powiatu i województwa wykonanych przez GUS. Zakładają one spadek liczby ludności w gminie. Opracowano wariantowe przewidywania liczby ludności - w dwóch ujęciach, zakładające różne scenariusze rozwojowe gminy i związany z tym większy lub mniejszy spadek liczby ludności. Każdy z nich może być traktowany jako prawdopodobny i realny z punktu widzenia zaobserwowanych trendów demograficznych i gospodarczo-ekonomicznych. Założono również, że oba warianty wskazują razem przedział możliwych wartości prognozowanych wskaźników liczby mieszkańców w gminie. Jednocześnie każdy wariant oddzielnie może być również traktowany jako odniesienie dla analizowanych i planowanych zmian przestrzennych na obszarze gminy. Korzystnie na ocenę możliwości rozwojowych w gminie wpływają obserwowane w ostatnich latach liczne realizacje inwestycyjne, w szczególności w zakresie indywidualnego budownictwa jednorodzinnego oraz zabudowy o przeznaczeniu dla usług i szeroko rozumianej aktywności gospodarczej. Ta korzystna ocena potencjału gospodarczego i inwestycyjnego gminy znalazła odzwierciedlenie w szacunkach dotyczących możliwej liczby mieszkańców w gminie, przy których uwzględniono wskaźnik niepewności procesów rozwojowych dla szacowania chłonności terenów planowanych pod zabudowę. Taka weryfikacja prognozowanej liczby mieszkańców zakłada zwiększenie zapotrzebowania o 30% w stosunku do wyników prognozy demograficznej. W tym przypadku można przewidywać, że przy bardzo dobrych uwarunkowaniach społecznych i ekonomiczno-gospodarczych, możliwości rozwojowe w gminie będą wykorzystane maksymalnie. Przyjęte założenia rozwojowe w Studium określone za pomocą wyznaczonych granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, rezerwują odpowiednią powierzchnię terenów inwestycyjnych, które będą przygotowane na taką ewentualność i pozwolą zrealizować najlepsze przewidywane scenariusze rozwojowe i związane z tym potrzeby.



Tabela 79. Zestawienie szacowanych sum chłonności z prognozowaną liczbą ludności dla gminy Sępólno Krajeńskie.

	ZMIANA LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 2017-2047 (l.os.)	PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI W 2047 R. (l.os.)	PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI PRZY UWZGLĘDNIENIU WSKAŹNIKA NIEPEWNOŚCI PROCESÓW ROZWOJOWYCH (ZWIĘKSZENIE ZAPOTRZEBOWANIA O 30% W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ) [os]	ZMIANA LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 2017-2047 PRZY UWZGLĘDNIENIU WSKAŹNIKA NIEPEWNOŚCI PROCESÓW ROZWOJOWYCH (l.os.)
PROGNOZA MIGRACJI WARIANT I	-98			
PROGNOZA PRZYROSTU NATURALNEGO WARIANT I	-82			
PROGNOZA DEMOGRAFICZNA WARIANT I	<b>-180</b>	<b>15779</b>	<b>20513</b>	<b>+4554</b>
PROGNOZA MIGRACJI WARIANT II	-920			
PROGNOZA PRZYROSTU NATURALNEGO WARIANT II	-593			
PROGNOZA DEMOGRAFICZNA WARIANT II	<b>-1513</b>	<b>14497</b>	<b>18846</b>	<b>+2836</b>

#### 9.3.4. Aspekt stabilności finansowej gminy

Szeroko pojęty rozwój uzależniony jest w głównej mierze od realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego. Gmina jako rzeczywisty gospodarz terenów zlokalizowanych w jej granicach administracyjnych modeluje przestrzeń, której sposób zagospodarowania jest często widoczny głównie przez pryzmat intensywności i różnorodności inwestycji, w tym inwestycji strategicznych, mających bezpośrednie przełożenie na realizację celów rozwojowych gminy. Podłoże ekonomiczne inwestycji kształtowane jest przez sferę finansów, a o pewności kapitałowej gminy decydują przede wszystkim wzajemne relacje dochodów w postaci: dochodów własnych, subwencji ogólnych, dotacji, środków finansowych Unii Europejskiej, a także dochodów z innych źródeł.

Tabela 78. Dochody gminy w latach 2009-2016, opracowanie na podstawie danych BDL, GUS 2017.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
dochody własne [zł]	14 868 651	20 394 156	21 143 328	22 832 186	21 086 300	21 191 468	29 877 135	24 206 355



subwencja ogólna [zł]	15 051 040	14 806 558	14 889 973	15 596 004	16 247 915	15 989 941	16 260 009	17 206 475
dotacje [zł]	9 606 273	12 381 231	9 422 986	12 646 738	9 165 841	11 054 876	11 191 291	18 352 221
finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych [zł]	-	8 213 331	6 577 673	6 099 002	1 233 356	860 023	8 127 573	490 891
<b>RAZEM</b>	<b>39 525 964</b>	<b>55 795 276</b>	<b>52 033 960</b>	<b>57 173 930</b>	<b>47 733 412</b>	<b>49 096 308</b>	<b>65 456 008</b>	<b>60 255 942</b>

Poziom wydatków inwestycyjnych gminy w ostatnich latach ulegał stałemu wzrostowi, co w konsekwencji przekładało się na sukcesywne zwiększanie ilości realizowanych inwestycji. Władze gminne, decydując o poziomie wydatków inwestycyjnych i kierunkach ich wydatkowania, mogą stwarzać warunki sprzyjające rozwojowi gminy i podnoszeniu poziomu życia mieszkańców poprzez poprawę dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Tym samym mają realny wpływ na atrakcyjność inwestycyjną gminy i możliwości jej rozwoju.

### 9.3.5. Aspekt możliwości rozwoju zabudowy

W celu określenia granic terenów przeznaczonych pod zabudowę przeprowadzono analizę przestrzenną - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przeprowadzone analizy i obliczenia wskazały, że bilans planowanych w sporządzanym Studium terenów inwestycyjnych jest korzystny z punktu widzenia spodziewanego w gminie przyrostu liczby ludności przy uwzględnieniu dopuszczalnej 30% nadwyżki terenów inwestycyjnych, w związku z niepewnością procesów rozwojowych.

Przyjęty wskaźnik niepewności procesów rozwojowych pozwala wykazać, że wyznaczone w projekcie Studium nowe tereny inwestycyjne poza planami miejscowymi są uzasadnione jako rezerwa w przypadku bardzo korzystnych zmian społeczno-gospodarczych na obszarze gminy. Dodatkowym argumentem jest również fakt, że planowane tereny pod nową zabudowę w niniejszym Studium są wyznaczone w oparciu o wcześniej obowiązujący dokument Studium. Przeniesienie ich do nowego Studium jest utrzymaniem istniejącego stanu prawnego. Należy podkreślić, że uzasadnionym jest wyznaczenie obszarów rozwoju zabudowy zlokalizowanych poza planami miejscowymi wyłącznie na obszarach wyznaczonych w oparciu o wcześniej obowiązujący dokument Studium. Ze względu na wykonane prognozy demograficzne ogranicza się obszary rozwojowe i przeznaczone dla realizacji zabudowy do wyznaczonego w Studium obszaru w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę. Rezerwuje on tereny dla realizacji potrzeb inwestycyjnych w przypadku wystąpienia nawet najbardziej korzystnych, dynamicznych scenariuszy rozwojowych, uwzględniających również czynnik niepewności procesów rozwojowych. Przyjąć można, że wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę zapewnią w gminie optymalną rezerwę terenową dla prognozowanych publicznych i prywatnych potrzeb inwestycyjnych na najbliższe 30 lat.



ROZDZIAŁ X  
**SYNTEZA UWARUNKOWAŃ  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



## 10.1. POŁOŻENIE W REGIONIE I POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

### 10.1.1. Najbliższe otoczenie

- Najbliższymi miastami, które bezpośrednio oddziałują na Sępólno Krajeńskie są Chojnice, Kamień Krajeński i Więcbork, a także w mniejszym stopniu Tuchola i Człuchów.
- Położenie w zasięgu oddziaływania Bydgoszczy.

### 10.1.2. Kontekst regionalny

- Korzystne położenie w układzie komunikacyjnym: droga krajowa nr 25 relacji Bobolice - Oleśnica, droga wojewódzka nr 241 relacji Rogoźno – Tuchola.
- Niekorzystne w rozwoju gminy zmniejszenie znaczenia kolei (transport pasażerski zawieszony).
- Peryferyjne położenie administracyjne gminy - na skraju województwa kujawsko - pomorskiego.
- Przez teren gminy biegnie korytarz dyfuzji innowacji relacji Bydgoszcz - Chojnice.
- Położenie gminy na terenie kilku korytarzy ekologicznych obejmujących cenne elementy przestrzeni przyrodniczej.
- Blisko 96% powierzchni gminy zawiera się w obszarze Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.

## 10.2. PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

### 10.2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Obecnie na terenie gminy obowiązuje 57 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tabela nr 4), obejmujących łącznie powierzchnię 1525,73 ha. Na terenie gminy przeważają drobne plany, o powierzchni nie przekraczającej 10 ha. W grupie tej znajduje się 47 z 57 planów, obejmuje ona łącznie 132 ha i stanowi 8,65% powierzchni objętych planami.
- W trakcie sporządzania są obecnie 3 plany (tab.5.).

### 10.2.2. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu

- Bariery przestrzenne wyznaczające kierunki rozwoju przestrzennego miasta: droga krajowa nr 25, tereny kolejowe, zbiorniki wodne.
- Gminę charakteryzuje dominacja funkcji rolniczej. Tereny rolnicze zajmują prawie 60% powierzchni gminy.
- Bardzo wysoki udział obszarów chronionych (Krajeński Park Krajobrazowy, Obszar Natura 2000 "Dolina Łobzonki", rezerваты przyrody, i inne).
- Dominacja zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich.

## 10.3. WŁASNOŚĆ GRUNTÓW

- Dominujący udział własności prywatnej - osób fizycznych (około 54% powierzchni gminy).
- Istotny udział gruntów należących do Skarbu Państwa - bez wieczystego użytkowania (około 39 %).



## 10.4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 10.4.1. Woda

- Dynamiczny przyrost długości czynnej sieci rozdzielczej w ostatnich latach (wskaźnik zaopatrzenia mieszkańców w wodę z sieci wodociągowej wynosi obecnie 87,5%).
- Przyrost długości czynnej sieci rozdzielczej jest proporcjonalny do wzrostu ogólnego zużycia wody.
- Mniejszy stopień zwodociągowania terenów wiejskich w stosunku do terenu miasta (wieś - 73,4%, miasto - 97,9%).

### 10.4.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

- Sieć kanalizacyjna obsługuje 62,7 % ogółu mieszkańców w gminie.
- Słabo rozwinięty system kanalizacji na terenach wiejskich (jedynie 26% ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej).
- Wzrost liczby zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wiejskich nie obsługiwanych przez zbiorczy system odprowadzania ścieków.
- Sukcesywny przyrost długości sieci kanalizacji w związku z przyjęciem *Wieloletniego Programu Budowy Kanalizacji Sanitarnej i Wodociągów w Gminie Sępólno Krajeńskie*.
- Zmodernizowana w 2015 roku oczyszczalnia ścieków w Sępólnie Krajeńskim.

### 10.4.3. Zaopatrzenie w ciepło

- Zmodernizowana ciepłownia miejska wykorzystująca biomasę.
- System ciepłowniczy obsługujący jedynie miasto.
- Znajdująca się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłowniczej zabudowa posiada indywidualne systemy grzewcze oparte na gazie ziemnym, paliwach stałych, oleju opałowym.

### 10.4.4. Energia elektryczna

- Miasto i gmina zasilane są z Głównego Punktu Zasilania (GPZ) Sępólno Krajeńskie.
- Przez teren gminy przebiegają trzy linie wysokiego napięcia 110 kV zasilające GPZ.
- Sieć średniego napięcia jest w centralnej części miasta skablowana, poza centrum i na terenach wiejskich jest to sieć napowietrzna.

### 10.4.5. Gaz

- Niski stopień gazyfikacji gminy (84,44 % mieszkańców miasta i jedynie 1,85 % mieszkańców wsi korzysta z gazu).
- Gaz doprowadzany jest na teren gminy gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 150 relacji Chojnice - Sępólno Krajeńskie poprzez stację redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup> zlokalizowaną we wsi Sikorz.
- Na obszarach wiejskich większość gospodarstw domowych korzysta z butli gazowych.
- Gmina nie posiada obecnie planów rozbudowy sieci gazowej.

#### 10.4.6. Odpady

- Sprawnie działający system gospodarki odpadami.
- W planach gminy: budowa nowego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, budowa instalacji do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów w procesie tlenowym (kompostownia).

#### 10.5. KOMUNIKACJA

- Dobrze rozwinięta sieć drogowa (przez gminę przebiegają ważne drogi - krajowa nr 25 oraz wojewódzka nr 241).
- Słaby stan techniczny dróg.
- Konieczność budowy obwodnicy Sępólna Krajeńskiego (zgodnie z obowiązującym planem województwa, a także Programem Budowy Dróg Krajowych na lata 2014–2023 z perspektywą do 2025 roku).
- Zgodnie z *Kujawsko-Pomorskim Planem Spójności komunikacji drogowej i kolejowej na lata 2014-2020* miasto Sępólno Krajeńskie zostało wyznaczone jako jedna z lokalizacji predysponowanych do utworzenia zintegrowanych węzłów przesiadkowych.
- Na terenie gminy nie odbywa się obecnie ruch pasażerski kolejowy.

#### 10.6. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- Istniejące obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody: Krajeński Park Krajobrazowy, 4 rezerваты przyrody („Buczyna”, „Gaj krajeński”, „Dęby krajeńskie”, „Lutowo”), Obszar Natura 2000 "Dolina Łobzonki", Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Messy" oraz liczne pomniki przyrody i użytki ekologiczne.
- Blisko 96% powierzchni gminy zawiera się w obszarze Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.
- Występowanie obszarów i obiektów proponowanych do objęcia ochroną prawną w postaci rezerwatów przyrody oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.
- Występowanie korytarzy ekologicznych.
- Wartościowy element krajobrazu gminy stanowią licznie występujące zespoły parkowe (w większości jednak zaniedbane).
- Na terenie gminy znajdują się 3 ogrody działkowe.
- Wpływ licznych jezior oraz rzek na zagospodarowanie gminy.
- W Sępólnie Krajeńskim zlokalizowane są 4 udokumentowane złoża kopalin. Obecnie żadne z nich nie jest eksploatowane.
- Słabe gleby pod względem jakości i przydatności rolniczej.

#### 10.7. ŚRODOWISKO KULTUROWE

- Obiekty zabytkowe chronione w formie wpisu do rejestru zabytków.
- Prowadzenie gminnej ewidencji zabytków.
- Na terenie gminy występuje 655 stanowisk archeologicznych.



- Na terenie gminy występują strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## 10.8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### 10.8.1. Ludność

- Ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego wynoszący -0,1‰ (wyższy niż w powiecie i województwie).
- Niewielki spadek liczby ludności na przestrzeni kilku ostatnich lat.
- Prognozowany spadek liczby ludności całego powiatu (zarówno części miejskiej jak i wiejskiej).

### 10.8.2. Infrastruktura społeczna

- Skromna baza noclegowa, nieadekwatna do wysokiej atrakcyjności turystycznej gminy.
- Rozbudowana baza sportowo-rekreacyjna (szczególnie w mieście Sępólno Krajeńskie).
- Słabo rozwinięty system ścieżek rowerowych poza miastem.
- Bogata oferta kulturalna na terenie całej gminy.

### 10.8.3. Tereny i zasoby mieszkaniowe

- Odsetek mieszkań wyposażonych w łazienkę, ustęp spłukiwany i gaz sieciowy wyższy niż średnia w województwie.
- Odsetek mieszkań wyposażonych w wodociąg i centralne ogrzewanie niższy niż w województwie.
- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wyższa niż średnia w województwie.

### 10.8.4. Bezpieczeństwo publiczne - obrona cywilna

- Znikome zagrożenie wystąpienia powodzi. Na terenie gminy wyznaczono tylko jeden obszar narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi (wzdłuż rzeki Kamionki).
- Potencjalne zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii związane z ewentualnym transportem substancji niebezpiecznych.
- Na terenie gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## 10.9. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

### 10.9.1. Gospodarka gminy

- Niewielki wzrost liczby osób pracujących na przestrzeni ostatnich lat.
- Zróżnicowana struktura gospodarcza z dominacją handlu i napraw pojazdów samochodowych.
- Zmniejszająca się ilość gospodarstw rolnych oraz spadek liczby małych gospodarstw świadcząca o ogólnej tendencji zmiany systemu produkcji rolnej i powiększania powierzchni gospodarstw.

### 10.9.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego

- poprawa jakości Jeziora Sępoleńskiego,
- rozbudowa i odbudowa obiektów małej retencji wód w zlewni wybranych rzek Sępoleńki,
- rewaloryzacja historycznego układu urbanistycznego miasta Sępólno Krajeńskie,
- utworzenie sępoleńskiego parku kulturowego,
- poprawa standardu istniejącego zagospodarowania turystycznego, realizacja nowych inwestycji na terenie gminy, promocja tradycyjnych form turystyki w obszarze - Dni Sępólna,
- trwałe rozdysponowanie gruntów rolnych znajdujących się w zasobie AWRSP,
- rozwój lokalnego przetwórstwa płodów rolnych, zwłaszcza dostarczanych przez rolnictwo niekonwencjonalne,
- zmiana użytkowania gruntów o niskiej przydatności rolniczej pod dolesienia - głównie część centralna gminy,
- przebudowa w klasie technicznej G drogi krajowej nr 25 na terenie gminy,
- przebudowa do klasy technicznej G drogi wojewódzkiej nr 241;
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej,
- realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej,
- bieżąca likwidacja "dzikich" wysypisk śmieci,
- 2 składowiska komunalne do modernizacji, a docelowo do likwidacji i rekultywacji,
- realizacja projektowanego gazociągu wysokoprężny Nakło - Mrocza - Sępólno Krajeńskie D<sub>n</sub> 250/150mm jako II etap gazyfikacji województwa,
- możliwość wykorzystania szlaku komunikacyjnego Więcbork - Sępólno Krajeńskie - Mąkowsko do przemieszczania się wojsk własnych i sojuszników.

### 10.9.3. Dokumenty strategiczne powiatu sępoleńskiego

- 1) Strategia rozwoju powiatu sępoleńskiego,
- 2) Program Ochrony Środowiska Powiatu Sępoleńskiego Aktualizacja na lata 2012-2015 z perspektywą na lata 2016-2019.

### 10.9.4. Dokumenty strategiczne gminy

#### Przyjęte dokumenty dotyczące rozwoju gminy:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2014-2020,
- 2) Program Ochrony Środowiska Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2004-2011,
- 3) Program Ochrony Środowiska z Planem Gospodarki Odpadami Gminy Sępólno Krajeńskie Aktualizacja na lata 2008-2011 z perspektywą na lata 2012-2015,
- 4) Plan Odnowy Miejscowości położonych na terenie Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2007-2015,
- 5) Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2016 - 2023,
- 6) Gminny program budowy i finansowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie Gminy Sępólno Krajeńskie,



- 7) Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na terenie Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2014-2020,
- 8) Wieloletni Program Budowy Kanalizacji Sanitarnej i Wodociągów w Gminie Sępólno Krajeńskie.

**Dokumenty gminne w trakcie sporządzania bądź dotychczas niesporządzone:**

- 1) Wieloletni plan inwestycyjny i wieloletni plan finansowy,
- 2) Strategia polityki transportowej, plan rozwoju transportu publicznego,
- 3) Plan rozwoju układu drogowego (w zakresie dróg gminnych),
- 4) Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 5) Strategia i polityka mieszkaniowa,
- 6) Plan rozwoju lokalnego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

  
Kazimierz Jagodziński

**ZAŁĄCZNIK NR 1.2.  
DO UCHWAŁY NR XLIX/391/2018  
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNI KRAJEŃSKIM  
Z DNIA 26 WRZEŚNIA 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

**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 ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	76
6.1.	OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW .....	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 wyznaczane 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 wyznaczane 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 wyłączonych 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 Krajeńskiej 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 Krajeńskiej 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 wspomaganego 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 różnicowana 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 różnicowaną 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:**