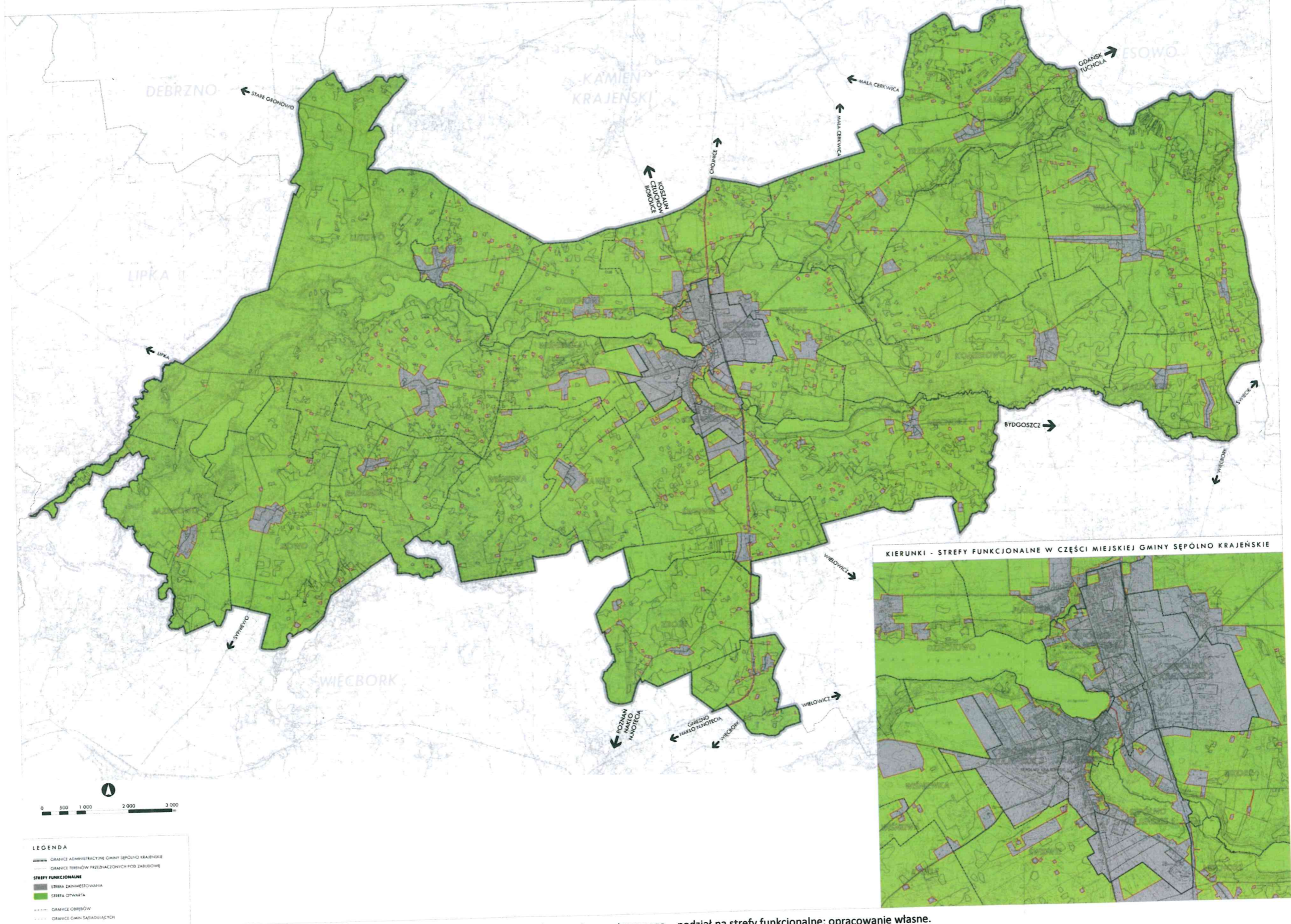


- **PG** - obszary powierzchniowej eksploatacji surowców,
- **PE** - obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego,
- **KK** - obszary kolejowe,
- **IT** - obszary infrastruktury technicznej;
- **Obszary zieleni:**
 - **ZC** - obszary cmentarzy,
 - **ZD** - obszary ogrodów 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 Sępolenką, od południa ulicami: Krzyżową, Przesmyk i Ogrodową.

- 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 Łłowie 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 urządzonej;
- 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 rolniczej 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 obniżeń 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:

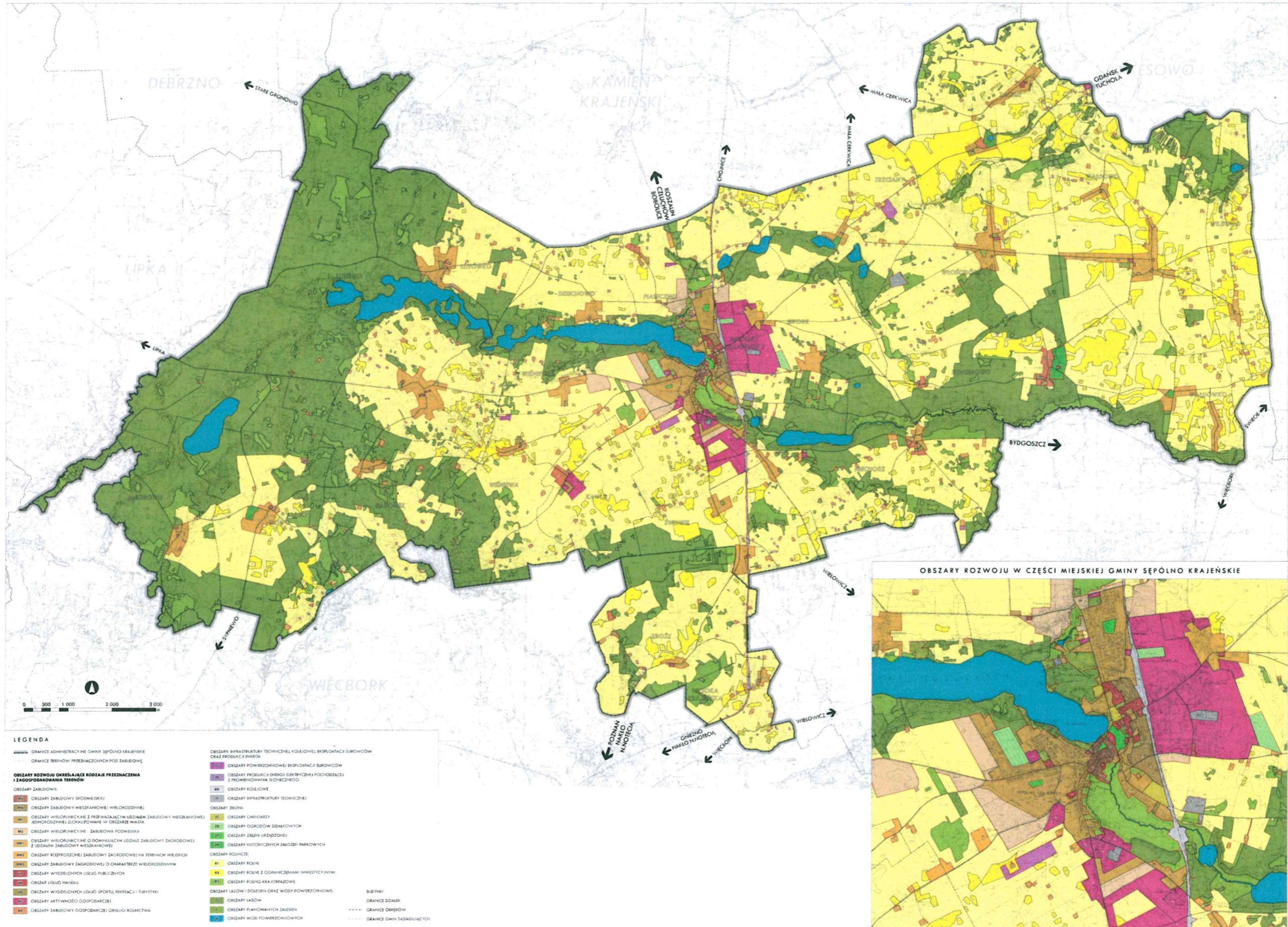
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenów i lokalizowanie urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
- dopuszcza się lokalizowanie stawów oraz zbiorników wodnych służących regulacji przepływu wody,
- należy dążyć 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 UWARUNKWAŃ 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 drenarską na których w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych należy dokonać przebudowy sieci drenarskiej;
- 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 dojazdu pieszo, a najlepiej jeśli promień ten nie będzie przekraczać 1,5 km. Wszystkie ośrodki usługowe należy powiązać siecią ścieżek pieszo-rowerowych. Należy wzmocniać 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 nielokalizowania 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 ściśle 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 przestrzennie 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 zielenią urządzone.

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 wzmacnianie 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 przemysłowych 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 związać 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 nielokalizowania 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 rozprawdzający 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 podróżnych 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 mozaikowej 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. Dbłość 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 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 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 zamarzniętego 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 uwzględniać 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.: bocznice 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),