

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

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

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

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

SYMBOL OBSZARU ROZWOJU	KIERUNEK PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	WSKAŹNIKI ZABUDOWY, ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW
1	2	3
STREFA ZAINWESTOWANIA		
OBSZARY ZABUDOWY		
MU	OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	<p>kierunek przeznaczenia dominującego: zabudowa usługowa, zabudowa nieuciążliwej produkcji i przemysłu, zabudowa usługowo-mieszkaniowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – kształtowana jako zabudowa o charakterze śródmiejskim¹⁾;</p> <p>kierunek przeznaczenia uzupełniającego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych;</p> <p>ustalenia kierunkowe:</p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym²⁾; 2) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje; 3) zalecany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%; 4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 100%. <p>2. Ograniczenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska możliwa jest wyłącznie pod warunkiem spełnienia standardów akustycznych w budynkach; 2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być

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

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

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

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

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

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

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

		uzupełniającego.
UP	OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH	<p>kierunek przeznaczenia dominującego: usługi publiczne;</p> <p>kierunek przeznaczenia uzupełniającego: usługi gastronomii oraz handlu detalicznego nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p>ustalenia kierunkowe:</p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje w tym z poddaszem użytkowym¹⁾, 2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się; 3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%; 4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 50%. <p>2. Ograniczenia</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych; 2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji; 3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego. <p>3. Zabudowę usługową należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>4. Dopuszcza się usługi komercyjne na terenie oznaczonym symbolem UP wyznaczonym w granicach miasta przy ulicy Krzysztofa Kamila Baczyńskiego.</p> <p>5. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego.</p> <p>6. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług publicznych poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>7. Należy dążyć do podkreślenia i wyeksponowania budynków widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych.</p> <p>8. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi.</p> <p>przypis:</p> <p>¹⁾ dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieży), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty, przy czym należy dążyć aby podwyższenia wysokości zabudowy określane były w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
UH	OBSZAR USŁUG HANDLU	kierunek przeznaczenia dominującego: usługi handlu;

	(TARGOWISKO MIEJSKIE)	<p>kierunek przeznaczenia uzupełniającego: usługi gastronomii i kultury.</p> <p>ustalenia kierunkowe:</p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m¹⁾, 2) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się; 3) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 25%; 4) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 60%. <p>2. Ograniczenia</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych; 2) nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, z wyłączeniem obiektów i urządzeń produkcji rolnej, infrastruktury technicznej i komunikacji; 3) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 10 m od brzegów koryta lub zbiornika, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa zlokalizowana w mniejszej odległości od brzegu koryta lub zbiornika, dla której dopuszcza się jej utrzymanie, z zakazem jej rozbudowy w kierunku koryta cieku lub zbiornika wodnego. <p>3. Zabudowę należy kształtować z dużym udziałem atrakcyjnych przestrzeni publicznych (pasaży, placów) oraz zieleni towarzyszącej (skwery, zieleńce).</p> <p>4. Należy dążyć do kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych towarzyszących zabudowie powiązanych z siecią ścieżek pieszych i rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref ruchu pieszego i rowerowego.</p> <p>5. Należy stosować szczególne wymagania architektoniczne oraz zagospodarowania terenów usług poprzez stosowanie wysokich standardów w zakresie wykonania oraz materiałów budowlanych, a także poprzez tworzenie prestiżowych ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Szczególnie starannie należy kształtować fronty budynków od strony przestrzeni publicznych (Plac Przyjaźni) oraz posadzki przestrzeni publicznych wraz elementami małej architektury, a także różne formy zieleni.</p> <p>6. Należy uwzględnić funkcjonalne i kompozycyjne relacje i powiązania z otaczającymi obszarami funkcjonalnymi w szczególności z promenadą nad brzegiem Jeziora Sępoleńskiego - pod ulicą Kościuszki.</p> <p>7. Należy wspierać organizację miejskich imprez oraz czasowych wydarzeń kulturalnych integrujących mieszkańców, a także będących atrakcją dla ruchu turystycznego.</p>
US	OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI	<p>kierunek przeznaczenia dominującego: terenowe oraz kryte obiekty i urządzenia usług sportu, rekreacji i turystyki, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;</p> <p>kierunek przeznaczenia uzupełniającego: usługi gastronomii, kultury, hotelowe, zabudowa rekreacyjna i letniskowa, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.</p> <p>ustalenia kierunkowe:</p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m¹⁾;

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

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

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

		<p>2. Ograniczenia - nie określa się.</p> <p>3. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wysokich w celu osłony terenów w szczególności usytuowanych od strony dróg publicznych oraz przestrzeni publicznych o ile warunki techniczne umożliwiają takie zagospodarowanie.</p> <p>4. Należy wspierać rozwój instalacji wykorzystujących energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii wspomagających funkcjonowanie budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>5. Należy zapewnić odpowiednią ochronę strategicznych obiektów dla funkcjonowania miasta i gminy.</p>
OBSZARY ZIELENI		
ZC	OBSZARY CMENTARZY	<p>kierunek przeznaczenia dominującego: cmentarze;</p> <p>kierunek przeznaczenia uzupełniającego: usługi handlu związane z funkcją cmentarza.</p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4m¹⁾; 2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 20%; 3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się; <p>2. Ograniczenia - nie określa się.</p> <p>przypis:</p> <p>¹⁾ dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy maksymalnie do wysokości 12m - dla potrzeb kształtowania dominanty urbanistycznej (np.: wieżyczki kaplicy cmentarnej), w przypadku uzasadnionej kompozycyjnie potrzeby realizacji takiej dominanty.</p>
ZD	OBSZARY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH	<p>kierunek przeznaczenia dominującego: drobne uprawy oraz rekreacja;</p> <p>kierunek przeznaczenia uzupełniającego: nie określa się.</p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – nie określa się; 3) maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – nie określa się; <p>2. Ograniczenia - zakazuje się lokalizowania zabudowy innej niż budynki o funkcji ogrodowej, rekreacyjno-letniskowej oraz związanej z funkcjonowaniem ogrodów działkowych (np. świetlica, dom działkowca).</p> <p>3. Należy stosować szpalery drzew i krzewów wzdłuż głównych traktów pieszych.</p> <p>4. Należy dążyć do wyodrębnienia otwartych ciągów pieszych i rowerowych w istniejących układach ogrodów, powiązanych z miejskim systemem ciągów pieszych i rowerowych w szczególności na terenach zlokalizowanych u zbiegu ulic Sawickiej i Słonecznej.</p>
ZP	OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ	<p>kierunek przeznaczenia dominującego: parki, zieleni urządzona;</p> <p>kierunek przeznaczenia uzupełniającego: drobne usługi kultury, gastronomii, turystyki i rekreacji nie kolidujące i nie ograniczające powierzchni funkcji związanych z dominującym przeznaczeniem terenu.</p> <p>1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Ograniczenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w celu ochrony naturalnej biologicznej otuliny cieków i zbiorników wodnych, należy dążyć do wprowadzania w planach miejscowych zakazu zabudowy wzdłuż cieków i zbiorników wodnych, w pasie terenu o

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

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

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

4.2. OGÓLNE ZASADY REALIZACJI PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

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

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

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

- I. W Studium w Rozdziale IV w Tabeli nr 1. Kierunki przeznaczeń, wskaźniki i kierunki rozwoju dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w ramach wyznaczonych typów obszarów rozwoju określono następujące wskaźniki urbanistyczne planowane dla wyznaczonych obszarów rozwoju:
- max. wysokość zabudowy,
 - min. wysokość zabudowy,
 - min. % powierzchni biologicznie czynnej działki,
 - max. % powierzchni zabudowy na działce.
- II. W zależności od potrzeb określone zostały wszystkie lub niektóre z wymienionych wskaźników urbanistycznych. W sytuacjach, w których Studium nie określa wybranych wskaźników urbanistycznych, należy wyznaczyć wartości tych wskaźników indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- III. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu planuje się w odniesieniu do wyznaczonych obszarów rozwoju. Wskazują przedział możliwych wartości oraz ich nieprzekraczalną maksymalną lub minimalną wartość, przy czym w wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się przekroczenie wskazanych przedziałów wartości, każdorazowo określając te wyjątki w przypisach odnoszących się do podanych przedziałów wartości. Wszystkie parametry i wskaźniki zostały określone na podstawie analiz stanu istniejącego oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów

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

IV. Dla istniejącego zagospodarowania terenu, w tym również rozumianego jako obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zakończone procedury wydania pozwolenia na budowę, które nie spełniają ustaleń Studium, dopuszcza się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametrów i wskaźników urbanistycznych zgodnych ze stanem istniejącym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium. Dopuszcza się również odstępstwa od podanego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku gdy nie ma technicznych możliwości ich realizacji, np. ze względu na istniejące podziały geodezyjne lub inne uwarunkowania, które to uniemożliwiają.

V. Ważnym elementem kształtowania jednolitych zasad i standardów urbanistycznych jest określenie minimalnych wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone poniżej wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej należy traktować jako najmniejsze dopuszczalne wielkości działek, ale stanowiące jednocześnie najmniej korzystny dozwolony wariant wielkości działek. W miarę możliwości należy dążyć do tego aby najmniejsze dopuszczone wielkości działek możliwe były stosowane w wyjątkowych przypadkach, np.: w sytuacji braku możliwości wydzielenia większych działek lub w zorganizowanych zespołach budownictwa społecznego, socjalnego. Należy dążyć aby wskazane minimalne powierzchnie działek traktowane były jako dolna granica przedziału możliwych powierzchni działek. Należy dążyć również aby wypracowane zasady i standardy urbanistyczne dla całej gminy traktowały większe działki niż działki minimalne wyznaczone w Studium jako prawidłowe i pożądane rozwiązanie. Rekomenduje się aby w ramach właściwego standardu urbanistycznego minimalna powierzchnia działek w granicach poszczególnych obszarów rozwoju wynosiła:

- MU - obszary zabudowy śródmiejskiej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 600 m²,
- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
- M1 - obszary wielofunkcyjne z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w obszarze miasta:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400 m²,

- M2 - obszary wielofunkcyjne - zabudowa podmiejska:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400 m²,
- RM1 - obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia działki taka jak działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w sąsiedztwie, przy czym nie mniejsza niż 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej bądź szeregowej i nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 400 m².

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

ROZDZIAŁ V

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

5.1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

5.1.1. System terenów otwartych

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

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

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

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

W ramach przyjętych powyżej postulatów należy:

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

II. System przyrodniczy gminy tworzą:

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

Dodatkowymi elementami współtworzącymi są:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.2. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

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

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

- obszar Natura 2000 Dolina Łobzonki (PLH300040);

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

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

5.2. OGÓLNE ZASADY I POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY

W ramach ochrony przyrody należy prowadzić następujące działania:

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

5.3. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

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

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

zanieczyszczeń komunikacyjnych;

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

5.4. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

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

5.5. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

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

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

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

5.6. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY ZASOBÓW WÓD I ICH JAKOŚCI

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

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

5.7. POSTULATY W ZAKRESIE OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ochrony akustycznej w Studium określa się następujące postulaty:

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

5.8. ZASADY OCHRONY UZDROWISK

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

ROZDZIAŁ VI

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

6.1. OCHRONA OBSZARÓW I OBIEKTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

6.1.1. Podstawowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

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

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

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

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

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

Na terenie miasta:

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

Na terenie gminy:

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

II. Obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków:

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