

BURMISTRZ KORONOWA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY
KORONOWO**

KIERUNKI ROZWOJU

KORONOWO 2004 - 2005 r.

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określają potencjalne możliwości zagospodarowania przestrzeni dla realizacji przyjętych celów poprzez sformułowanie rodzaju i zakresu zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Ustalenie działań niezbędnych dla wprowadzenia tych zmian jest określeniem zasad polityki przestrzennej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone zostały w formie ustaleń ogólnych odnoszących się do rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego, ustaleń szczegółowych odniesionych do obszarów polityki przestrzennej, z określeniem głównych form użytkowania i kierunków działań na wyodrębnionych (w ramach tych obszarów) terenach.

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta

1.1. W zakresie rozwoju przestrzennego miasta ustala się:

- 1) podział miasta na 6 stref polityki przestrzennej biorąc pod uwagę zróżnicowanie funkcji dominującej istniejącej i projektowanej (granice stref przebiegają w znacznej części wzdłuż istniejących bądź projektowanych ciągów komunikacji, rzeki Brdy i Zalewu Koronowskiego):
 - centralna - I,
 - turystyczno-mieszkalna - II
 - rolno-przemysłowa - III,
 - letniskowa IV,
 - przemysłowo-składowa V
 - dalszego rozwoju układu przestrzennego VI
- 2) zasadniczy rozwój przestrzenny miasta w kierunkach północno-wschodnim (Pieczyska) i południowym (do Samociążka),
- 3) rozwój strefy centralnej poprzez kontynuację zabudowy na terenach objętych planami miejscowymi oraz zabudowę terenów przewidzianych do uzupełnień,
- 4) ochronę zieleni miejskiej tworzącej system ekologiczny miasta a także terenów rolnych przed zabudową (Grabina, obszary leśne Zalewu Koronowskiego),
- 5) ochronę i kształtowanie układu przestrzennego poprzez opracowanie Lokalnego programu rewitalizacji Miasta.

W zakresie rozwoju funkcjonalnego ustala się:

- 1) zmianę w strukturze funkcjonalnej miasta polegającą na ograniczeniu funkcji przemysłowej w samym mieście do strefy V na korzyść: rozwoju zabudowy jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, związanych z obsługą ruchu turystycznego. Wyznacza się teren potencjalnego parku przemysłowego na obrzeżach miasta,
- 2) wielofunkcyjny rozwój strefy centralnej oraz strefy dalszego rozwoju układu przestrzennego, przy działaniach w ich obrębie:
 - w strefie centralnej – zachowanie istniejących i kontynuację rozwijanych funkcji ze szczególnym uwzględnieniem porządkowania śródmieścia (rozwój usług ogólnomiejskich – centrotwórczych),
 - w strefie dalszego rozwoju układu przestrzennego i turystyczno-mieszkalnej – kontynuację rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usług,
- 3) ochronę i kształtowanie systemu ekologicznego miasta z uwzględnieniem dalszego racjonalnego rozwoju funkcji nie tylko letniskowej (Samociążek, Tuszyny), ale także turystyki całorocznej: Pieczyska,

- 4) w zakresie rozwoju komunikacji ustala się:
 - w zamierzeniach długofalowych budowę obwodnicy miasta Koronowa w ciągu drogi krajowej nr 56 po stronie północnej miasta.
 - modernizację i rozbudowę gminnych ulic lokalnych przede wszystkim w aspekcie obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania,
- 5) w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustala się:
 - rozbudowę sieci wodociągowej zapewniając stały pobór wody nowym odbiorcom,
 - rozbudowę sieci kanalizacyjnej i budowę przepompowni ścieków umożliwiających rozwój układu przestrzennego;
 - rozbudowę i modernizację sieci średniego i niskiego napięcia wraz z budową kolejnych stacji transformatorowych, zapewniających dostarczanie energii elektrycznej o odpowiednich parametrach;
 - opracowanie i realizację programu gazyfikacji gazem ziemnym,
 - w zabudowie jednorodzinnej zalecane stosowanie systemów grzewczych preferujących paliwa ekologiczne.

1.2. Ustalenia szczegółowe – strefy polityki przestrzennej

Strefa Centralna – I

Obejmuje „Stare Miasto”, osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny wzdłuż drogi krajowej nr 56.

W obrębie strefy wydzielono 4 obszary o odrębnych warunkach i możliwościach gospodarowania:

Obszar I a („Stare Miasto”, Grabina)

Dla obszaru obowiązuje:

- wiodąca funkcja usługowa, nastawioną głównie na zaspokajanie potrzeb własnych mieszkańców miasta i gminy a także obsługę ruchu turystycznego,
- dopuszczenie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
- koncentracja zabudowy usługowej nieuciążliwej - handel, usługi administracyjne, zdrowotne, oświaty, kultury, gastronomiczne itp. i mieszkaniowej w istniejących skupiskach zabudowy,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku.
- zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej dla potencjalnych terenów rozwojowych,
- pas 600 m wzdłuż drogi krajowej nr 56 objęty zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony pod inwestycje związane z obsługą ruchu turystycznego, działalności rzemieślniczej, handlowo-usługowej – w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000 m², z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela.
- zakaz zabudowy w obszarze projektowanego rezerwatu Grabina, ochrona terenu i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji, zorganizowanie form turystyki podmiejskiej - obszar winien również służyć funkcji edukacyjnej.

Obszar I b (Osiedla zabudowy wielorodzinnej: Brzęczkowskiego, 600-lecia, 1000-lecia i Pomianowskiego oraz zabudowa domków jednorodzinnych)

Dla obszaru obowiązuje:

- wiodąca funkcja mieszkaniowa
- koncentracja zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej (handel) w istniejących skupiskach zabudowy,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku,
- dopuszczenie przekształcania i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- brak rezerw terenowych.

Obszar I c (Przyrzecze – od koryta Brdy w górę do terenów leśnych)

Dla obszaru obowiązuje:

- wiodąca funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy usługowej i rzemieślniczej,
- dopuszczenie przekształcania i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku.
- zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej dla potencjalnych terenów rozwojowych.

Obszar I d (od koryta Brdy do drogi krajowej nr 56)

Dla obszaru obowiązuje:

- wielofunkcyjny charakter – po stronie północnej drogi krajowej występuje zainwestowanie o różnym sposobie zagospodarowania - zakłady produkcyjne, stacja paliw i zabudowa mieszkaniowa, po stronie południowej drogi krajowej głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku.
- dopuszczenie przekształcania i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,

Strefa turystyczno-mieszkalna - II

Obejmuje północną część miasta aż do jego granic administracyjnych, kompleksy leśne wokół Zalewu Koronowskiego oraz Pieczyska, aż do drogi krajowej nr 56.

W obrębie strefy wydzielono 4 obszary o odrębnych warunkach i możliwościach gospodarowania:

Obszar II a (od wschodniej granicy administracyjnej miasta do drogi gminnej)

Dla obszaru obowiązuje:

- wiodąca funkcja mieszkaniowo-letniskowa

W obszarze znajdują się zespoły ogrodów działkowych oraz istniejące siedliska rolnicze. W ostatnich latach powstało szereg nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.

- dopuszczenie przekształcania i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- koncentracja zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej wzdłuż pasa wodnego, z zakazem zabudowy w strefie 100 m od linii brzegowej,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku,
- zamiar sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej dla potencjalnych terenów rozwojowych,

Obszar II b (obszar lasów po prawej stronie drogi w kierunku Pieczysk o pow. ok. 40 ha)

Dla obszaru obowiązuje:

- położenie na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- potencjalna funkcja rozwoju związana z rekreacją i turystyką np. boiska, korty tenisowe, ośrodek jeździecki i in. (min. 20% terenu) oraz zabudowa indywidualna rekreacyjna,
- zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru, z możliwością etapowania prac planistycznych, jednak przy założeniu kontynuacji funkcji terenu i spójnych ustaleniach dotyczących obowiązujących parametrów wysokości, powierzchni zabudowy oraz innych nakazów i zakazów,
- ze względu na ochronę przyrody i krajobrazu należy uwzględnić szczególną dbałość o walory architektoniczne nowej zabudowy,
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej,

Obszar II c (od drogi gminnej, całe Pieczyska, aż do kompleksów leśnych po drugiej stronie Zalewu Koronowskiego)

Dla obszaru obowiązuje:

- wiodąca funkcja letniskowa z usługami turystycznymi
- W obszarze znajdują się ośrodki wypoczynkowe, zespoły ogrodów działkowych, istniejące siedliska rolnicze i zabudowa mieszkaniowa.
- ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, realizacja ich ustaleń,
 - brak potencjalnych terenów rozwojowych,
 - dopuszczenie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania.

Obszar II d (kompleksy leśne w północno-zachodniej części miasta)

Dla obszaru ustala się:

- ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby służb leśnych oraz istniejących gospodarstw rolnych z dopuszczeniem przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przydatnością gruntów,
- przystosowanie do przyjęcia wzmożonego ruchu turystycznego (turystyka podmiejska, formy krajoznawcze) poprzez wyznaczenie tras turystycznych, szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, konnych. Obszar ten winien również służyć funkcji edukacyjnej.
- W obszarze tym znajduje się miejskie wysypisko śmieci (likwidacja i rekultywacja składowiska odpadów w Srebrnicy - nr zadania 50 w PZPWKP),

Strefa rolno-przemysłowa - III

Obejmuje tereny rolne pomiędzy linią kolejową, granicą lasów ochronnych wzdłuż drogi krajowej.

W obrębie strefy wydzielono 2 obszary o odrębnych warunkach i możliwościach gospodarowania:

Obszar III a (teren projektowanego parku przemysłowego – działki nr 73 i cz. dz. 317 (powierzchnia ok. 20 ha)

Dla obszaru ustala się:

- projektowana funkcja terenu – park przemysłowy,

- zamiar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
- możliwość wprowadzenia działalności gospodarczo-usługowej, jednak bez prawa realizacji funkcji mieszkaniowej,
- ograniczenie uciążliwości projektowanych zakładów do granic terenu oraz obowiązek stosowania środków technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko i zdrowie ludzi,
- nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej.

Obszar III b (tereny rolne przylegające do drogi krajowej nr 25 przy zachodniej granicy administracyjnej miasta)

Dla obszaru ustala się:

- dominująca funkcję rolniczą – ze względu na dobre klasy gruntów rolnych (uprawy polowe, ośrodki produkcji zwierzęcej),
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej - ze względu na rolniczy charakter obszaru,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują,
- pas 600 m wzdłuż drogi krajowej nr 25 po obu jej stronach, objęty zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony pod inwestycje związane z obsługą ruchu turystycznego, działalności rzemieślniczej, handlowo-usługowej – w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000 m², z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela.

Strefa letniskowa IV

Położona między drogą krajową nr 56, drogą gminną – ul. Letniskowa i Zalewem Koronowskim.

Ze względu na jednakowy charakter zainwestowania (zabudowa letniskowa indywidualna, ogólnodostępna, ośrodki wypoczynkowe, pola namiotowe, ogrody działkowe) nie wydziela się w strefie obszarów.

Dla strefy ustala się:

- wiodącą funkcję letniskową i usług turystycznych,
- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują,
- brak potencjalnych terenów rozwojowych,
- ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- zakaz zabudowy terenów leśnych z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby służb leśnych,
- przystosowanie do przyjęcia wzmożonego ruchu turystycznego (formy krajoznawcze) poprzez wyznaczenie tras turystycznych, szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, konnych.

Strefa przemysłowo-składowa V

Strefa położona pomiędzy drogą powiatową, drogą gminną - Al. Wolności ograniczona od północy drogą gminną – ul. Zbożowa.

Ze względu na jednakowy charakter zainwestowania - zabudowa przemysłowa nie wydziela się w strefie obszarów.

Dla strefy ustala się:

- wiodącą funkcję przemysłową

- realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują,
- potencjalne rezerwy terenowe w granicach terenów zainwestowanych,
- dopuszczenie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej, adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej (mieszkania pozakładowe),
- teren zieleni ochronnej i izolacyjnej, w której zlokalizowany jest czynny cmentarz.

Strefa dalszego rozwoju układu przestrzennego - VI

Strefa położona pomiędzy drogą powiatową a zachodnio-południową granicą administracyjną miasta.

Ze względu na jednakowy charakter nie wydziela się w strefie obszarów.

Dla strefy ustala się:

- wiodąca funkcja zabudowa mieszkaniowa
- dopuszczenie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- koncentracja zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i usług związanych z obsługą turystyki i rekreacji,
- realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku,
- pas 600 m wzdłuż drogi powiatowej po obu jej stronach, objęty zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony pod inwestycje związane z obsługą ruchu turystycznego, działalności rzemieślniczej, handlowo-usługowej – w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000 m², z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela.

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich

2.1. Ustalenia ogólne

- 1) rozwój rolnictwa i leśnictwa jako funkcji podstawowych oraz działalności produkcyjno-usługowej i turystyki jako funkcji uzupełniających, ,
- 2) podział terenów wiejskich gminy na 7 stref o zróżnicowanej polityce przestrzennej:
 - obszar miasta Koronowo – A
 - wielofunkcyjna – B
 - rolno – osadnicza – C
 - rynny Jezior Byszewskich – D
 - rolno – osadnicza – E
 - leśno – osadnicza – F
 - osadniczo – leśna – G
- 3) w zakresie rolnictwa ustala się:
 - promowanie wielofunkcyjnego rolnictwa na terenach o zróżnicowanej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - promowanie rolnictwa ekologicznego o charakterze biologicznym z zastosowaniem takich metod produkcji, które zapewniają realizację ekonomicznych celów rolników, a przy tym nie obciążają środowiska naturalnego (rolnictwo biologiczno-dynamiczne i biologiczno-organiczne),
 - dalszy rozwój nieuciążliwego przetwórstwa rolno-spożywczego na potrzeby miast w oparciu o miejscowe produkty rolne (zrównoważone ogrodnictwo i sadownictwo),

- ochrona trwałych użytków zielonych przed degradacją i dewastacją poprzez użytkowanie rolnicze zgodne z ich naturalnym przeznaczeniem (zakaz przeznaczania na grunty orne),
 - rozwój agroturystyki w oparciu o rekreacyjne walory środowiska przyrodniczego i zasoby mieszkaniowe gospodarstw rolnych,
 - wyłączenie gruntów o najniższej bonitacji z użytkowania rolnego,
 - maksymalne ograniczenie lokalizacji bezściółowych ferm tuczu zwierząt mogących negatywnie oddziaływać na środowisko,
- 4) w zakresie leśnictwa ustala się:
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej polegającej na integrowaniu celów gospodarczych z aktywną ochroną przyrody,
 - zwiększenie powierzchni leśnej poprzez dolesienia na gruntach nieprzydatnych rolniczo w oparciu o zweryfikowaną granicę rolno-leśną,
- 5) w zakresie działalności produkcyjno-usługowej ustala się:
- możliwość rozwoju działalności na bazie rekonstruowanej zabudowy,
 - możliwość nowych lokalizacji dla potrzeb działalności produkcyjno-usługowej, według ustaleń szczegółowych,
- 6) w zakresie funkcji turystycznej ustala się:
- rozwój krajoznawstwa oraz turystyki kwalifikowanej na bazie walorów krajobrazowych,
 - wytrasowanie szlaków do rozwoju turystyki rowerowej i kajakowej,
 - rozwój gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejącej zabudowy,
 - możliwość adaptacji byłych siedlisk na cele letniskowe oraz lokalizacji usług turystyczno-rekreacyjnych,
- 7) w zakresie komunikacji i transportu ustala się konieczność zapewnienia sprawnego funkcjonowania i dalszego rozwoju transportu drogowego, kolejowego w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć komunikacyjną,
- 8) w zakresie osadnictwa ustala się:
- zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy w obrębie istniejących siedlisk,
 - przeciwdziałanie dalszemu rozpraszaniu sieci osadniczej poprzez:
 - ograniczanie swobodnej lokalizacji nowych siedlisk do przypadków ekonomicznie uzasadnionych (spełnienie warunku średniej powierzchni gospodarstwa w gminie),
 - lokalizację pojedynczej zabudowy nierolniczej w sąsiedztwie istniejącej na obszarach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 - koncentrację zabudowy mieszkaniowo-usługowej na wskazanych terenach,
 - możliwość lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,

2.2. Ustalenia szczegółowe – strefy polityki przestrzennej

Strefa A - obszar miasta Koronowo

Opisano w pkt. 1 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta

Strefa B - wielofunkcyjna

Obejmuje pas terenów po obu stronach drogi krajowej nr 25 na całym jej odcinku na terenie gminy (cz. Gościeradza, Okole, cz. Starego Dworu, cz. Nowego Dworu, cz. Buszkowa, cz. Lucimia, cz. Mąkowska) oraz obszary będące w ścisłym oddziaływaniu Bydgoszczy t.j. sołectwa: Tryszczyn, Wtelno, Morzewiec.

Dla strefy ustala się:

- stworzenie wielofunkcyjnego obszaru o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, centralnym w odniesieniu do obszaru gminy, skupiającym potencjalne tereny inwestycyjne wzdłuż drogi krajowej nr 25 – pas 600 m po obu jej stronach, objęty zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony pod inwestycje związane z obsługą ruchu turystycznego, działalności rzemieślniczej, handlowo-usługowej – w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000 m², z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela,
- ze względu na podmiejski charakter obszaru szczególnie cz. południowej (sąsiedztwo Bydgoszczy) utrzymuje się dominację funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej oraz wskazuje się możliwość rozwoju przestrzennego zespołów zabudowy mieszkaniowej powiązanej z nieuciążliwymi dla środowiska przyrodniczego działaniami usługowymi i produkcyjnymi,
- utrzymanie rezerw terenu pod obejścia drogowe,
- dopuszczenie lokalizacji parkingów w ramach obsługi, łączonych z bazą usług gastronomicznych opartą między innymi o istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji,
- rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- koncentracja zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nieuciążliwej (handel) w istniejących skupiskach wsi i potencjalnych terenach rozwojowych zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach, na których one obowiązują – wskazane na rysunku,
- utrzymanie funkcji turystyczno-rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wzdłuż rzeki Brdy z wyłączeniem z zabudowy pasa 100 m od brzegu rzeki.

Strefa C – rolniczo – osadnicza

Położona w południowo-zachodniej części gminy, w jej skład wchodzi sołectwa: Gogolin, Gogolinek, Witoldowo, Bytkowice, Salno, Więżowno, cz. Gościeradza i cz. Starego Dworu.

Dla strefy ustala się:

- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- zakaz lokalizacji inwestycji o funkcjach mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru obszaru,
- koncentrację zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów zainwestowanych,
- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej - ze względu na rolniczy charakter obszaru, wskazuje się potencjalne tereny rozwojowe wzdłuż drogi - pas 600 m po obu jej stronach, objęty zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony pod inwestycje związane z obsługą ruchu turystycznego, działalności rzemieślniczej, handlowo-usługowej – w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000 m², z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela,
- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji.

Strefa D - rywny Jezior Byszewskich

Strefa znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Byszewskich. Obszar ten obejmuje sołectwa: Byszewo, Skarbiewo, cz. Buszkowa.

Dla strefy ustala się:

- ze względu na ochronę krajobrazu rozwój zainwestowania nie może powodować w żadnym stopniu zagrożeń dla środowiska,
- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru obszaru,
- koncentrację zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów zainwestowanych,
- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej - ze względu na rolniczy charakter obszaru, nie wskazuje się potencjalnych terenów rozwojowych,
- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji,
- rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej, dopuszcza się rozwój potencjalnej funkcji agroturystycznej w oparciu o istniejące siedliska,
- konieczność opracowania planu zagospodarowania ciągu jezior Byszewskich ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji usług z zakresu ruchu turystycznego,
- ograniczenie lokalizacji indywidualnej zabudowy letniskowej,
- wykorzystanie jezior dla potrzeb turystyki zorganizowanej – szlaki turystyki kajakowej.

Strefa E - rolniczo – osadnicza

Obejmuje swym zasięgiem zachodni obszar gminy - sołectwa: Krapiewo, Popielewo, Wierzchucin Królewski, Łąsko Wielkie, Łąsko Małe, Wiskitno, Osiek, Huta, Wilcze, Sitowiec, cz. Lucimia, Dziedzinek

Dla strefy ustala się:

- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej na terenach rolnych w oparciu o obowiązujące przepisy,
- zakaz lokalizacji inwestycji o funkcjach mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego, a tym samym jakość produkcji rolnej,
- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru obszaru,
- koncentrację zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów zainwestowanych,
- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- wskazuje się potencjalne tereny rozwojowe z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji,

Strefa F - leśno – osadnicza

Położona we wschodniej części gminy ograniczona od zachodu rzeką Brdą i Zalewem Koronowskim, w jej obszarze występuje sołectwo Glinki i cz. Mąkowska.

Dla strefy ustala się:

- ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- zakaz zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby służb leśnych,
- przystosowanie do przyjęcia wzmożonego ruchu turystycznego (turystyka podmiejska, formy krajoznawcze) poprzez wyznaczenie tras turystycznych, szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, konnych. Obszar ten winien również służyć funkcji edukacyjnej.
- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,

- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- ograniczenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej - ze względu na rolniczy charakter obszaru, nie wskazuje się potencjalnych terenów rozwojowych,
- na pozostałych terenach utrzymanie funkcji rolniczej z dążeniem do podnoszenia poziomu organizacji produkcji,
- dopuszcza się rozwój potencjalnej funkcji agroturystycznej w oparciu o istniejące siedliska,
- dopuszcza się rozwój zabudowy letniskowej oraz usług turystycznych (Krówka Leśna, Sokole Kuźnica).

Strefa G - mieszkaniowo – leśna

Położona w północno-wschodniej części gminy, obejmuje sołectwa: Nowy Jasieniec, Stary Jasieniec, Samociążek.

Dla strefy ustala się:

- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jako funkcji wiodącej - Nowy Jasieniec, Samociążek, utrzymanie dominującej funkcji osadniczej – Stary Jasieniec
- ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- zakaz zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby służb leśnych,
- przystosowanie do przyjęcia wzmożonego ruchu turystycznego (turystyka podmiejska, formy krajoznawcze) poprzez wyznaczenie tras turystycznych, szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, konnych. Obszar ten winien również służyć funkcji edukacyjnej,
- przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
- wyznacza się potencjalne tereny rozwojowe z zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej lub rezydencjonalnej, które należy sukcesywnie sporządzać z równoczesnym zabezpieczeniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
- rozbudowa i budowa urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przydatnością gruntów oraz warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych, dążąc do zachowania zrównoważonego rozwoju,
- dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy siedliskowej w oparciu o obowiązujące przepisy – Stary Jasieniec, ograniczanie lokalizacji nowych siedlisk - Nowy Jasieniec, Samociążek,
- realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym on obowiązuje,
- zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Nowy Jasieniec, Samociążek.

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Na działkach budowlanych przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rezydencjonalną:

- minimalna powierzchnia działki:
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – ok. 1000 m²,
 - pod zabudowę rezydencjonalną – ok. 2500 m²,
- maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 0,3;
- maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m;
- wymóg wyznaczenia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na rodzinę;
- zabudowa na jednej działce budowlanej powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie;
- skala zabudowy powinna nawiązywać do istniejących w okolicy i nie może nad nimi dominować wielkością i kolorystyką, z wyjątkami uzasadnionymi szczególnym położeniem.
- dachy:
 - w zwartej zabudowie nawiązujące do istniejących w sąsiedztwie,
 - w zabudowie rozproszonej a także w przypadku zabudowy rezydencjonalnej (na dużych działkach) – określenie geometrii dachu na etapie opracowania planu bądź decyzji o warunkach zabudowy,

Na nowo wydzielanych działkach budowlanych przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniowo-rzemieślniczą:

- zachowania powierzchni każdej wydzielonej działki:
 - co najmniej 2000 m² – jeżeli wiąże się to z lokalizacją dodatkowych budynków warsztatowych bądź usługowych,
 - dopuszcza się podział na mniejsze działki (jeżeli nie występuje potrzeba lokalizacji innych budynków oraz w terenach skoncentrowanej zabudowy wsi) z zachowaniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacji;
- maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 0,5;
- wymóg wyznaczenia na terenie działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na rodzinę, a dla handlu, innych usług lub rzemiosła w ilości wykluczającej potrzebę parkowania pojazdów na terenie przyległych dróg publicznych;
- zabudowa na jednej działce budowlanej powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie;

Tereny wyłączone z zabudowy

- tereny rezerwatów;
- projektowany rezerwat przyrody „Grabina”,
- lasy ochronne,
- zieleń urządzona i naturalna;
- tereny w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- położone w pasach drogowych dróg publicznych, z tym że dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych (np. kioski uliczne oraz pawilony sprzedaży ulicznej) wyłącznie w miejscach uzgodnionych z zarządem drogi;
- grunty rolne i leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne poza obszarami, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem zabudowy związanej z produkcją odpowiednio rolną lub leśną,
- obszary dolesień.

Uwarunkowania dla obszarów położonych wzdłuż dróg krajowych

- obiekty budowlane przy drogach krajowych powinny być sytuowane w odległości dla drogi klasy GP – co najmniej 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi, po stronie rezerw terenowych pod dobudowę drugiej jezdni normatywna odległość należy zwiększyć o 15 m (szerokość drugiej jezdni wraz z pasem rozdziału);
- zarząd dróg krajowych zastrzega, że względów bezpieczeństwa ruchu i ograniczonej dostępności do dróg krajowych, niedopuszczanie sytuowania nowych zjazdów bezpośrednio z drogi krajowej do terenów przyległych, jak również zmiany charakteru istniejących indywidualnych zjazdów na publiczne;
- docelowo układ dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych będzie stanowił system bezpośredniej obsługi terenów zabudowanych w obszarze gminy z dostępem do dróg krajowych wyłącznie poprzez skrzyżowania.

4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W studium ustala się, że wszelkie działania na obszarze gminy powinny zmierzać do maksymalnej ochrony naturalnych zasobów przyrody, oraz rekultywacji przyrodniczej obszarów zdegradowanych.

Obszary podlegające ochronie oznaczono na rysunku literą S.

1) Obszar S I - Obszar Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego ustanowiony rozporządzeniem Nr 9/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14 czerwca 1991 r. (Dz. U. Woj. Bydg. z 1991 r. Nr 17 poz. 127, ze zm. z 1994 r. Nr 10 poz. 102) w sprawie utworzenia 22 obszarów krajobrazu chronionego w województwie bydgoskim. Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 34/2004 z dnia 3 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 20 z dnia 7 grudnia 2004 r.) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie kujawsko-pomorskim obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Obejmuje on swym zasięgiem centralną część gminy. W zakresie nakazów i zakazów obowiązują przepisy w/w rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.

2) Obszar S II - Obszar Chronionego Krajobrazu rzeki Sępolenki łączący się z Obszarem Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego. Obowiązujące zakazy i nakazy jak wyżej.

3) Obszar S III - Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Byszewskich wzdłuż jezior m.in. Studziennego, Wierzchucińskiego Małego, Długiego, Tobolnego. Obowiązujące zakazy i nakazy jak wyżej.

4) Obszar S IV - Obszar projektowanego rezerwatu przyrody „Grabina” w m. Koronowo.

5) Obszar S V - Rezerwat Przyrody Różanna Dęby.

6) Obszar S VI - Rezerwat Przyrody Bagno Głusza.

7) Na terenie gminy znajduje się również 25 użytków ekologicznych - zlokalizowanych na terenie administrowanym przez Lasy Państwowe oraz szereg obiektów przyrodniczych uznanych za pomniki przyrody (głazy narzutowe, drzewa).

8) Obszary lasów - stanowiące tereny leśne w przeważającej części położone w obszarze chronionego krajobrazu, które w granicach administracyjnych gminy stanowią lasy ochronne (m. Koronowo), glebochronne i wodochronne.

9) Cała gmina znajduje się w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody dla m. Bydgoszczy. W związku z tym przy realizacji nowych inwestycji obowiązują ograniczenia dla stref ochrony pośredniej ujęcia wód zgodnie z