UCHWAŁA NR XIII/113/2003
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 10 października 2003 r.

w sprawie o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ul. Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717)

Rada Miejska
uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ul. Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim, obejmujący część dz. nr 538/2, 540 i dz. nr 541 - w zakresie określonym przez dalsze przepisy niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000, zgodnie z załącznikiem nr 1.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw szczególnych wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie syt.-wys.;

5) symbolach planu - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składającymi się z cyfr i liter, zgodnie z rysunkiem planu;

6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć dodatkową lub uzupełniającą funkcję w stosunku do podstawowej;

8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie mogą powodować stałych lub okresowych uciążliwości dla otoczenia, w tym powstawania niebezpiecznych odpadów, zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;

9) powierzchni ekologicznej - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do nasadzenia roślinności w formie drzew, krzewów i trawników lub roślinności użytkowej, z zakazem utwardzania powierzchni działki nawierzchniami nieprzepuszczalnymi;

10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zespoły lub pasy zieleni, biologicznie aktywnej przez większą część roku, utworzonej z drzew i krzewów, tłumiącej hałas oraz neutralizującej zanieczyszczenia pyłowe.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej - MN;

2) zabudowy mieszkaniowej z usługami - MN, U;

3) zabudowy mieszkaniowej z zielenią urządzoną - MN, ZN;

4) drogi dojazdowej - KD;

5) przejścia pieszego - KP;

6) przejścia pieszego z zielenią urządzoną - KP, ZN.

2. Tereny pod komunikację, przeznacza się do realizacji lokalnych celów publicznych.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonego w § 1, sporządzonego na mapie syt.-wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Za obowiązujące ustalenia rysunku planu, przyjmuje się następujące oznaczenia graficzne:

1) granicę obszaru objętego opracowaniem planu, równoznaczną z granicą obowiązywania uchwały;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - obowiązujące;

3) linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania - obowiązujące;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linie wymiarowe;

6) funkcje terenów podstawowe i dopuszczalne, określone przez poszczególne symbole planu.

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale mają na celu:

1) umożliwienie działalności różnym podmiotom inwestycyjnym, przy zminimalizowaniu wzajemnych konfliktów;

2) ochronę interesów publicznych, realizację infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Niniejsza uchwała ustanawia na obszarze objętym planem, obowiązujące przepisy prawa miejscowego w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania terenów, wraz z nakazami, zakazami i dopuszczalnymi warunkami, z zastosowaniem wymaganych ustaw szczególnych i przepisów wykonawczych.

3. Położenie terenów w otulinie Krajeńskiego Parku Krajobrazowego obliguje inwestorów do szczególnej ochrony środowiska przyrodniczego, w zakresie dotyczącym terenu, objętego planem.

§ 6. Uchwala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w § 1:

1) funkcje poszczególnych terenów, określa się w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 2;

2) wprowadza się obowiązek projektowania i wykonania wejść i wjazdów na każdą posesję bez barier architektonicznych;

3) obowiązek utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu, na którym są zlokalizowane, z zapewnieniem awaryjnego do nich dostępu lub koniecznością ich modernizacji;

4) nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, należy prowadzić w pasie drogowym, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) przy opracowaniu projektów budowlanych należy przewidzieć inwentaryzację uzbrojenia podziemnego w zakresie sieci telekomunikacyjnych, od których należy zachować normatywne odległości, a wszelkie kolizje z istniejącymi sieciami, winny być usunięte na koszt inwestora;

6) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez jej gestora;

7) w celu ochrony przeciwpożarowej, należy wykonać techniczne urządzenia zabezpieczające - zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej zrealizowaniu;

9) odprowadzenie wód opadowych do gruntu na poszczególnych działkach, z uwzględnieniem ukształtowania terenu działek sąsiednich, a w przypadku konieczności ich oczyszczania, należy stosować rozwiązania zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

10) zasilanie w energię elektryczną, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

11) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;

12) na każdej działce należy wyznaczyć estetycznie urządzone miejsca do gromadzenia odpadów stałych, z możliwością łatwego ich wywozu na teren składowania i utylizacji;

13) przed przystąpieniem do budowy obiektów kubaturowych, należy każdorazowo wykonać badanie geotechniczne podłoża, celem określenia warunków gruntowo-wodnych i posadowienia fundamentów;

14) na każdej działce należy wydzielić miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości zabezpieczającej potrzeby danych funkcji;

15) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, ze wskazaniem instalowania urządzeń wykorzystujących ekologiczne paliwa (gaz, olej opałowy, energia elektryczna);

16) wprowadza się bezwzględny zakaz budowy ogrodzeń pełnych, w tym z prefabrykowanych elementów betonowych na całym terenie objętym planem;

17) położenie terenu w obszarze o wyjątkowych walorach krajobrazowych obliguje każdego z inwestorów do dbałości w zagospodarowaniu działek, z dużym udziałem zieleni urządzonej.

Rozdział 2.
Zasady zagospodarowania terenów

§ 7. 1. Ustala się zasady podziału i zagospodarowania terenu położonego przy ul. Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim - zgodnie z załącznikiem nr 1 (zmiana planu ogólnego - symbol planu A 53a MN, U załącznik nr 2):

1) 1 MN, U - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, dla którego ustala się:

a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe, w tym działalność ogrodnicza i usługi handlowe w odrębnym obiekcie,

c) adaptuje się funkcje występujące na terenie z dopuszczeniem modernizacji lub rozbudowy istniejących obiektów oraz likwidacji zbędnych budynków gospodarczych,

d) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi 7 KD,

e) możliwość wykorzystania wolnego terenu pod rozsady ogrodnicze lub budowę nowych cieplarni;

2) 2 MN, U - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, dla którego ustala się:

a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, podział terenu zgodnie z rysunkiem planu,

b) funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe wbudowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym, stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,

c) brak realizacji usług nie podważa zasad planu,

d) budynki mieszkalne parterowe, z poddaszem mieszkalno-użytkowym, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 45^{o}, z tolerancją $\pm 10^{o}$,

e) lokalizacja obiektów kubaturowych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 4,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową,

f) wjazdy na działki, od płn. strony drogi, należy zaprojektować i wykonać z uwzględnieniem istniejącej skarpy ziemnej,

g) wprowadza się obowiązek zachowania nie mniej niż 30% powierzchni ekologicznie czynnej, przeznaczonej do nasadzenia roślinności w formie drzew, krzewów i trawników, w połączeniu z elementami architektury ogrodowej,

h) położenie terenu w strefie widokowej Jeziora Sępoleńskiego obliguje do bezwzględnego utrzymywania jednolitego koloru pokryć dachowych na wszystkich obiektach kubaturowych, jako ważnego elementu kompozycji przestrzennej,

i) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych;

3) 3 MN, ZN - teren zabudowy mieszkaniowej z zielenią urządzoną, dla którego ustala się:

a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) funkcja uzupełniająca - zieleń urządzona,

c) budynek mieszkalny parterowy, z poddaszem mieszkalno-użytkowym, garaż wbudowany, dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 45^{o}, z tolerancją ±10^{o},

d) lokalizacja budynku w terenie wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu,

e) zakaz budowy obiektów gospodarczych,

f) tereny nieużytków przeznacza się do trwałego zagospodarowania zielenią urządzoną i ozdobną, z elementami architektury ogrodowej,

g) zakaz wprowadzenia pełnych ogrodzeń, zaleca się ogrodzenia ażurowe, architektonicznie zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym;

4) 4 MN, 6 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, dla którego ustala się:

a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszcza się prowadzenie usług wczasowo-turystycznych, zakaz lokalizacji usług uciążliwych,

c) budynki parterowe z poddaszem mieszkalno-użytkowym, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 45^{o}, z tolerancją ±10^{o}, nakaz zachowania jednorodnej kolorystyki pokryć dachowych,

d) garaże wbudowane, wzgl. tworzące jedna bryłę z budynkiem mieszkalnym, zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych,

e) budynki należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 4 MN w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową oraz 40,0 m od brzegu Jeziora Sępoleńskiego, na terenie 6 MN w odległości 4,0 m od drogi i 10, 0 m od granicy z ośrodkiem wczasowym,

f) wzdłuż granicy południowej terenu 6 MN wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie zespołów zieleni aktywnej biologicznie przez większą część roku, wielowarstwowej - krzewy i drzewa, tłumiącej hałas oraz neutralizującej zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,

g) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, wygradzających przestrzeń i widok na Jezioro Sępoleńskie oraz otaczającą zieleń,

h) na każdej działce na terenie 4 MN i 6 MN należy pozostawić wolną od zainwestowania przestrzeń z przeznaczeniem pod zieleń ozdobną;

5) 5 KP - ciąg pieszy łączący drogę dojazdową oznaczoną symbolem 7 KD ze strefą brzegową, szerokość ciągu pieszego 6,0 m;

6) 7 KD - teren komunikacji publicznej, dla którego ustala się:

a) droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, zakończoną placem do zawracania o szerokości 15,0 m,

b) szerokość jezdni 5,0 m, docelowo chodniki obustronne,

c) wjazd z ul. Chojnickiej na długości 35,0 m wspólny z równoległą drogą, przylegającą od strony południowej - zgodnie z rysunkiem planu,

d) przy włączeniu drogi w ciąg ulicy Chojnickiej, należy zachować trójkąty widoczności;

7) 8 KP, ZN - strefa brzegowa Jeziora Sępoleńskiego wraz z ciągiem pieszym, dla której ustala się:

a) zmienna szerokość strefy od 10,0 m do 20,0 m,

b) adaptacja istniejącego miejskiego ciągu pieszego wzdłuż brzegu jeziora, z koniecznością urządzenia przejścia do szerokości nie mniejszej, niż 4,0 m,

c) istniejąca po obu stronach ciągu pieszego skarpa do umocnienia i obsadzenia zielenią stabilizującą.

2. Ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej w ulicy Chojnickiej miejskiej sieci wodociągowej, rozprowadzonej do wszystkich działek;

2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu; w okresie wyłącznie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych, jeżeli ilość ścieków nie przekracza 5 m^3 /d, przekroczenie tej ilości ścieków wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska;

3) zasilanie w energię elektryczną z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych w układzie pierścieniowym ze stacji transformatorowej „Przedszkole";

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na warunkach uzyskanych od jej gestorów.

3. Uchwala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty, w razie zbycia działek w wysokości 30%.

4. Zobowiązuje się inwestorów do powiadomienia Służbę Ochrony Zabytków, jeżeli w trakcie prac ziemnych znaleziony zostanie obiekt archeologiczny.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 8. 1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Sępólna Krajeńskiego, uchwalonego uchwałą nr 39/VI/92 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 30 grudnia 1992 r. - Dz.Urz.Woj.Bydg. z 1993 r. Nr 5, poz. 70, z 1996 r. Nr 17, poz. 78, z 1997 r. Nr 18, poz. 89 i Nr 24, poz. 121, z 1998 r. Nr 19, poz. 76, Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. z 1999 r. Nr 11, poz. 49, poz. 50 i poz. 53. Nr 13, poz. 67 i poz. 68, Nr 64, poz. 725, z 2000 r. Nr 34, poz. 319, poz. 320, Nr 83, poz. 632, z 2001 r. Nr 67, poz. 1286, z 2002 r. Nr 15, poz. 271.

2. Wprowadza się zmiany porządkowe w rysunku i tekście ww. planu, które obowiązują do czasu utraty ważności tego planu, polegające na:

1) wrysowaniu granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na rysunku planu miasta, wraz z przypisanym symbolem, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;

2) wprowadzeniu do tekstu ww. planu nowego symbolu A 53a MN, U wraz z zapisem: „teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XIII/113/2003 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 10 października 2003 r.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Edward Stachowicz