UCHWAŁA NR XIV/132/03
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 3 grudnia 2003 r.

o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Sikorz - dz. nr 1/4, usługi i obsługę komunikacji we wsi Niechorz - dz. nr 101/3 oraz zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Piaseczno - cz. dz. nr 36/1 i 110/1 - Gmina Sępólno Krajeńskie.

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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80. poz. 717)

Rada Miejska
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług we wsi Sikorz - dz. nr 1/4, w zakresie określonym przez dalsze przepisy niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000, zgodnie z zał. nr 1.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług i obsługi komunikacji we wsi Niechorz - dz. nr 101/3, w zakresie określonym przez dalsze przepisy niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000, zgodnie z zał. nr 2.

3. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług we wsi Piaseczno - cz. dz. nr 36/1 i 110/1, w zakresie określonym przez dalsze przepisy niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000, zgodnie z zał. nr 3.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

1) planach - należy przez to rozumieć ustalenia planów, o których jest mowa w § 1, ust. 1-3 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 planów są tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej z usługami – MN, U;

2) strefy technicznej – ST;

3) usług i stacji gazu płynnego – U, KS;

4) usług i zabudowy mieszkaniowej – U, MN;

5) dróg dojazdowych – KD;

6) upraw rolnych – RP.

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

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały są rysunki miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, określonych w § 1 ust. 1-3, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1-3 do niniejszej uchwały.

2. Za obowiązujące ustalenia rysunków planów, przyjmuje się następujące oznaczenia graficzne:

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

2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące;

3) linie rozgraniczające tereny o tych samych zasadach zagospodarowania - obowiązujące;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) linie wymiarowe;

5) funkcje terenów podstawowe i dopuszczalne, określone przez poszczególne symbole planów.

§ 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.

§ 6. Uchwala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w § 1, ust. 1-3:

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 drogach, 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 wiejskiej lub miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, w sytuacjach ekonomicznie uzasadnionych, dopuszcza się ujęcia własne;

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

8) odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji, dopuszcza się budowę zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m^3 /d; przekroczenie tej ilości ścieków wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska;

9) wywóz ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, wyłącznie przez koncesjonowany zakład;

10) 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;

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

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

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

14) przed przystąpieniem do budowy obiektów kubaturowych, należy każdorazowo wykonać badanie techniczne podłoża, celem określenia warunków gruntowo-wodnych;

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

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

17) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na obiekt archeologiczny - należy powiadomić o tym fakcie Służbę Ochrony Zabytków;

18) uchwala się stawkę procentową w wysokości 0% wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przejmowanych na cele publiczne, dla pozostałych, w przypadku ich zbycia - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2.
Zasady podziału i zagospodarowania terenów

§ 7. 1. Ustala się zasady podziału i zagospodarowania terenu dz. nr 1/4 we wsi Sikorz, określonego w § 1 ust. 1 oraz na rysunku planu w skali 1:1000, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

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

a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe, które nie mogą powodować stałych lub okresowych uciążliwości dla otoczenia; brak realizacji usług nie podważa zasad planu,

c) podział terenu na działki - zgodnie z rysunkiem planu,

d) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji, dopuszcza się poddasze mieszkalno-użytkowe, garaże wbudowane, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 35º, z tolerancją ±10º,

e) dopuszcza się zlokalizowanie na każdej działce po jednym budynku gospodarczym lub usługowym, o architekturze zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,

f) obiekty kubaturowe należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

g) obowiązek zachowania nie mniej, niż 30% powierzchni ekologicznie czynnej, w tym zieleni izolacyjnej, zachowującej zieleń całoroczną.

2) 2 KD - teren pod komunikację publiczną, dla którego ustala się:

a) wydziela się pas terenu o szerokości 2,0 m na symetryczne poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

b) wyznacza się trójkąt widoczności w obrębie skrzyżowania drogowego,

c) docelowo, teren winien stanowić strefę techniczną pod przyszłą infrastrukturę techniczną.

3) ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej:

a) doprowadzenie wody z miejskiej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu, do tego czasu dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników - na warunkach określonych w § 6, ust. 8,

c) zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych nn wykonanych dla zasilenia terenu w mieście położonego między ul. Mickiewicza - Parkową na terenie miasta,

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

4) uchwala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, w razie zbycia działek.

2. Ustala się zasady podziału i zagospodarowania terenu dz. nr 101/3 we wsi Niechorz, określonego w § 1 ust. 2 oraz na rysunku planu w skali 1:1000, zgodnie z zał. nr 2:

1) 1 ST - strefa techniczna, dla której ustala się:

a) pas terenu o szerokości 45,0 m wolny od jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, docelowo przeznaczony na poszerzenie drogi krajowej do przekroju dwujezdniowego,

b) w okresie przejściowym, dopuszcza się wykorzystanie terenu pod parking samochodowy,

c) obsługa komunikacyjna strefy technicznej wyłącznie z drogi dojazdowej 5 KD, zakaz wjazdu i wyjazdu na drogę krajową,

d) dopuszcza się prowadzenie w strefie technicznej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, po uprzednim uzgodnieniu z gestorem drogi,

e) w przypadku modernizacji drogi krajowej do symetrycznej szerokości 25,0 m w liniach rozgraniczających, dopuszcza się włączenie części terenu, celem uzyskania wymaganego przekroju,

2) 2 U, KS - teren obsługi samochodów, stacja gazu płynnego, dla którego ustala się:

a) stacja gazu płynnego - urządzenia do magazynowania i dystrybucji gazu, stanowiąca samodzielny obiekt budowlany,

b) dopuszcza się dystrybucję akcesoriów samochodowych, jako usług handlowych, stanowiących integralną część stacji,

c) lokalizacja stacji gazu płynnego oraz jej budowa winna spełniać warunki techniczne, jak dla stacji paliw płynnych - w oparciu o przepisy szczególne,

d) stanowiska tankowania pojazdów oraz zbiorniki gazu płynnego należy usytuować w odległości nie mniejszej niż: 10 m od stacji paliw, krawędzi drogi lub granicy działki, 30 m od budynku mieszkalnego,

e) zasilanie stacji w energię elektryczną wyłącznie za pomocą kabla ułożonego w ziemi,

f) stację paliw należy wyposażyć w specjalistyczny sprzęt przeciwpożarowy - zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) obsługa komunikacyjna stacji wyłącznie z drogi dojazdowej 5 KD,

3) 3 U, MN - teren usług, dla którego ustala się:

a) funkcja podstawowa - usługi handlowe, gastronomiczne lub inne o charakterze nieuciążliwym,

b) funkcja uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak realizacji budynku mieszkalnego, nie podważa ustaleń planu,

c) lokalizacja obiektów kubaturowych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

d) budynki usługowe jednokondygnacyjne, z poddaszem użytkowym, budynek mieszkalny parterowy z poddaszem mieszkalno-użytkowym,

e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35º do 45º, z tolerancją ±10º,

f) obowiązek zachowania nie mniej, niż 30% powierzchni ekologicznie czynnej, z zielenią izolacyjną od strony stacji paliw,

g) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi dojazdowej 5 KD.

4) 4 RP - teren upraw rolnych - utrzymanie dotychczasowej funkcji.

5) 5 KD - teren komunikacji, dla którego ustala się:

a) poszerzenie drogi do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających,

b) przy włączeniu do drogi publicznej, wydzielenie trójkątów widoczności,

c) dopuszcza się prowadzenie w drodze sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6) ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej - po jej zrealizowaniu; w okresie przejściowym dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników z zachowaniem ustaleń § 6, ust. 8,

c) zasilanie w energię elektryczną poprzez wybudowanie linii nn (abonenckiej) ze stacji Niechorz Wieś,

d) infrastrukturę techniczną należy realizować na warunkach jej gestorów.

7) uchwala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, w razie zbycia działki.

3. Ustala się zasady podziału i zagospodarowania terenu części dz. nr 36/1 i 110/1 we wsi Piaseczno, określonego w § 1 ust. 3 oraz na rysunku planu w skali 1:1000, zgodnie z zał. nr 3:

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

a) funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa,

b) funkcja uzupełniająca - usługi lub rzemiosło produkcyjne, a uciążliwość wynikającą z działalności, należy ograniczyć do granic własności,

c) lokalizacja obiektów kubaturowych na obu działkach w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) docelowo, po możliwości skablowania linii ŚN w pasie drogowym, dopuszcza się możliwość zabudowy działek w kierunku północnym, z uwzględnieniem konfiguracji terenu oraz przepisów szczególnych,

e) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji, z poddaszem mieszkalno-użytkowym, obiekty usługowe jednokondygnacyjne, z poddaszem użytkowym, garaże wbudowane lub wolnostojące,

f) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 45º, z tolerancją ±10º,

g) wprowadza się obowiązek zachowania na każdej działce, spójności architektury budynku mieszkalnego, usługowego, garażu,

h) wprowadza się bezwzględny zakaz budowy ogrodzeń pełnych, w tym z prefabrykatów betonowych,

i) zobowiązuje się inwestorów do pozostawienia jak największej części każdej działki pod powierzchnię ekologicznie czynną, wprowadzając zieleń ozdobną i izolacyjną.

2) ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej:

a) doprowadzenie wody z miejskiej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

c) zasilanie w energię elektryczną poprzez wykonanie przyłączy z istniejącej linii nn, zasilanej ze stacji „Reymonta”,

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

3) uchwala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, w razie zbycia działki.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 8. 1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Sępólna Kraj., uchwalonego uchwałą nr 40/VI/92 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 30 grudnia 1992 r. - Dz.Urz.Woj.Bydg. z 1993 r. Nr 5, poz. 71, z 1997 r. Nr 25, poz. 128, z 1998 r. Nr 9, poz. 41; Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. z 1999 r. Nr 11, poz. 51, poz. 52, poz. 53 i poz. 54, Nr 13, poz. 66, z 2000 r. Nr 33, poz. 315, z 2002 r. Nr 15, poz. 272, Nr 123, poz. 2481, z 2003 r. Nr 3, poz. 30.

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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na rysunku planu gminy, wraz z przypisanymi symbolami, zgodnie z zał. nr 1a, 2a, 3a;

2) wprowadzeniu do tekstu ww. planu nowych symboli: 7.17a MN, U, 4.3a U, MN, 5.10a MN, U wraz z zapisem: „tereny objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XIV/132/2003 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 3 grudnia 2003 r.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Kraj.

§ 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