UCHWAŁA Nr XX/162/08
RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM
z dnia 29 maja 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004r. Nr 6, poz. 41, i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie uchwalonego Uchwałą Nr XIII/148/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 21 października 1999r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:5 000;
2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym przebudowę, rozbudowę, modernizację;
2) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku / za wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale/ bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg, rowów i linii energetycznych;
4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
5) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu

wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
7) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, wolno stojącą;
8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

§3.1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:
1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
2) ustalenia planu określone w rozdziale 3 i 4 uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:
1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
2) ustaleń szczegółowych dla każdego terenu oznaczonego symbolem liczbowo-literowym na rysunku stanowiącym załącznik do uchwały.

3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:
1) przeznaczenie terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 2
Oznaczenia graficzne

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
1) granica opracowania planu;
2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
3) linia wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określona;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) granica strefy archeologicznej „W"

6) symbole terenów.

Rozdział 3

Ogólne ustalenia planu

§5.1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i kolejnym numerem;
3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   a) tereny zakładów produkcyjnych oznaczone symbolem P,
   b) tereny usług oznaczone symbolem U,
   c) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolem E,
   d) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL, KDD i KDX,
   e) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
2) dla budynków produkcyjnych i usługowych ustala się geometrię dachów wynikającą z projektu budowlanego;
3) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. oczek wodnych).

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów;
2) obowiązuje zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
3) uciążliwość usług i produkcji nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
4) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
5) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji bazowych telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku odkrycia na terenie objętym sporządzaniem miejscowego planu, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych reliktów kultury materialnej, prace należy wstrzymać, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2) ustala się indywidualną wysokość budynków wynikającą z projektu budowlanego;
3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60m;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: w miejscach określonych na rysunku planu ustala się strefę konserwatorską „W", która obejmuje obszary o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych reliktów archeologicznych. Na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi. Zakres prac archeologicznych określony zostanie na etapie uzgadniania projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu; dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu utworzenia jednej działki budowlanej;
2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja +- 4,0m;
3) minimalna wielkość działki -1.500m^2.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:
1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegającą do obszaru drogę wojewódzką i drogę gminną;
2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na 100m^2 pow. użytkowej usług i produkcji;
4) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, lokalizacji infrastruktury technicznej;
4) w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;
5) wzdłuż pasów drogowych dopuszcza się nasadzenia drzew jednolitego gatunku;
6) dopuszcza się adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
7) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi;
8) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejących magistral wodociągowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w poszczególnych drogach, na warunkach gestora sieci,
   b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych,
   c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków;
   b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
   c) dopuszcza się lokalizację na obszarze planu przepompowni ścieków;
3) odprowadzenie wód opadowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych docelowo do kanalizacji deszczowej,
   b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w układzie rozdzielczym na warunkach gestora sieci,
   c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych obiektów ustala się wariantowo, w zależności od sposobu zagospodarowania projektowanych terenów:
      - w przypadku podziału terenów na działki o mocy zapotrzebowania poniżej 250kW na jedną działkę lub kilka działek (przez jednego inwestora) należy wybudować stacje transformatorowe na wyznaczonych działkach oznaczonych symbolami 14E, 15E, 16E, 17E, 18E, 9E i 20E. Stacje te należy zasilić z istniejącej linii kablowej SN relacji ST."Mleczarnia" – ST."Fabryka Domów" po wprowadzeniu jej na teren objęty opracowaniem,
      - w przypadku zapotrzebowanego poboru mocy powyżej 250 kW przez jednego inwestora na wydzielonych działkach 14E, 15E, 16E, 17E, 18E, 19E i 20E lub na części z nich przewidzieć lokalizację złączy kablowych SN, a na terenach inwestorów budowę stacji transformatorowych abonenckich, które nie wymagają wydzielenia terenu (stacje mogą być wolno stojące lub wbudowane),
   b) dla odciążenia istniejącej linii SN, wykorzystanej dla zasilania projektowanych stacji transformatorowych należy wybudować powiązanie linii SN między ST. „Sikorz Betoniarnia" z odgałęzieniem z linii „Chojnice" do stacji „Sępólno Reymonta" z uwzględnieniem projektowanej stacji transformatorowej wg wcześniej opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
   c) dopuszcza się możliwość tymczasowej lokalizacji stacji słupowych na działkach przewidzianych dla stacji parterowych lub złączy kablowych,
   d) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
5) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych,
   b) zakazuje się stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
   c) dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii;
6) telekomunikacja:
   a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
   b) zabrania się budowy nowych napowietrznych linii telefonicznych, a istniejące docelowo przewiduje się do skablowania,
7) gospodarka odpadami stałymi:

a) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na gminne wysypisko śmieci,

b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8) gazownictwo: zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych urządzeń gazowniczych.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia planu

§6. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 P,U, 2 P,U, 3 P,U, 4 P,U, 5 P,U, 7 P,U, 9 P,U, 10 P,U, 11 P,U, 12 P,U i 13 P,U:**

1) przeznaczenie terenu: zakłady produkcyjne, usługi;

2) obowiązuje:

a) zakaz wprowadzania nowej funkcji mieszkaniowej,

b) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej, gminnych i dróg wewnętrznych,

c) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek szerokości minimum 5,0m;

5) dopuszcza się:

a) reklamę wielkoformatową na działkach przylegających do drogi wojewódzkiej i dróg gminnych,

b) zachowanie z możliwością rozbudowy i wymiany istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego na terenie 1 P,U.

§7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 P,U i 8P,U**:

1) przeznaczenie terenu: zakłady produkcyjne, usługi;

2) obowiązuje:

a) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

b) obsługa komunikacyjna z dróg gminnych i dróg wewnętrznych,

c) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek szerokości minimum 5,0m;

5) dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy i wymiany istniejących obiektów.

§8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14E. 15E, 16E, 17E, 18E, 19E i 20E**:

1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka;

2) projektowane parterowe stacje transformatorowe;

3) dopuszcza się włączenie terenów w przyległe działki w przypadkach gdy nie będzie potrzeby wykorzystania ich dla lokalizacji stacji transformatorowych lub złączy kablowych SN.

§9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01 KDL:**

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga gminna w klasie lokalnej – rezerwa terenu na jej poszerzenie szerokości 5-10m.

§10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02 KDD**:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

§11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03 KDD i 04 KDD**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m,
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

§12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05 KDX i 06 KDX**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 7,0m,
3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny.

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07 KDW, 08 KDW, 09 KDW, 010 KDW i 011 KDW**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
2) drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m,
3) w przekroju poprzecznym – drogi jednojezdniowe, dwupasowe z dwustronnymi chodnikami lub ciągi pieszo-jezdne, zakończone placem do zawracania.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **012 KDW**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m,
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnymi chodnikami lub ciąg pieszo-jezdny.

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **013 KDW**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m,
3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i na stronie internetowej gminy.

§18 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Tomasz Cyganek

Dagmara Kaliszak
Radca Prawny

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XX/162/08 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 maja 2008r.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod usługi i produkcję.
Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy wojewódzkiej, istniejących i projektowanych ulic gminnych oraz projektowanych ulic wewnętrznych.
Uzbrojenie terenu w wodociąg i kanalizację sanitarną oraz energetykę.
Tryb formalny prac nad miejscowym planem rozpoczęty został uchwałą Nr V/44/07 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 22 lutego 2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie.
Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozytywne uzgodnienia instytucji przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono żadnych uwag.
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tryb formalno-prawny sporządzenia miejscowego planu został wyczerpany.

M.B.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Tomasz Cyganek