UCHWAŁA NR XXXIII/252/09
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 25 czerwca 2009 r.

w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Dziechowo, gmina Sępólno Krajeńskie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 zm. Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Dz.U z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie uchwalonego uchwałą nr XIII/148/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 21 października 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, uchwala się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Dziechowo, gmina Sępólno Krajeńskie, zwane dalej planami.

2. Integralne części uchwały stanowią:

1) załączniki nr 1-3 do uchwały zawierające rysunki planów w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:25 000;

2) załącznik nr 4 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°;

2) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15° i nie większym niż 30°;

3) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30º i nie większym niż 45°;

4) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np., proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);

5) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;

6) 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;

7) usługach wbudowanych w budynki mieszkalne – należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;

10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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 dla wszystkich planów;

2) ustaleń szczegółowych dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego 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, 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) stawki procentowe, na podstawie których 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 rysunkach planów są obowiązującymi ustaleniami:

1) granica opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;

3) linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określone;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa ochrony konserwatorskiej „W”;

6) symbole terenów.

Rozdział 3.
Ogólne ustalenia planu

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planów obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planów;

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 w przypadku większej ilości terenów kolejnym numerem;

3) w granicach opracowania planów ustala się następujące przeznaczenie terenów:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,

b) teren roli oznaczony symbolem R,

c) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD,

d) 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) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;

3) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem formy i materiałów wykończeniowych;

4) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub gontem bitumicznym w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych; dla budynków drewnianych dopuszcza się dachy z elementów drewnianych o kolorystyce dostosowanej do koloru budynku;

5) w obrębie jednej działki na garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie o kolorystyce i rodzaju pokrycia dachu budynku mieszkalnego;

6) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

7) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 10,0 m2;

8) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:

a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju elewacji,

b) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;

9) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;

10) na poszczególnych działkach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. basenów, oczek wodnych);

11) na działkach o powierzchni przekraczającej 2.000 m² dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych;

12) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych i blaszanych garaży.

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) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;

5) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia terenów na obszarze Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.

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) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 9,5 m., wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych do 6,0 m;

3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki,

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 60% powierzchni działki,

6) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 8,0 m.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: na terenie działki nr 155/1 w Dziechowie (załącznik nr 3) ustala się strefę „W" ochrony archeologicznej wyznaczonej dla stanowiska archeologicznego nr 53. Strefa położona jest na terenie, na którym nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.

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, na której dopuszcza się lokalizację maksimum dwóch obiektów kubaturowych, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;

2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja +- 4,0 m;

3) ustala się zakaz wtórnych podziałów działek.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy przy granicach działek.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

1) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planami z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegające do obszarów drogi gminne;

2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: minimum 2 miejsca postojowe dla domu jednorodzinnego;

3) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, lokalizacji infrastruktury technicznej;

4) wzdłuż pasów drogowych dopuszcza się nasadzenia drzew jednolitego gatunku.

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 docelowo na oczyszczalnię ścieków,

   b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,

c) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych osadników ścieków w ilości nie przekraczającej 10 m3/dobę lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) na obszarach objętych planami dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;

3) odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych słupowych, które należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg;

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) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (i przyłączy) na terenach prywatnych, obowiązuje nakaz udostępnienia go do celów rozbudowy, eksploatacji, konserwacji i w razie awarii.

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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 187/3 w Dziechowie – załącznik nr 1 do uchwały:

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) dachy w kolorze ceglastym,

c) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i wewnętrznej;

3) dopuszcza się:

a) usługi wbudowane w budynek mieszkalny na cele typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp. o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,

b) agroturystykę.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) rezerwa terenu szerokości 1,0 m na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m;

3) w przekroju poprzecznym – droga jezdnojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny z placem do zawracania.

§ 7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 159/1 w Dziechowie – załącznik nr 2 do uchwały:

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) dachy w kolorze ceglastym,

c) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i wewnętrznej;

3) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny na cele typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp. o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

3) w przekroju poprzecznym – droga jezdnojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

§ 8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 155/1 w Dziechowie – załącznik nr 3 do uchwały:

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN i 3MN:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) dachy w kolorze ceglastym,

c) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i wewnętrznej;

3) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny na cele typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 R:

1) przeznaczenie terenu: rola;

2) obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy;

3) dopuszcza się elementy małej architektury wypoczynkowo-rekreacyjnej i sportowej, pomost, zieleń urządzoną itp.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDD:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) rezerwa terenu szerokości 3,0 m na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej.

4. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02KDW i 03 KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,

3) w przekroju poprzecznym – droga jezdnojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Cyganek