**UCHWAŁA NR XLII/318/10**
**RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

z dnia 25 lutego 2010 r.

**w sprawie sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Wiśniewce, 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, z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Wiśniewce, gmina Sępólno Krajeńskie, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:25 000;

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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 12º ;

2) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 12º i nie większym niż 30º;

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

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) 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 i sieci infrastruktury technicznej;

6) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100 x 300 cm, wolno stojącą;

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

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

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

10) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki;

11) 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 dla wszystkich terenów;

2) ustaleń szczegółowych dla każdego terenu.

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 rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania ściśle określone;

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa „W” ochrony archeologicznej;

6) symbole terenów.

## Rozdział 3.
## Ogólne ustalenia planu

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

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem MN/U,

c) teren usług oznaczony symbolem U,

d) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem K,

e) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD,

f) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem 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 ceglastym, grafitowym lub brązowym; dla budynków drewnianych dopuszcza się dachy z elementów drewnianych o kolorystyce dostosowanej do kolorystyki budynku;

5) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych obowiązują dachy średniowysokie lub płaskie;

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

7) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami 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 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 (poza realizowanymi na czas budowy) oraz 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) uciążliwość usług musi być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia obszaru w granicach 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, budynków usługowych do 8,0 m;

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

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 40% powierzchni działki,

c) dla terenu usług – 30% powierzchni działki;

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60% powierzchni działki,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami – 40% powierzchni działki,

c) dla terenu usług – 40% powierzchni działki;

6) wskaźnik miejsc postojowych dla działki:

a) minimum 2 miejsca postojowe dla domu jednorodzinnego,

b) minimum 3 miejsca postojowe dla 100 m² powierzchni użytkowej usług.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: ustala się strefę „W” dla której obowiązują następujące warunki konserwatorskie:

1) wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora; zakres prac archeologicznych określony zostanie przy uzgodnieniu projektu budowlanego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

2) obowiązuje uzgodnienie projektu i uzyskanie pozwolenia na prowadzenie prac archeologicznych od wojewódzkiego konserwatora 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, 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 obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez projektowane drogi gminne i wewnętrzne;

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

3) 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 istniejącej sieci wodociągowej 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 10m³ /dobę lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu w ramach własnej działki;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z projektowanych dwóch stacji transformatorowych słupowych. Jedną stację zlokalizowano w pasie drogi 01KDD, przy drodze 07KDW, drugą w pasie drogi 01KDD przy drodze 09KDW. Dla zasilania stacji wybudować linię SN jako odgałęzienie od przebiegającej poza zachodnią granicą terenu objętego planem linii napowietrznej SN zasilającej stacje „Wiśniewka 1". Dla zasilania projektowanych obiektów wybudować należy linie kablowe nn. Budowa urządzeń elektroenergetycznych w drogach wewnętrznych wymaga wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych między właścicielem lub właścicielami dróg i gestorem sieci;

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;

9) zaopatrzenie w gaz przewidziane w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci gazowej określone przez gestora sieci.

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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 3MN, 6MN, 7 MN:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) strefa „W” ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu,

c) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych;

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) na działkach przylegających do drogi powiatowej reklamę wielkoformatową.

**§ 7.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, 4MN, 8MN:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznych;

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) na działkach przylegających do drogi powiatowej reklamę wielkoformatową.

**§ 8.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) obowiązuje:

a) realizacja mini przedszkola z placem zabaw, boiska sportowego,

b) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3,0 m wzdłuż granic z sąsiednimi działkami,

c) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i wewnętrznej;

3) w przypadku rezygnacji z funkcji przewidzianej w pkt 2 lit. a dopuszcza się:

a) realizację usług handlu,

b) włączenie terenu w granice ustalenia 6MN z możliwością podziału na dwie działki.

**§ 9.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN/U:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) obowiązuje:

a) lokalizacja usług wyłącznie nieuciążliwych,

b) zabudowa wolno stojąca,

c) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych – powiatowej i gminnej,

d) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z sąsiednimi działkami szerokości minimum 3,0 m;

3) dopuszcza się:

a) usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii itp.,

b) reklamę wielkoformatową na działkach przylegających do drogi powiatowej.

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

1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków;

2) w przypadku odstąpienia od realizacji przepompowni ścieków dopuszcza się włączenie terenu w przyległą działkę.

**§ 11.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDD, 02KDD, 03KDD:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

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

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

4) dla drogi 02KDD obowiązuje strefa „W" ochrony archeologicznej.

**§ 12.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 04KDW, 05KDW, 06KDW:

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 zakończona placem do zawracania;

4) dla drogi 05KDW obowiązuje strefa „W" ochrony archeologicznej.

**§ 13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07KDW, 08KDW i 09KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

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

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

4) dla dróg 07KDW i 08KDW obowiązuje strefa „W" ochrony archeologicznej.

## Rozdział 5.
## Przepisy końcowe

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Tomasz Cyganek**