UCHWAŁA NR XLII/320/10
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 25 lutego 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 64/2 w Piasecznie, 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. sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 64/2 w Piasecznie, 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) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie urządzeń w zakresie wymiany materiałów;

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) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x300cm, wysokości nie przekraczającej 4,0m, wolno stojącą;

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;

11) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której uciążliwość nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

12) 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) 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 z usługami oznaczone symbolem MN/U,

b) teren usług oznaczony symbolem U,

c) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem K,

d) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDG i KDD.

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 z usługami obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 10,0 m ²;

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 m ² dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych;

12) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych (poza realizowanymi na czas budowy) 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) obowiązuje realizacja usług nieuciążliwych;

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: 40% powierzchni działki;

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki;

6) wskaźnik miejsc postojowych w ramach danej działki:

a) minimum 2 miejsca postojowe dla domu jednorodzinnego,

b) 3 miejsca postojowe dla 100m ² powierzchni użytkowej usług;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: nie ustala się.

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 +- 4,0m;

3) ustala się zakaz wtórnych podziałów działek chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz zabudowy przy granicach działek;

2) dla zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 25 ustala się ograniczenia:

a) budynki mieszkalne winny być sytuowane w odległości zapewniającej dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach z zakresu ochrony środowiska,

b) dla terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę okres użytkowania projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,

c) ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej należy do zadań własnych inwestora.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez projektowaną drogę gminną oznaczoną symbolem 02 KDD; do czasu przebudowy drogi krajowej nr 25 i wykonania drogi 02 KDD poza granicami opracowania dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenu;

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 istniejących magistral wodociągowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w drodze (za wyjątkiem rezerwy pod poszerzenie drogi krajowej oznaczonej symbolem 01KDG), na warunkach gestora sieci,

b) 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 (za wyjątkiem rezerwy pod poszerzenie drogi krajowej oznaczonej symbolem 01KDG), 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 obszarze objętym planem 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 projektowanej stacji transformatorowej słupowej zlokalizowanej w pasie drogi 02KDD. Dla zasilania stacji wybudować linię SN jako odgałęzienie od przebiegającej poza zachodnią granicą terenu objętego planem linii napowietrznej SN. Dla zasilania projektowanych obiektów wybudować należy linie kablowe nn.

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/U, 2MN/U:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej; zakaz bezpośredniej obsługi z drogi krajowej,

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

d) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej dla terenu 2MN/U;

3) dopuszcza się:

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

b) reklamę wielkoformatową na działkach położonych wzdłuż drogi krajowej wyłącznie w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu.

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) obowiązuje:

a) zabudowa wolno stojąca,

b) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej gminnej,

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

3) dopuszcza się:

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

b) towarzyszącą funkcję mieszkaniową, c) podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 1.500 m².

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4K,

1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków;

2) w przypadku rezygnacji z lokalizacji przepompowni ścieków dopuszcza się włączenie jej terenu w przyległą działkę.

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

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) rezerwa terenu szerokości 3,0m na poszerzenie drogi krajowej;

3) w przypadku zbędności terenu na cele wymienione w punkcie 2 dopuszcza się włączenie terenu w przyległe działki.

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

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

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

3) w przekroju poprzecznym – droga jedno jezdniowa, dwupasmowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny;

4) brak połączenia z drogą krajową nr 25.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Cyganek