

UCHWAŁA Nr XXI/168/08

RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 26 czerwca 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 198/38 we wsi Piaseczno gm. 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. z 2004 r., Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie”, uchwalonym uchwałą Nr XIII/148/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 21 października 1999 roku, uchwała się co następuje:

§ 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 198/38 we wsi Piaseczno gm. Sępólno Krajeńskie, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2 Plan obejmuje działkę nr 198/38 o powierzchni 0,8 ha, położoną w południowej części wsi Piaseczno gm. Sępólno Krajeńskie, w sąsiedztwie zabytkowego cmentarza.

§ 3 Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami **MN**;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej i parkingu, oznaczony na rysunku planu literami **KDD, KP**;
- 3) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**.

§ 4.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica uchwalenia planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy mieszkaniowej, w której należy usytuować min. 60% ściany frontowej budynku mieszkalnego, stanowiąca jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, dla pozostałej części budynku mieszkalnego, o której mowa w pktcie 4, i innej zabudowy w granicach działki, o której mowa w pktcie 5;
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej określająca minimalną odległość projektowanego budynku mieszkalnego od linii rozgraniczającej przylegającej drogi;
 - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyjątkiem mieszkaniowej, określająca minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej przylegającej drogi;
 - 6) linie wymiarowe.

§ 5 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Przeznaczenie i ogólne zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN**;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej i parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KDD, KP**;
- 3) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDL**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą – orientacyjne obrysy projektowanych budynków mieszkalnych z kolejnym numerem działki wykreślono na rysunku planu;
 - b) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących, o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - c) wydzielenie w budynkach mieszkalnych, gospodarczych lub gospodarczo – garażowych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa (np. biura, gabinety wolnych zawodów itp.) z działalnością usługową prowadzoną wyłącznie wewnątrz pomieszczeń usługowych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i 50% budynku gospodarczego lub gospodarczo – garażowego;

- d) łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora;
 - e) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizowania garaży blaszanych,
 - b) budowy ogrodzeń pełnych;
 - 3) na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) zabudowa terenu nie może przekroczyć 30% jego powierzchni,
 - b) wprowadza się nakaz pozostawienia na każdej działce co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - c) obowiązuje zasada lokalizowania max. 2 budynków, w tym jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce budowlanej;
 - d) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi, a w przypadku awarii zobowiązuje się właściciela działki lub jego następcę prawnego do nieodpłatnego umożliwienia gestorowi sieci dostępu do niej;
 - e) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wykreślonych na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na każdej działce lub działkach stanowiących własność jednego inwestora należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze samorządowe gminy – gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie prace nie mogą naruszać granic i dewastować sąsiedniego cmentarza objętego ochroną konserwatorską;
- 4) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę, a na działce narożnikowej, oznaczonej numerem „1”, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, ograniczyć wysokość zieleni do 1,0 m.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy prace należy wstrzymać, a o zaistniałym fakcie powiadomić właściwe władze służby ochrony zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu stanowią docelowo tereny wymienione w ust. 1 pkt 2 i 3.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki mieszkalne o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m) z możliwością podpiwniczenia;
- 3) budynki gospodarcze parterowe;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 1,0 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrębie rzutu budynku;

- 5) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10,0 m od średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku do najwyższego punktu kalenicy;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6,0 m od średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku do najwyższego punktu kalenicy;
 - 7) dachy wysokie dwuspadowe o spadku połaci od 35° do 45° o jednakowym kącie nachylenia, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie w kolorach: naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym;
 - 8) architektura projektowanych budynków gospodarczych (względnie garaży) i gospodarczo – garażowych musi harmonizować z architekturą budynków mieszkalnych.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KDD, KP**, przeznacza się docelowo na poszerzenie drogi gminnej dojazdowej do szerokości min. 8,0 m i parking na min. 20 samochodów osobowych, na którym należy pozostawić dojazdy do działek oznaczonych numerami „6”, „7” i „8”;
 - 2) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDL**, przeznacza się docelowo na poszerzenie drogi gminnej lokalnej do szerokości 10,0 m;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek z bezpośrednio przylegających do nich dróg z uwzględnieniem pkt 1;
 - 4) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - 5) na terenach komunikacji dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej - zakaz budowy indywidualnego ujęcia;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika;
 - 8) odprowadzenie ścieków do wiejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci - nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Piaseczno Wieś”, zlokalizowanej poza północno-wschodnią granicą uchwalenia planu; stację transformatorową należy przebudować na stację w gabarycie 400 kVA;
 - 10) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC;
 - 11) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – wskazane stosowanie ekologicznych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe itp.).
 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

- 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się stawkę w wysokości:
- 1) 30% dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1,
 - 2) 0% dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§ 8 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Tomasz Cyganek

Dagmara Fabiszak

Radca Prawny

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XXI/168/08 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 26 czerwca 2008r.**

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzbrojenie terenu w wodociąg i kanalizację sanitarną oraz energetykę.

Tryb formalny prac nad miejscowym planem rozpoczęty został uchwałą Nr XI/77/07 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 30 sierpnia 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

T. Cyganek
Tomasz Cyganek