

**UCHWAŁA Nr XX/161/08**  
**RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**  
z dnia 29 maja 2008r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 134 w miejscowości Wiśniewka, gmina Sępólno Krajeńskie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 Nr 6, poz. 41, 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) uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**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 21.10.1999r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 134 w miejscowości Wiśniewka, 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 wrysem 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 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 30° i mniejszym lub równym 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;
- 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) nieuciążliwych usług 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;
  - 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 określono w rozdziale 3 uchwały.

## Rozdział 2

### Oznaczenia graficzne

**§4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;
- 3) linia wewnętrznego podziału ściśle określona;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa archeologiczna „W”;
- 6) symbole terenów.

## Rozdział 3

### Ustalenia planu

**§5.1.** Przeznaczenie terenu: dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną na rysunku planu symbolem MN.

**2.** zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 2) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zabudowa wolno stojąca;
- 4) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, zharmonizowanie architektoniczne zabudowy na poszczególnych działkach, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem

formy i materiałów wykończeniowych;

- 5) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym (tj blachodachówką lub gontem bitumicznym) w kolorze ceglastym;
- 6) w obrębie jednej działki na garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie o kolorystyce dachu budynku mieszkalnego;
- 7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 8) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do  $10,0m^2$ ;
- 9) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju elewacji,
  - b) ustala się obowiązek sporządzania projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego,
  - c) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;
- 10) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
- 11) na poszczególnych działkach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej (altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej) oraz terenowych urządzeń rekreacji (np basenów, oczek wodnych);
- 12) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 13) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym.

### **3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązuje zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

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

**5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

### **6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie,
  - b) maksymalna wysokość kalenicy  $9,0m$ ,
  - c) zaleca się, by główna kalenica budynku była równoległa do przyległej drogi, dla działki narożnej do wybranej drogi,
  - d) wolno stojący budynek gospodarczy i garaż jedna kondygnacja;

- 3) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 4) obowiązująca minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 6) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60m.

**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 miejscu określonym na rysunku planu ustala się strefę konserwatorską „W”, która obejmuje obszary o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych relikwów 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 przyległych w celu utworzenia jednej działki budowlanej;
- 2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja +/- 4,0m;
- 3) obowiązująca minimalna wielkość projektowanej działki 1.000 m<sup>2</sup>;

**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 gminną drogę dojazdową leżącą poza granicami planu;
- 2) ustala się drogę wewnętrzną szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW, w przekroju poprzecznym ciąg pieszo-jezdny z placem do zawracania;
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: minimum 1 miejsce postojowe dla domu jednorodzinnego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji,
  - b) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika;
- 3) odprowadzenie wód opadowych: bezpośrednio do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się przyłączami z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji „Sępólno Wojska Polskiego”; linia przewidywana wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1999r. dla działki nr 137/4,
  - b) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością

- przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
    - a) zaopatrzenie w energię ciepłą 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 stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 7) gospodarka odpadami stałymi:

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.

**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 3 Przepisy końcowe

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

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

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

*Dagmara Fabiszak*

Rada Prawny

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*T. Cyganek*  
Tomasz Cyganek

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XX/161/08 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 29 maja 2008r.**

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

Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej poza granicami oraz projektowanej drogi wewnętrznej.

Uzbrojenie terenu w wodociąg i kanalizację sanitarną oraz energetykę.

Tryb formalny prac nad miejscowym planem rozpoczęty został uchwałą Nr III/28/06 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 28 grudnia 2006 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