

UCHWAŁA Nr XX/162/08
RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM
z dnia 29 maja 2008r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004r. Nr 6, poz. 41, i 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 1
Przepisy ogólne

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie uchwalonego Uchwałą Nr XIII/148/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 21 października 1999r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:5 000;
- 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) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym przebudowę, rozbudowę, modernizację;
- 2) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
- 3) 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, rowów i linii energetycznych;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu

- wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, wolno stojącą;
 - 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni 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 na całym obszarze planu;
- 2) ustaleń szczegółowych dla każdego terenu oznaczonego symbolem liczbowo-literowym na rysunku stanowiącym 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, w tym terenów górniczych 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) stawka procentowa, na podstawie której 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 opracowania planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
- 3) linia wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określona;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy archeologicznej „W”

6) symbole terenów.

Rozdział 3 Ogólne ustalenia planu

§5.1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

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 zakładów produkcyjnych oznaczone symbolem P,
 - b) tereny usług oznaczone symbolem U,
 - c) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolem E,
 - d) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL, KDD i KDX,
 - e) 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) dla budynków produkcyjnych i usługowych ustala się geometrię dachów wynikającą z projektu budowlanego;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. oczek wodnych).

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) uciążliwość usług i produkcji nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 5) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji bazowych telefonii komórkowej.

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 relikwów 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) ustala się indywidualną wysokość budynków wynikającą z projektu budowlanego;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki.

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 miejscach określonych 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 w celu utworzenia jednej działki budowlanej;
- 2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja +/- 4,0m;
- 3) minimalna wielkość działki -1.500m².

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 drogę wojewódzką i drogę gminną;
- 2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na 100m² pow. użytkowej usług i produkcji;
- 4) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;
- 5) wzdłuż pasów drogowych dopuszcza się nasadzenia drzew jednolitego gatunku;
- 6) dopuszcza się adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi;
- 8) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.

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 na oczyszczalnię ścieków;
 - b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
 - c) dopuszcza się lokalizację na obszarze planu przepompowni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w układzie rozdzielczym na warunkach gestora sieci,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych obiektów ustala się wariantowo, w zależności od sposobu zagospodarowania projektowanych terenów:
 - w przypadku podziału terenów na działki o mocy zapotrzebowania poniżej 250kW na jedną działkę lub kilka działek (przez jednego inwestora) należy wybudować stacje transformatorowe na wyznaczonych działkach oznaczonych symbolami 14E, 15E, 16E, 17E, 18E, 19E i 20E. Stacje te należy zasilić z istniejącej linii kablowej SN relacji ST."Mleczarnia" – ST."Fabryka Domów" po wprowadzeniu jej na teren objęty opracowaniem,
 - w przypadku zapotrzebowanego poboru mocy powyżej 250 kW przez jednego inwestora na wydzielonych działkach 14E, 15E, 16E, 17E, 18E, 19E i 20E lub na części z nich przewidzieć lokalizację złączy kablowych SN, a na terenach inwestorów budowę stacji transformatorowych abonenckich, które nie wymagają wydzielania terenu (stacje mogą być wolno stojące lub wbudowane),
 - b) dla odciążenia istniejącej linii SN, wykorzystanej dla zasilania projektowanych stacji transformatorowych należy wybudować powiązanie linii SN między ST. „Sikorz Betoniarnia” z odgałęzieniem z linii „Chojnice” do stacji „Sępólno Reymonta” z uwzględnieniem projektowanej stacji transformatorowej wg wcześniej opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - c) dopuszcza się możliwość tymczasowej lokalizacji stacji słupowych na działkach przewidzianych dla stacji parterowych lub złączy kablowych,
 - d) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 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) gazownictwo: zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych urządzeń gazowniczych.

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 P,U, 2 P,U, 3 P,U, 4 P,U, 5 P,U, 7 P,U, 9 P,U, 10 P,U, 11 P,U, 12 P,U i 13 P,U:**

- 1) przeznaczenie terenu: zakłady produkcyjne, usługi;
- 2) obowiązuje:
 - a) zakaz wprowadzania nowej funkcji mieszkaniowej,
 - b) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej, gminnych i dróg wewnętrznych,
 - c) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek szerokości minimum 5,0m;
- 5) dopuszcza się:
 - a) reklamę wielkoformatową na działkach przylegających do drogi wojewódzkiej i dróg gminnych,
 - b) zachowanie z możliwością rozbudowy i wymiany istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczego na terenie 1 P,U.

§7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 P,U i 8P,U:**

- 1) przeznaczenie terenu: zakłady produkcyjne, usługi;
- 2) obowiązuje:
 - a) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,
 - b) obsługa komunikacyjna z dróg gminnych i dróg wewnętrznych,
 - c) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek szerokości minimum 5,0m;
- 5) dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy i wymiany istniejących obiektów.

§8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14E, 15E, 16E, 17E, 18E, 19E i 20E:**

- 1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka;
- 2) projektowane parterowe stacje transformatorowe;
- 3) dopuszcza się włączenie terenów w przyległe działki w przypadkach gdy nie będzie potrzeby wykorzystania ich dla lokalizacji stacji transformatorowych lub złączy kablowych SN.

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

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
- 2) droga gminna w klasie lokalnej – rezerwa terenu na jej poszerzenie szerokości 5-10m.

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