

UCHWAŁA NR XLII/321/10
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 25 lutego 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 256/38 położonej w Niechorzu,
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, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) uchwała 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 1999r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 256/38 położonej w Niechorzu, 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 12° ;
- 2) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 12° i mniejszym lub równym 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) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń;
- 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 linii energetycznych;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) obszarze ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć pas terenu szerokości po 5,0m po obu stronach

od osi linii energetycznej 15 kV i po 20,0m od osi linii energetycznej 110 kV;

- 8) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x300cm, wolno stojącą;
- 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 wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 12) 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 uchwały.

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie zagospodarowania ściśle określona;
- 3) linia wewnętrznego podziału terenów o tym samym sposobie zagospodarowania ściśle określona;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obszar ograniczonego użytkowania;
- 6) symbole terenów.

Rozdział 3

Ustalenia planu

§ 5. 1. Przeznaczenie terenu: usługi oznaczone na rysunku planu symbolem U.

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 2) 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;

- 3) obowiązują dachy średnio wysokie, wysokie lub płaskie w zależności od rodzaju budynku;
- 4) realizowana zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
- 5) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych (poza obiektami realizowanymi na czas budowy);
- 6) obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania;
- 7) dopuszcza się:
 - a) usługi związane z obsługą ruchu drogowego,
 - b) stację paliw,
 - c) hotel z restauracją i mieszkaniem,
 - d) stację obsługi samochodów,
 - e) usługi handlu,
 - f) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji terenu;
- 8) dopuszcza się jedno mieszkanie wbudowane w budynek usługowy dla właściciela obiektu;
- 9) dopuszcza się reklamę wielkoformatową na działkach przylegających do drogi krajowej i wojewódzkiej wyłącznie w nieprzekraczalnych liniach zabudowy.

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;
- 3) obowiązuje ochrona powietrza, wód, gleby, ziemi przed zanieczyszczeniami, ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi zwracając uwagę na gospodarkę odpadami komunalnymi i poprodukcyjnymi, emisje związane z prowadzoną działalnością, przyjęte technologie odprowadzania mediów i usuwania ścieków komunalnych i poprodukcyjnych oraz transport;
- 4) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia obszaru na terenie Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku odkrycia na terenie objętym sporządzeniem miejscowego planu, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów 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) Nieprzekraczalne linie zabudowy określono na rysunku planu;
- 2) Wysokość zabudowy należy ustalić na etapie projektu budowlanego;
- 3) Obowiązuje zachowanie minimum 40% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 4) Maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki;

5) Obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: ustala się obszary ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 15 kV szerokości po 5,0m po obu stronach od osi linii. W obszarach ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz zabudowy i zakaz sadzenia drzew.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dla zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 25 ustala się ograniczenia:

- a) budynki 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 dopełnienie 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.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegającą do obszaru od strony północnej gminną drogę dojazdową i zachodu drogę wojewódzką;
- 2) w granicach planu ustala się rezerwę na poszerzenie krajowej drogi głównej szerokości 10,0m oznaczonej symbolem 01KDG w której obowiązuje zakaz umieszczania urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą drogową i potrzebami zarządzania drogą krajową;
- 3) ustala się rezerwę na poszerzenie drogi gminnej szerokości 8,0m oznaczoną symbolem 02KDD; istniejąca poza granicami droga gminna bez połączenia z drogą krajową;
- 4) ustala się drogi wewnętrzne szerokości 10,0m oznaczone symbolami 03K.DW, 04K.DW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW i 09KDW; w przekroju poprzecznym drogi jednojezdniowe, dwupasowe z jedno lub dwustronnym chodnikiem albo ciąg pieszo-jezdny zakończone placem do zawracania;
- 5) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach działki według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe dla 100m² powierzchni użytkowej usług i minimum jedno miejsce dla mieszkania;
- 6) obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek z drogi krajowej.

11. 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 lub przydomowej

oczyszczalni ścieków,

- 3) odprowadzenie wód opadowych: bezpośrednio do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z projektowanej stacji transformatorowej słupowej zlokalizowanej w pasie drogi 02KDD przy drodze 06KDW. Dla zasilania stacji wybudować linię SN jako odgałęzienie od przebiegającej przez teren linii napowietrznej SN. Dla zasilania projektowanych obiektów wybudować należy linie kablowe nn. Istniejące w obszarze linie napowietrzne WN i SN przewidziane do zachowania. Budowa urządzeń elektroenergetycznych w drogach wewnętrznych wymaga wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych między właścicielem lub właścicielami dróg i gestorem sieci;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych,
 - b) obowiązują ekologiczne źródła ciepła;
- 6) telekomunikacja:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) dopuszcza się budowę stacji bazowej 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.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

13. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.


Rozdział 3

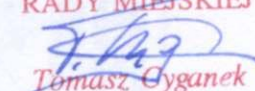
Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

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


Dagmara Fabiszak
Radca Prawny

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Tomasz Cyganek

U Z A S A D N I E N I E

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz pod usługi. Obsługa komunikacyjna terenów z projektowanych dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych. Uzbrojenie terenu w wodociąg i kanalizację sanitarną oraz energetykę. Tryb formalny prac nad miejscowym planem rozpoczęty został uchwałą Nr XVII/129/08 z dnia 28 lutego 2008r. 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 do wglądu publicznego nie wniesiono żadnych uwag. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tryb formalno-prawny sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyczerpany. Przedmiotowy teren objęty projektem mpzp posiada pozytywną opinie Komisji Gospodarki Komunalnej, Polityki Prorodzinnej, Przeciwdziałania Bezrobociu oraz Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Tomasz Cyganek