

UCHWAŁA Nr XXVI/193/08
RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 27 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno – usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz – dz. nr 381/2 gm. Sępólno Krajeńskie dla działek nr 381/4, nr 381/5 i nr 381/6.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 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 Krajeńskiej z dnia 21 października 1999 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sępólno Krajeńskie, uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno – usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz – dz. nr 381/2 gm. Sępólno Krajeńskie, uchwalonym uchwałą NrXLVI/461/2002 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej z dnia 4 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno-usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz - działka nr 381/2, Gmina Sępólno Krajeńskie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom z 31.10.2002 r. Nr 123, poz. 2481), dla działek nr 381/4, nr 381/5 i nr 381/6, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej zmianą.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Zmiana, o której mowa w § 1, obejmuje obszar działek nr 381/4, nr 381/5 i nr 381/6, położonych w Sikorzu gm. Sępólno Krajeńskie, o powierzchni 6,2 ha.

§ 3. Przedmiotem ustaleń zmiany są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu literami **MN, U**;
- 2) teren zieleni i wód, oznaczony na rysunku planu literami **ZN, W**;
- 3) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu literami **KDX**;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDD**.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie 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 zmiany należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica uchwalenia zmiany;
 - 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, o której mowa w pkt 4 dla pozostałej części budynku mieszkalnego i innej zabudowy w granicach działki;
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy określająca minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej przylegającej drogi lub przejścia pieszego;
 - 5) linie wymiarowe.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) **rysunku zmiany** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany 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) **teren** - 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) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 7) **usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej, określonych w obowiązujących przepisach;
- 8) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 9) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, U, 2 MN, U, 3 MN, U i 4 MN, U**;
 - 2) teren zieleni i wód, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ZN, W**;
 - 3) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDX**;
 - 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **7 KDD i 8 KDD**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą,

- b) podział na działki budowlane wyłącznie zgodnie z liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania,
 - c) łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
 - e) zabudowę usługową (w tym handlową) wolno stojącą wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi lub wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego;
 - f) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących, o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych i usługowych, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - g) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 2**;
- 2) na terenach, o którym mowa w ust.1 pkt 1:
 - a) zabudowa działki nie może przekroczyć 30% jego powierzchni,
 - b) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej;
 - c) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wykreślonych na rysunku zmiany,
 - d) obowiązuje zasada lokalizowania tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce;
 - 3) na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1, wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizowania garaży blaszanych,
 - b) budowy ogrodzeń pełnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach Krajeńskiego Parku Krajobrazowego, zawarte w obowiązującym akcie prawnym dotyczącym jego utworzenia;
- 2) działalność usługowa (w tym handlowa) musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki lub terenu obejmującego kilka działek, do którego inwestor posiada tytuł prawny (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów) oraz nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej na działce własnej inwestora - obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazanym przez władze gminne - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest, w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę, a na działkach narożnikowych, położonych przy skrzyżowaniach dróg, 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 dróg publicznych dojazdowych, wymienione w **ust. 1 pkt 4**.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) ustala się ściśle określone linie zabudowy mieszkaniowej i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany;
 - 2) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m) i max. 12,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu w obrysie rzutu budynku do górnej krawędzi kalenicy z możliwością podpiwniczenia;
 - 3) budynki gospodarcze lub gospodarczo – garażowe parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego i wysokości max. 6,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu w obrysie rzutu budynku do górnej krawędzi kalenicy;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 1,0 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
 - 5) dachy o spadku połaci od 35° do 52°, z głównymi połaciami dwuspadowymi symetrycznymi o jednakowym kącie nachylenia lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym.
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:
 - 1) na terenie **5 ZN, W** wprowadza się zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
 - 2) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV, w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano orientacyjnie na rysunku planu, w obrębie której wszelkie zamierzenia inwestycyjne muszą być uzgadniane z właściwym zakładem energetycznym;
 - 3) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącego kolektora deszczowego w odległości 5,0 m od jego osi (licząc w poziomie), tak jak wrysowano orientacyjnie na rysunku zmiany, w obrębie której wszelkie zamierzenia inwestycyjne muszą być uzgadniane z gestorem sieci, a właściciela działki lub jego następcę prawnego zobowiązuje się do umożliwienia gestorowi sieci dostępu do niej;
 - 4) strefa, o której mowa w pkt 2, może ulec likwidacji na odcinku, na którym nastąpi demontaż linii napowietrznej.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się linie rozgraniczające przejścia pieszego **6 KDX** w pasie o szerokości 5,0 m;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające dróg publicznych dojazdowych **7 KDD** i **8 KDD** w pasach o szerokościach 10,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m);

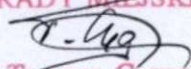
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych wyłącznie z dróg dojazdowych **7 KDD** i **8 KDD** oraz położonych poza granicami uchwalenia zmiany;
 - 4) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku działalności usługowej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 5) na terenach dróg dojazdowych i przejścia pieszego dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej sieci wodociągowej;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika;
 - 8) odprowadzenie ścieków wyłącznie do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 9) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z dwóch słupowych stacji transformatorowych: istniejącej „Sikorz 3”, zlokalizowanej poza południową granicą opracowania i ze stacji projektowanej;
 - b) stację „Sikorz 3” należy przebudować na stację w gabarycie 630 kVA;
 - c) lokalizacja stacji projektowanej, poza zachodnią granicą opracowania planu, przy terenie oznaczonym symbolem 5ZN,W, zgodnie z opracowanym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Nr XLVI/461/2002 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 4 października 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 31.10.2002 r. Nr 123, poz. 2481);
 - d) dla zasilania stacji należy wybudować odcinek kablowej linii średniego napięcia, poprzez odgałęzienie od przebiegającej przez teren napowietrznej linii średniego napięcia;
 - e) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia (SN) na terenie **4 MN,U** w celu jej obsługi, konserwacji i modernizacji;
 - 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).
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, 3 i 4.

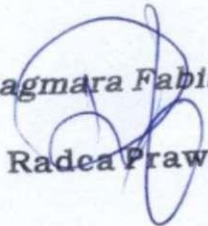
Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 7. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno – usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz – dz. nr 381/2 gm. Sępólno Krajeńskie, uchwalonym uchwałą Nr XLVI/461/2002 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 4 października 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 31.10.2002 r. Nr 123, poz. 2481), dla terenów **5 UP, 6 ZN, W** i **7 UP**, zgodnie z oznaczeniem na załączniku Nr 4 do uchwały.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sepólna Krajeńskiego.

§ 9. 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

Radea Prawny