

Projekt

z dnia 10 listopada 2015 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XIV/...../2015  
RADY MIEJSKIEJ W SEPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

z dnia 25 listopada 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
przy ulicy T. Kościuszki w Sepólnie Krajeńskim.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz., 199, 443, 774, 1265 i 1777) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), a także uchwały Nr XLVI/355/14 Rady Miejskiej w Sepólnie Krajeńskim z dnia 30 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Tadeusza Kościuszki w Sepólnie Krajeńskim, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sepólno Krajeńskie”, uchwalonego uchwałą Nr VI/32/11 Rady Miejskiej w Sepólnie Krajeńskim z dnia 31 marca 2011 roku, uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sepólnie Krajeńskim w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1, obejmuje obszar położony po obu stronach ulicy Kościuszki (drogi wojewódzkiej nr 241), na wchód od terenu kolejowego i na północ od granicy administracyjnej miasta wzdłuż ulicy Komierowskiej w obrębie geodezyjnym nr 2 w Sepólnie Krajeńskim, a także część ulicy Komierowskiej, położonej na obszarze gminy Sepólno Krajeńskie, na południe od granicy administracyjnej miasta.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literą **U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczone na rysunku planu literami **UO**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **PU**;
- 4) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu literami **KS**;
- 5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu literami **IT**;
- 6) teren ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu literą **C**;
- 7) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu literą **E**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 9) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDD**;
- 10) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**;
- 11) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu literami **KDZ**.

§ 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) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica administracyjna miasta;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 7) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 8) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w *Rozdziałach 2 i 3* uchwały i na załączniku Nr 1 do 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) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 7) **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;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 9) **obiekcie towarzyszącym** - należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;

**przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### **§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U** i **2 U**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) teren zabudowy usługowej - usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 UO**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **4 PU**, **5 PU**, **6 PU**, **7 PU**, **8 PU**, **9 PU**, **10 PU** i **11 PU**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;

- 4) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **12 KS, 13 KS i 14 KS**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10;
- 5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 IT**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11;
- 6) teren ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **16 C**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
- 7) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **17 E, 18 E i 19 E**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **20 KDW, 21 KDW, 22 KDW, 23 KDW, 24 KDW, 25 KDW, 26 KDW, 27 KDW, 28 KDW, 29 KDW i 30 KDW**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 14;
- 9) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **31 KDD**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 15;
- 10) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **32 KDL**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 16;
- 11) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **33 KDZ**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 17.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w granicach obszaru planu dopuszcza się budowę:
  - a) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - b) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
  - c) ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i zapisu w lit. d;
  - d) ogrodzeń pełnych na granicy sąsiednich działek budowlanych o wysokości do 1,6 m;
- 3) obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

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

- 1) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 4) 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;
- 5) obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

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

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 9 ust. 4 uchwały dla terenu 9 PU, wymienionego w ust. 1 pkt 3;
- 2) nie dotyczy terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-11, z wyjątkiem terenu 9 PU, wymienionego w ust. 1 pkt 3.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują wymagania ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) obowiązują zasady ustalone w:

- a) § 7 ust. 5 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1,
- b) § 8 ust. 5 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 2,
- c) § 9 ust. 6 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3,
- d) § 10 ust. 5 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4,
- e) § 11 ust. 5 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 5,
- f) § 12 ust. 5 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 6,
- g) § 13 ust. 5 dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 7;

2) nie występuje potrzeba określania dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 8 – 11, z wyjątkiem zasady dotyczącej minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji ustalonej w § 14 ust. 2 pkt 2 lit. b, w § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b, w § 16 ust. 2 pkt 2 lit. b i w § 17 ust. 2 pkt 2 lit. b.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się ze względu na brak takich terenów i obiektów.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) obowiązują zasady ustalone w:

- a) § 7 ust. 6 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1,
- b) § 9 ust. 7 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3,

2) nie dotyczy terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2, 4-11.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z warunkami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne wojewódzką nr 241, tj. ulicę T. Kościuszki, i gminną, tj. ulicę Komierowską;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków z możliwością wykorzystania projektowanej przepompowni ścieków na terenie 15 IT, a także indywidualnych przepompowni ścieków lokalizowanych w obszarze planu;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową do zbiornika retencyjnego, zlokalizowanego poza obszarem planu, z uwzględnieniem zapisu w pkt 5 i ust. 3 pkt 2;
- 5) dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, a także odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w ust. 14;
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne) lub z rozbudowanej sieci ciepłowniczej.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

1) obowiązują zasady ustalone w § 9 ust. 10 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3,

2) nie ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-2 i 4-11.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

13. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustalono w § 7 ust. 9 uchwały dla terenów 1 U i 2 U, wymienionych w ust. 1 pkt 1.

**14. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) zasilanie przebudowywanych i remontowanych obiektów na terenach oznaczonych literami **UO**, **C** i **PU** z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w obszarze planu, po dostosowaniu stacji do zwiększonego poboru mocy;

2) zasilanie projektowanych obiektów na terenach oznaczonych literami **U** i **PU**, w zależności od zapotrzebowanej mocy, z istniejących stacji transformatorowych, zlokalizowanych w obszarze planu i/lub ze stacji projektowanych, w tym abonenckich;

3) projektowane stacje realizować jako obiekty wolno stojące, kontenerowe, na geodezyjnie wydzielonych działkach, względnie jako stacje słupowe;

4) zasilanie stacji, o których mowa w pkt 3, poprzez wplot w linie kablowe średniego napięcia (SN) przebiegające w obszarze planu, a stacje abonenckie zasilić poprzez złącza kablowe SN;

5) złącza, o których mowa w pkt 4, należy sytuować na działkach przewidzianych pod lokalizację stacji transformatorowych lub w terenach dróg publicznych;

6) ze stacji transformatorowych wyprowadzić linie kablowe niskiego napięcia i zasilić z nich projektowane obiekty poprzez złącza kablowe lub kablowo - pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia działek, lub przy ścianach budynków usługowych i produkcyjnych;

7) dopuszcza się wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego napięcia w ramach jej możliwości technicznych;

8) projektowane linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach oraz w terenach ogólnodostępnych - dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

a)

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

##### **§ 7. Karta terenów 1 U i 2 U**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

a) budowę budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z obiektami towarzyszącymi;

b) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w ust. 3 pkt 1;

c) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;

d) budowę obiektów małej architektury;

e) zieleni towarzyszącej;

f) podział terenów na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu w ust. 9;

- g) wydzielenie dojazdów i dojeżdż do obsługi obiektów;
- h) realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków;
- i) wydzielenie działek geodezyjnych pod urządzenia, o których mowa w **lit. h**;

2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się szyldy - powierzchnia tablicy reklamowej, mierzona w obrysie zewnętrznym, do 8 m<sup>2</sup>.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m, z możliwością podpiwniczenia;
  - b) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w **lit. a**;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania nie mniej niż 4 miejsca do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca do parkowania, o których mowa w **lit a**, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. a**;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i nachyleniu tych połaci do 35°.

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** ustala się:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35,0 m,
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,2 ha,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°;
- 4) parametry określone w **pkt 1 - 3** nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

7. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na terenie **1 U** przy lokalizowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu nieruchomości w sąsiedztwie terenu kolejowego, należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie;
- 2) wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe.

#### **8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **21 KDW**;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10**.

#### **9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.:**

- 1) ustala się powierzchnię 0,2 ha z uwzględnieniem zapisu **pkt 2**,
- 2) powierzchnia określona w **pkt 1** nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i na cele obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 8. Karta terenu 3 UO**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej – usług oświaty.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się:
  - a) budowę budynków użyteczności publicznej związanych z usługami oświaty w zakresie szkolnictwa ponadgimnazjalnego wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - b) remonty, przebudowę, a także rozbiórkę istniejących budynków;
  - c) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
  - d) budowę obiektów małej architektury;
  - e) zieleni towarzyszącą;
  - f) realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków;
  - g) wydzielenie działek geodezyjnych pod urządzenia, o których mowa w **lit. f**;
  - h) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów;
- 2) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 2**.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 3**.

#### **4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadza się zakaz umieszczania reklam i tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynki o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 15,0 m, z możliwością podpiwniczenia;
  - b) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w **lit. a**;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 6, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca do parkowania, o których mowa w **lit. a**, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. a**;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej **31 KDD** i w linii zabudowy istniejących budynków na terenie **11 PU** od drogi publicznej lokalnej **32 KDL**, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i nachyleniu tych połaci do 35°.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

**7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych dojazdowej **31 KDD** (ulicy Przemysłowej) i lokalnej **32 KDL** (ulicy Komierowskiej);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10**.

**§ 9. Karta terenów 4 PU, 5 PU, 6 PU, 7 PU, 8 PU, 9 PU, 10 PU i 11 PU**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się:
- a) budowę budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - b) remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu, a także rozbiórkę istniejących budynków - dotyczy także budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, wykreśloną na rysunku planu, a linią rozgraniczającą drogi;
  - c) lokalizację stacji paliw pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w szczególności wykonania zabezpieczeń na wypadek awarii przed przedostawaniem się do gruntu trujących substancji;
  - d) wszelką działalność produkcyjną i usługową ( w tym handlową) spełniającą wymogi określone w **ust. 3 pkt 1**;
  - e) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
  - f) budowę obiektów małej architektury;
  - g) zieleni towarzyszącą;
  - h) podział terenów na działki budowlane;
  - i) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów;
  - j) realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków;
  - k) wydzielenie działek geodezyjnych pod urządzenia, o których mowa w **lit. j**;
  - l) możliwość wydzielenia wzdłuż dróg zatok postojowych i zjazdów dla środków komunikacji publicznej;
- 2) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 2**.



### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wprowadza się zakaz:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;

2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie 9 PU ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, w której należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się szyldy - powierzchnia tablicy reklamowej, mierzona w obrysie zewnętrznym, do 10 m<sup>2</sup>.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie przekraczająca 15,0 m z dopuszczeniem wyższych obiektów, o ile wysokość powyżej 15,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 30,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania nie mniej niż 4 miejsca do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i produkcji oraz dodatkowo 2 miejsca na każde 200 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca do parkowania, o których mowa w lit a, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od 0 do 13,0 m od linii rozgraniczających dróg i w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wysowano na rysunku planu;
- 8) dachy:
  - a) na budynkach usługowych (w tym handlowych) płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i nachyleniu tych połaci do 35°;
  - b) na budynkach produkcyjnych, składach i magazynach płaskie, a w przypadku braku możliwości ich realizacji kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego.

7. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** ustala się:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35,0 m,
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,4 ha,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°;

4) parametry określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na terenie 7 PU wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 6,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują:
  - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
  - b) zakaz sadzenia drzew;
  - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 2) strefa, o której mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinku, na którym nastąpi demontaż linii napowietrznej;
- 3) na terenach 4 PU i 7 PU przy lokalizowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu nieruchomości w sąsiedztwie terenu kolejowego, należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie;
- 4) wprowadza się zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe z uwzględnieniem zapisu w ust. 10.

**9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych dojazdowej 31 KDD (ulicy Przemysłowej), lokalnej 32 KDL (ulicy Komierowskiej) i zbiorczej 33 KDZ (ulicy T. Kościuszki), z uwzględnieniem zapisu pkt 2, z dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych, a także z terenu 15 IT;
- 2) zakaz wykonywania nowych dodatkowych zjazdów z drogi publicznej zbiorczej 33 KDZ;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

**10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** dopuszcza się pozostawienie istniejącej funkcji mieszkaniowej do czasu zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu - do czasu rozbiórki lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu dopuszcza się remonty i przebudowy.

**§ 10. Karta terenów 12 KS, 13 KS i 14 KS**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy garażowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się:
  - a) budowę garaży, budynków gospodarczych lub garażowo - gospodarczych;
  - b) remonty, przebudowę, rozbiórkę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków;
  - c) zielen towarzyszącą;
- 2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 3.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ustala się zakaz lokalizacji reklam.

**5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynki o wysokości do 4,0 m;
  - b) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w lit. a;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określenia;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w liniach zabudowy istniejących budynków i stycznie do linii rozgraniczającej terenu 27 KDW, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie.

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

**7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 12 KS z drogi wewnętrznej 20 KDW, terenu 13 KS z drogi wewnętrznej 27 KDW, a terenu 14 KS z drogi publicznej lokalnej 32 KDL (ulicy Komierowskiej);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

**§ 11. Karta terenu 15 IT**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej.

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

- 1) wprowadza się nakaz zapewnienia:
  - a) nienaruszalnego przepływu wód w istniejącym rowie melioracyjnym – należy zachować jego drożność i chronić przed uszkodzeniem;
  - b) dojazdu wzdłuż otwartego rowu melioracyjnego umożliwiającego jego utrzymanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepompowni ścieków, wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami;
  - b) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
  - c) dojazdy i dojścia do działek budowlanych położonych na sąsiednich terenach 8 PU, 9 PU i 16 C;
  - d) skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadza się zakaz umieszczania reklam i tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 1% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku nie przekraczająca 4,0 m;
  - b) nie ogranicza się wysokości zabudowy nie wymienionej w lit. a;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej zbiorczej 33 KDZ (ulicy T. Kościuszki) i 5,0 m od granicy działki nr 19, tak jak wysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie.

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

#### 7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zbiorczej 33 KDZ (ulicy T. Kościuszki) istniejącym zjazdem;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

#### § 12. Karta terenu 16 C

1. **Przeznaczenie terenu:** teren ciepłownictwa.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) budowę budynków dla potrzeb energetyki ciepłej wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - b) remonty, przebudowę, a także rozbiórkę istniejących budynków;
  - c) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
  - d) budowę obiektów małej architektury;
  - e) zieleni towarzyszącej;
  - f) realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków;
  - g) wydzielenie działek geodezyjnych pod urządzenia, o których mowa w lit. f;
  - h) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów;
- 2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) wprowadza się zakaz:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;

2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 3.

#### 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadza się zakaz umieszczania reklam i tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie przekraczająca 15,0 m z dopuszczeniem wyższych obiektów, o ile wysokość powyżej 15,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi, ale nie wyższych niż 30,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 10, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca do parkowania, o których mowa w lit a, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 31 KDD (ulicy Przemysłowej), tak jak wysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie, a w przypadku braku możliwości ich realizacji kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

#### 7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej 31 KDD (ulicy Przemysłowej) lub z terenu 15 IT;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

#### § 13. Karta terenów 17 E, 18 E i 19 E

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami;
- 2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku nie przekraczająca 4,0 m;
  - b) nie ogranicza się wysokości zabudowy nie wymienionej w lit. a;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 17 E i 18 E w liniach zabudowy istniejących budynków, a na terenie 19 E w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 31 KDD (ulicy Przemysłowej), tak jak wysowano na rysunku planu;
- 8) dach płaski.

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

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 17 E z przylegającej drogi wewnętrznej 25 KDW,
  - b) terenu 18 E z przylegającej drogi wewnętrznej 28 KDW,
  - c) terenu 19 E z przylegającej drogi publicznej dojazdowej 31 KDD (ulicy Przemysłowej);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

§ 14. Karta terenów 20 KDW, 21 KDW, 22 KDW, 23 KDW, 24 KDW, 25 KDW, 26 KDW, 27 KDW, 28 KDW, 29 KDW i 30 KDW

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokości dróg wewnętrznych:
  - a) 20 KDW, 21 KDW, 22 KDW, 23 KDW, 24 KDW, 25 KDW, 27 KDW, 29 KDW i 30 KDW- zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem, tak jak oznaczono na rysunku planu;
  - b) 26 KDW - min. 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) 28 KDW – min. 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo - jezdnych;

b) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) wprowadza się zakaz umieszczania reklam;

b) ustala się przeznaczenie terenu **23 KDW** (ulicy Składowej) na realizację inwestycji celu publicznego;

c) na terenie, o którym mowa w lit. b, wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** przy zagospodarowaniu terenu **23 KDW** w sąsiedztwie terenu kolejowego należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie.

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

1) ustala się powiązania komunikacyjne:

a) wzajemne dróg wewnętrznych **23 KDW** (ulicy Składowej) i **27 KDW**;

b) dróg wewnętrznych **20 KDW**, **21 KDW**, **22 KDW**, **24 KDW**, **25 KDW** i **26 KDW** z drogą publiczną zbiorczą **33 KDZ** (ulicą T. Kościuszki) i drogi **23 KDW** z ulicą T. Kościuszki, położoną poza obszarem planu;

c) dróg wewnętrznych **28 KDW** i **30 KDW** z drogą publiczną dojazdową **31 KDD** (ulicą Przemysłową);

d) dróg wewnętrznych **23 KDW** (ulicy Składowej) i **29 KDW** z drogą publiczną lokalną **32 KDL** (ulicą Komierowską);

2) dopuszcza się powiązania komunikacyjne:

a) drogi wewnętrznej **22 KDW** z drogą projektowaną poza obszarem planu – przy jego północnej granicy;

b) dróg wewnętrznych **21 KDW** i **30 KDW** z drogami projektowanymi poza obszarem planu – przy jego wschodniej granicy;

3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

#### § 15. Karta terenu **31 KDD**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej dojazdowej.

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

1) ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej **31 KDD** (ulicy Przemysłowej) zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem, tak jak oznaczono na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

a) budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) teren drogi publicznej dojazdowej **31 KDD** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;

- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w pkt 1, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej dojazdowej **31 KDD** (ulicy Przemysłowej):
  - a) z drogą publiczną lokalną **32 KDL** (ulicą Komierowską) i drogą publiczną zbiorczą **33 KDZ** (ulicą T. Kościuszki) poprzez skrzyżowania zwykle lub skanalizowane;
  - b) z drogami wewnętrznymi **28 KDW** i **30 KDW**;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

**§ 16. Karta terenu 32 KDL**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej lokalnej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej lokalnej **32 KDL** (ulicy Komierowskiej) zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem, tak jak oznaczono na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren drogi publicznej lokalnej **32 KDL** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w pkt 1, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 6,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują:
  - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
  - b) zakaz sadzenia drzew;
  - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 2) strefa, o której mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej lokalnej **32 KDL** (ulicy Komierowskiej):



- a) z drogą publiczną dojazdową **31 KDD** (ulicą Przemysławą) poprzez skrzyżowanie zwykle lub skanalizowane;
  - b) z drogami wewnętrznymi **23 KDW** (ulicą Składową) i **29 KDW**;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

#### § 17. Karta terenu 33 KDZ

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej zbiorczej.

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

1) ustala się szerokość drogi publicznej zbiorczej **33 KDZ** (ulicy T. Kościuszki) zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem, tak jak oznaczono na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

- a) budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) teren drogi publicznej zbiorczej **33 KDZ** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- b) umieszczenie na terenie, o którym mowa w pkt 1, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- c) na terenie, o którym mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** przy zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie terenu kolejowego, należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie.

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

1) ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej zbiorczej **33 KDZ** (ulicy T. Kościuszki):

- a) z drogą publiczną dojazdową **31 KDD** (ulicą Przemysławą) poprzez skrzyżowanie zwykle lub skanalizowane;
- b) z drogami wewnętrznymi **20 KDW, 21 KDW, 22 KDW, 24 KDW, 25 KDW** i **26 KDW** oraz z terenem **15 IT**;

2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 18. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie (dla części działki nr 81/3), uchwalonego uchwałą Nr 220/IV/97 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 28 maja 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Bydgoszcz z 1997 r Nr 24, poz. 121).

§ 19. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie, obejmującej część działki nr 81/35 przy ulicy Składowej, uchwalonego uchwałą Nr XI/131/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 sierpnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 1999 r. Nr 64, poz. 725).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Sępólno Krajeńskie.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Kazimierz Jagodziński**

# SEPÓLNO KRAJEŃSKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU PRZY ULICY T. KOŚCIUSZKI

RYSUNEK PLANU - PROJEKT

1:1000



WYKAZ ZŁOŻENIOWY OGRANICZENIA  
WIERZĄCZĄ ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY  
ULICY T. KOŚCIUSZKI



Wskazy i symbole graficzne odnoszą się do symboli  
opisanych w tabeli legendy.

Wskazy i symbole graficzne odnoszą się do symboli  
opisanych w tabeli legendy.

Wskazy i symbole graficzne odnoszą się do symboli  
opisanych w tabeli legendy.

**LEGENDA**

---	GRANICE OBSZARU OGRANICZENIA WIERZĄCZĄ
---	GRANICE OGRANICZENIA WIERZĄCZĄ
---	ULICE KOLEJNICZE I TERENY O NADANYM PRZEZNACZENIU
---	PRZEDZIAŁY TERENOWE ZAGOSPODAROWANIA
---	MAJĄTKOWE WIERZĄCZĄ I LINE ZAGOSPOD.
---	STREFA OGRANICZENIA ARCHITEKTOLOGICZNEGO "P"
---	STREFA OGRANICZENIA USTROJOWA KODU LUB INNEGO
U	TERENY ZAGOSPOD. UROBOWE
LIO	TERENY ZAGOSPOD. WYKONAWCZO - WYKONAWCZY
PU	TERENY OGRANICZENIA PROJEKTOWANEGO, WYKONAWCZO
KS	TERENY ZAGOSPOD. KRAJOWEGO
RS	TERENY ZAGOSPOD. KRAJOWEGO
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
E	TERENY WYKONAWCZO
KDW	TERENY WYKONAWCZO
KOD	TERENY WYKONAWCZO
KDL	TERENY WYKONAWCZO
KDZ	TERENY WYKONAWCZO
---	WYKONAWCZO



PROJEKTANT: Mieczysław Olszak  
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ SEPÓLNO KRAJEŃSKIEGO

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr 10  
Rady Miejskiej w Sepólnie Krajeńskim  
z dnia 2010 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/...../2015  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 25 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim.**

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach **od 15 września 2015 r. do 14 października 2015 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia **28 października 2015 r.**, nie **wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Kazimierz Jagodziński**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim.**

**§ 1**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

**§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 :**

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 poz. 885 z późn. zm.), przy czym:**

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 4. 1.** Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

**§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:**

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,

4) fundusze Unii Europejskiej.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Kazimierz Jagodziński**

## UZASADNIENIE

W dniu 30 czerwca 2014 r. Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim podjęła uchwałę Nr XLVI/355/14 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim, która rozpoczęła tryb formalno - prawny prac nad planem.

Teren objęty opracowaniem planu położony jest, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie”, uchwalonego uchwałą Nr VI/32/11 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 marca 2011 roku,

w terenie istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej.

Przeznaczenie terenów w sporządzonym projekcie planu miejscowego pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, a także infrastrukturę techniczną jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzgodnienia i pozytywne opinie instytucji przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 ze zm.), a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.), projekt planu wraz z załącznikami może zostać przedłożony do uchwalenia przez Radę Miejską w Sępólnie Krajeńskim.

Projekt uchwały został przedstawiony na posiedzeniach Komisji Gospodarki Komunalnej, Polityki Prorodzinnej, Przeciwdziałania Bezrobociu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim i został zaopiniowany pozytywnie

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Kazimierz Jagodziński**

