



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 11 września 2014 r.

Poz. 2495

UCHWAŁA Nr XLVIII/372/14 RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379), po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „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, uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Chojnickiej w Sępólnie 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 działek nr 543, nr 544, nr 545/1 i część działki nr 545/2 w obrębie geodezyjnym nr 1 w Sępólnie Krajeńskim, położony pomiędzy ulicami Chojnicką (drogą publiczną krajową nr 25) i Radosną (drogą gminną wewnętrzną) a Jeziorem Sepoleńskim, bezpośrednio przy granicy administracyjnej miasta.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu literami UT;
- 2) las, oznaczony na rysunku planu literami ZL;
- 3) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu literami KDGP.

§ 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) granica 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) symbole i określenie przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały i na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim;
- 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) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) 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;
- 7) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia nie większym niż 12°;
- 8) domek turystyczny - należy przez to rozumieć tzw. dawniej domek kempingowy lub budynek niepodpiwniczony, posiadający nie więcej niż cztery pokoje, dostosowany do świadczenia usług typu hotelarskiego;
- 9) obiekcie towarzyszącym - należy przez to rozumieć zadaszenie lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki wyrażony w procentach;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UT;
 - 2) las, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 ZL;
 - 3) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KDGP;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na terenie 1 UT, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się budowę jednego budynku - obiektu hotelarskiego takiego jak: hotel, motel lub pensjonat wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) na terenie 1 UT, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu, o którym mowa w pkt 1, na usługi gastronomiczne, edukacyjne (np. sale konferencyjne), a także w zakresie rehabilitacji i odnowy biologicznej (np. SPA),
 - b) wydzielenie w budynku, o którym mowa w pkt 1, jednego mieszkania dla potrzeb własnych inwestora,
 - c) miejsca parkingowe lub garaże wbudowane w budynek, o którym mowa w pkt 1,
 - d) budowę domków turystycznych wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - e) przebudowę i remont istniejących budynków z przeznaczeniem na domki turystyczne,
 - f) rozbudowę budynków, o których mowa w lit. e, z uwzględnieniem wykreślonej na rysunku planu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - g) realizację kempingu,
 - h) lokalizację obiektów małej architektury,
 - i) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - j) elementy reklamowe na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z prowadzoną na terenie 1 UT działalnością gospodarczą, o powierzchni do 4 m²,
 - k) lokalizację placów gier i zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
 - l) zielen towarzyszącą,
 - m) budowę abonenckiej stacji transformatorowej niezbędnej dla zaopatrzenia w energię elektryczną obiektów przewidzianych do realizacji,

- n) budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przeseł betonowych,
- 3) wprowadza się zakaz:
- realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem zapisu lit. c,
 - lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, masztów i wież przekaźnikowych z uwzględnieniem zapisu lit. c,
 - zakazy wymienione w lit. a i b nie dotyczą inwestycji telekomunikacyjnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren 2 ZL, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, pozostawia się w dotychczasowym leśnym użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie 3 KDGP, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, także nie związanej z obsługą ruchu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- uwzględnić ograniczenia nałożone w przepisach odrębnych z uwagi na sąsiedztwo śródlądowych wód powierzchniowych, tj. Jeziora Sępoleńskiego;
 - wymagane jest zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - dla terenu 1 UT ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
 - nawierzchnie komunikacyjne (parkingi, place) należy wykonać jako utwardzone nieprzepuszczalne, a wody opadowe i roztopowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - ustala się ochronę istniejącego drzewostanu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i krajobrazu wyznaczonej dla zespołu historycznego urbanistycznego (Sępólno Krajeńskie – zespół urbanistyczny wpisany do ewidencji zabytków), którą objęto dolinę Sępoleńki i Jezioro Sępoleńskie wraz z nabrzeżem, stanowiącej zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego i zachowania jego indywidualnej sylwety, dla której zasady ochrony zostały określone poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w ust. 3 pkt 2 oraz parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ust. 6 dla terenu 1 UT.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- ustala się teren 3 KDGP, wymieniony w ust. 1 pkt 3, jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
 - 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;
 - na terenie, o którym mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: na terenie 1 UT, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
 - minimalna intensywność zabudowy w granicach obszaru objętego planem – 0,06;
 - wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
 - minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 50%;
 - wysokość budynku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, nie może przekroczyć IV kondygnacji i 16,0 m z uwzględnieniem zapisu pkt 8,
 - domki turystyczne i obiekty towarzyszące parterowe o wysokości max. 3,5 m;
 - ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - 2 miejsca postojowe dla lokalu mieszkalnego,

- b) w przypadku działalności usługowej należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 4 miejsca postojowe do 100 m² powierzchni użytkowej usług i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powyżej 100 m²,
 - c) miejsca parkingowe, o których mowa w lit a i b, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, jako wbudowane w budynek, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, lub jako obiekt towarzyszący;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
- a) od ulicy Radosnej - 6,0 m od linii rozgraniczającej,
 - b) od ulicy Chojnickiej - 18,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 25,
 - c) od terenu 2 ZL – 12,0 m od linii rozgraniczającej;
- 7) dachy:
- a) na budynku, o którym mowa w pkt 1 – dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) na domkach turystycznych i obiektach towarzyszących – płaskie;
- 8) najwyżej położona kalenica lub punkt zbiegu połaci dachowych na budynku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, na poziomie nie wyższym niż 136,0 m n.p.m.
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: ustala się:
- 1) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25,0 m, przy czym dla działek wydzielanych pod:
 - a) dojazdy do działek dopuszcza się minimalną szerokość 4,5 m,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się minimalną szerokość 1 m;
 - 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m², przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się minimalną powierzchnię 1 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w przedziale od 70° do 110° z uwzględnieniem zapisu lit. b,
 - b) nie ustala się dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się szczególnych warunków, a zagospodarowanie terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) pas terenu o szerokości 6,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KDGP, przeznacza się na poszerzenie przylegającej drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, tj. ulicy Chojnickiej – drogi krajowej nr 25;
 - 2) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi gminnej wewnętrznej, tj. ulicy Radosnej, która powiązana jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez zjazd publiczny z drogi krajowej nr 25, tj. ulicy Chojnickiej;
 - 3) wprowadza się zakaz wykonania zjazdu bezpośrednio z drogi krajowej nr 25, tj. ulicy Chojnickiej, na teren 1 UT;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki budowlanej lub do odbiornika, a w przypadku wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych z uwzględnieniem zapisu ust. 3 pkt 5;
 - 6) odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej, zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej – do czasu docelowego rozwiązania gospodarki ściekowej poprzez budowę kanalizacji dopuszcza się tymczasowe rozwiązania techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów przewidzianych do realizacji liniami niskiego napięcia z projektowanej na terenie 1 UT abonenckiej stacji transformatorowej, zasilanej abonencką linią średniego napięcia;
 - 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej – dopuszcza się budowę sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) realizacja sieci telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem indywidualnych źródeł w oparciu o paliwa nieemisyjne lub niskoemisyjne.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Stanisław Rohde

załącznik nr 1
do uchwały nr XLVIII/372/14
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

MIASTO SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE

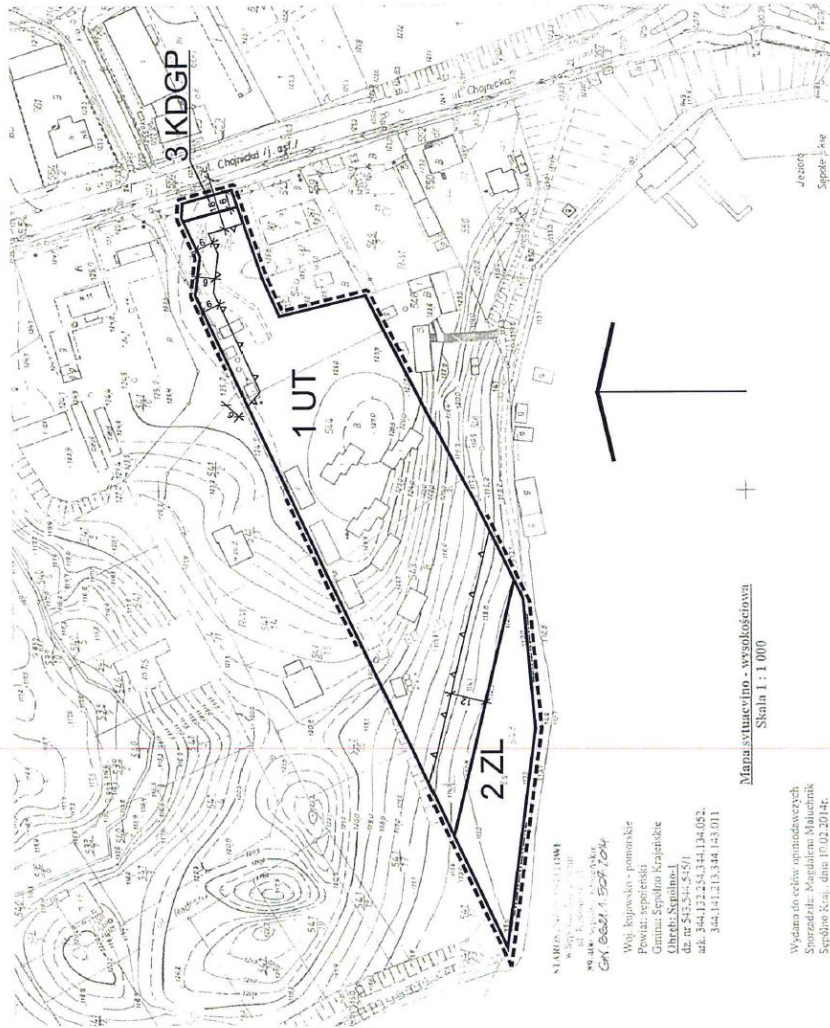
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY CHOJNICZKIEJ

RYSUNEK PLANU 1:1000

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- UT TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG TURYSTYCZNYCH
- ZL TEREN LASU
- KDGP TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONOGO
- WYMIAROWANIE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE



MIŁOSZ SZYMCZAK
Województwo Kujawsko-Pomorskie
Powiat: sępoleński
Gmina: Sępólno Krajeńskie
Dz. nr 543/54-5/5/1
dz. nr 344/12/2/5-144-134/063
dz. nr 344/12/2/5-144-134/011

Mapa sytuacyjno-wysokościowa
Skala 1:1 000

Wydane do celów projektowych
Sprawdził: Marcin Malarzyk
Sępólno Krajeńskie, dnia 10.02.2014r.

Biuro Architektury i Inżynierii
ul. Sępólna Kr. 10
14-200 Sępólno Krajeńskie
Tel. 52 220 22 22
www.biauro.pl

INSPIRATOR
ul. Sępólna Kr. 10
14-200 Sępólno Krajeńskie
Tel. 52 220 22 22
www.inspirowanie.pl

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stanisław Rohde

Przewodniczący Rady
Stanisław Rohde
Stanisław Rohde

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLVIII/372/14
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ SĘPÓLNA KRAJEŃSKIEGO

załącznik nr 2
do uchwały nr XLVIII/372/14
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu przy ulicy Chojnickiej**

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 czerwca 2014 r. do 11 lipca 2014 r. (z wyjątkiem sobót i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 25 lipca 2014 r., nie wniesiono żadnych uwag.

załącznik nr 3
do uchwały nr XLVIII/372/14
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

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 Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.