

- projekt -

**UCHWAŁA Nr ...../2024**  
**RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**  
z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie 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 2024 r. poz. 1130), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), w związku z uchwałą Nr III/22/2024 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie Krajeńskim, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie”, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XXVIII/261/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021 r., uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie Krajeńskim, w granicach obszaru objętego planem miejscowym 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 w obrębie geodezyjnym nr 0001 w Sępólnie Krajeńskim, w północno – wschodniej części miasta u zbiegu ulic Bajkowej, tj. drogi publicznej gminnej nr 020601C, i Odrodzenia, tj. drogi publicznej gminnej nr 020629C.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **MW-U**;
- 2) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **UE**.

**§ 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.** Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie ewidencji gruntów w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 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 symbolem lub symbolami klas przeznaczenia terenu, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego ustalone przeznaczenie terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa miejscowego.

## *Rozdział 2*

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

**§ 6.1. Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 7;
- 2) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **2UE**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 8.

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

- 1) zagospodarowanie terenu w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu oraz likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
  - a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
  - b) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - c) podpiwniczenia,
  - d) zielen towarzyszącą.

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

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
  - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 5) 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;
- 6) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

**4. Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych oraz stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

**7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) w obszarze planu nie ogranicza się wysokości budowli, o ile z zasad ustalonych w *Rozdziale 3* dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej;
- 2) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie występuje potrzeba określenia ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie występuje potrzeba określania.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią ulice Bajkowa, tj. droga publiczna gminna nr 020601C, oraz Odrodzenia, tj. droga publiczna gminna nr 020629C;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegających do obszaru planu ulicach Bajkowej i Odrodzenia;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce z możliwością odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej kanalizacji deszczowej;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) budowa sieci gazowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych.

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

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

### *Rozdział 3*

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

##### **§ 7. Karta terenu 1MW-U**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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

- 1) ustala się budowę w zależności od potrzeb budynków:
  - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) usługowych (w tym handlowych),
  - c) o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno – usługowych, w których powierzchnia użytkowa lokali użytkowych nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich lokali;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację obu rodzajów przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
  - b) łączenie obu rodzajów przeznaczenia terenu w jednym budynku,
  - c) remont i przebudowę istniejących budynków,
  - d) zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych w istniejącym budynku mieszkalnym na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
  - e) budowę garaży w zabudowie szeregowej,
  - f) budowę wiat związanych z przeznaczeniem terenu,
  - g) rozbiórkę istniejących garaży,

- h) realizację miejsc do parkowania pojazdów, także w piwnicach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych,
- i) place zabaw dla dzieci,
- j) boiska sportowe,
- k) miejsca rekreacyjne, w tym dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- l) wszelką działalność usługową, w tym handlową, spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe od III do V kondygnacji nadziemnych i do 16,0 m;
  - b) budynki usługowe do II kondygnacji nadziemnych i do 8,0 m;
  - c) garaże i wiaty parterowe o wysokości do 3,5 m;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) co najmniej 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej,
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla ilości mieszkań, powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży;
  - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - e) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, a także jako wbudowane w budynki;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w linii zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego od strony ulicy Odrodzenia i w odległości 5,0 m od strony ulicy Bajkowej, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 9) dachy płaskie.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających ulic Bajkowej i Odrodzenia.

## **§ 8. Karta terenu 2UE**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren usług edukacji.

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

- a) budowę budynków użyteczności publicznej związanych z usługami edukacji w systemie oświaty obejmującym przedszkola, w tym: specjalne, integracyjne, z oddziałami specjalnymi lub integracyjnymi, a także inne formy wychowania przedszkolnego, wraz z obiektami towarzyszącymi,
- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) place zabaw,
- d) boiska sportowe.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe do II kondygnacji nadziemnych i do 8,0 m;
  - b) obiekty towarzyszące parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 1 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, a także jako wbudowane w budynki;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od strony ulicy Bajkowej, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 9) dachy płaskie.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej ulicy Bajkowej.

#### *Rozdział 4*

#### **Przepisy końcowe**

**§ 9.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Odrodzenia, Sportową i Chojnicką w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą Nr XIII/90/07 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 22 poz. 306 z dnia 13 lutego 2008 r.), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

**§ 11.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**