

**UCHWAŁA NR XII/106/2025**  
**RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

z dnia 26 marca 2025 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, 1907, 1940), 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 i z 2024 r. poz. 1824) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), 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, uchwala się, co następuje:

§ 1.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie Krajeńskim nie narusza 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.

2. 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 zasadniczej 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 ładu 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 z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;

- 3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 4) 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;
- 5) 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 ustala się 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 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 połąci 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) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

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>,
  - 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 ładu 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

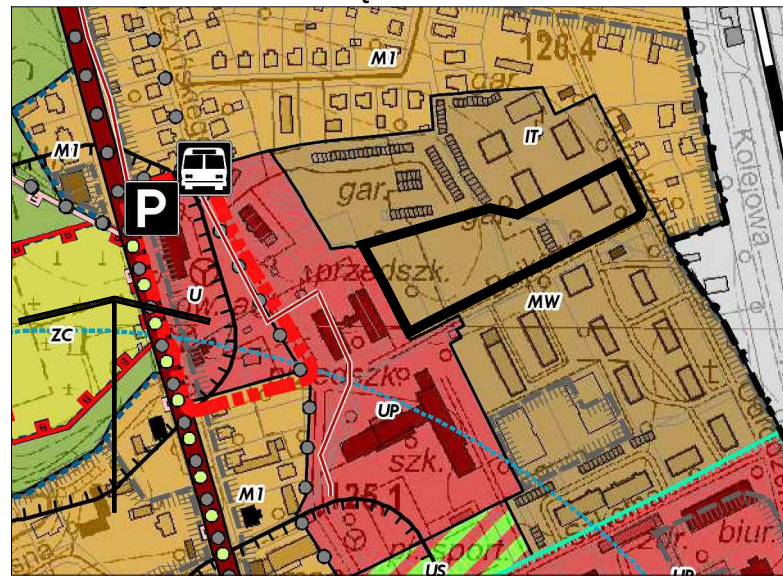
**Artur Juhnke**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZLOKALIZOWANEGO PRZY ULICY BAJKOWEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/106/2025  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 26 marca 2025 r.

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

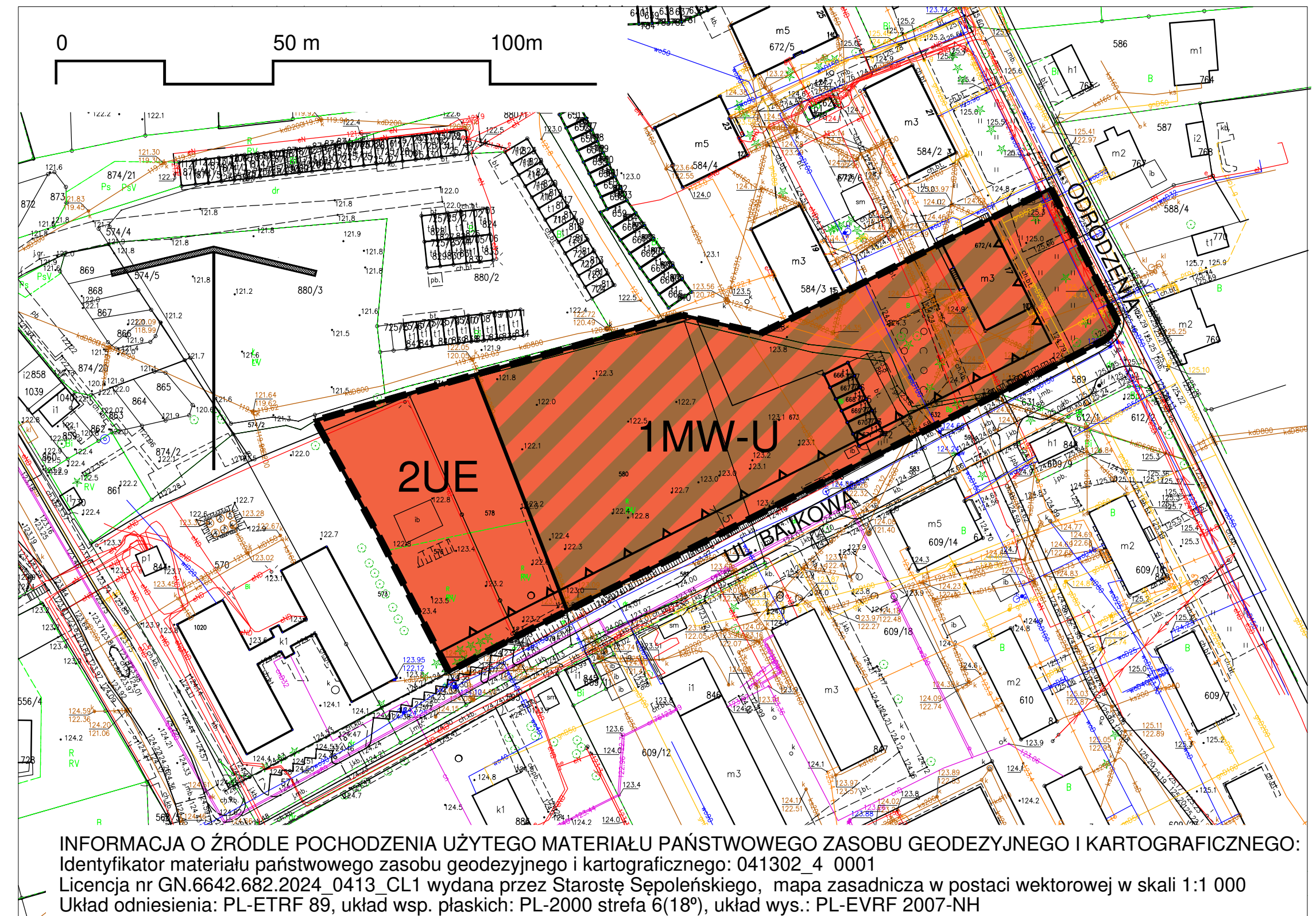


### LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE OBSZARÓW ROZWOJU O RÓŻNYCH RODZAJACH PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
- OBSZARY ROZWOJU OKREŚLAJĄCE RODZAJE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**
- OBSZARY ZABUDOWY:**
- MW** OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- M1** OBSZARY WIELOFUNKCYJNE Z PRZEWAŻAJĄCYM UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ZLOKALIZOWANE W OBSZARZE MIASTA
- U** **OBSZAR ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
- UP** OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH
- US** **OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI**
- OBSZARY: INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KOLEJOWEJ, EKSPLOATACJI SUROWCÓW ORAZ PRODUKCJI ENERGII**
- KK** OBSZARY KOLEJOWE
- OBSZARY ZIELENI:**
- ZC** OBSZARY CMENTARZY
- OBSZARY LASÓW I DOLESIEŃ ORAZ WODY POWIERZCHNIOWE:**
- ZL** OBSZARY LASÓW
- INNE USTALENIA**
- ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ**
- SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- WAŻNIEJSZE TRASY TURYSTYCZNE**
- ISTNIEJĄCE POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE/SZLAKI TURYSTYCZNE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- 50M STREFY SANITARNE OD CMENTARZY
- TERENY ZAMKNIĘTE
- OBIEKTY I URZĄDZENIA KOMUNIKACJI**
- KDG** DROGI KLASY GŁÓWNEJ - ISTNIEJĄCE
- EKSPLOATOWANA TOWAROWA LINIA KOLEJOWA
- DWORZEC PKS
- MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH/PARKINGI OSOBOWE/BUS
- OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM:**
- CENTRUM MIASTA SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE
- GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICE SPORZĄDZANYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**
- BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ISTNIEJĄCE STREFY KONSERWATORSKIE**
- STREFA "B" - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR ...../...../20 RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM Z DNIA .... 2020 R.**

## RYSUNEK PLANU - PROJEKT

1:1000



### LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBSZARUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- UE** TEREN USŁUG EDUKACJI
- WYMIAROWANIE
- ELEMENTY INFORMACYJNE:**
- UL. BAJKOWA** NAZWY ULIC PRZYLEGAJĄCYCH DO OBSZARU PLANU

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ SĘPÓLNA KRAJEŃSKIEGO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/106/2025  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 26 marca 2025 r.

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

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych, tj. w dniach od 27 stycznia 2025 r. do 05 marca 2025 r.,  
**nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Artur Juhnke**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/106/2025  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 26 marca 2025 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 zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Artur Juhnke**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/106/2025  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 26 marca 2025 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**Artur Juhnke**

## Uzasadnienie

### Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie Krajeńskim.

#### I. Wstęp

Uchwałą Nr III/22/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim zobowiązała Burmistrza Sępólna Krajeńskiego do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie Krajeńskim.

Granicami opracowania planu miejscowego objęto obszar działek nr nr 576, 578, 580, 632, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672/4 i 673 oraz części działek nr 574/3 i nr 672/6 obręb geodezyjny nr 0001 w Sępólnie Krajeńskim o powierzchni 0,83 ha, położony w północno – wschodniej części miasta u zbiegu ulic Bajkowej, tj. drogi publicznej gminnej nr 020601C, i Odrodzenia, tj. drogi publicznej gminnej nr 020629C.

Na w/w obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawartego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki, Odrodzenia, Sportową i Chojnicką w Sępólnie Krajeńskim, uchwalony 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.).

O zmianę planu wystąpił właściciel działki nr 580, który wnioskował o zmianę wyznaczonej w obowiązującym planie linii zabudowy i wyznaczenie jej w odległości 5 m od granicy działki, gdyż w takiej odległości zlokalizowany jest budynek przedszkola przy ulicy Bajkowej, oraz dopuszczenie wysokości budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 6 kondygnacji nadziemnych.

Na podstawie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie”, uchwalonym uchwałą Nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienionym uchwałą Nr XXVIII/261/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021 r., przedmiotowy teren oznaczony jest na rysunku studium literami **MW** jako obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym ustalono:

- 1) kierunek przeznaczenia dominującego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) kierunek przeznaczenia uzupełniającego: zabudowa usługowa zapewniająca obsługę mieszkańców, usługi publiczne oraz inne usługi nieuciążliwe - nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 5 kondygnacji,
  - maksymalna wysokość zabudowy usługowej oraz nieuciążliwej produkcji i przemysłu – 2 kondygnacje,
  - minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3 kondygnacje,
  - minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 30%,
  - maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 70%.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową oraz usługi edukacji jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w studium, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych, i plan nie narusza ustaleń studium.

Wniosek o dopuszczenie wysokości budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 6 kondygnacji nadziemnych nie może być uwzględniony z uwagi na zapisy studium.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

## **II.Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 - 4**

### **1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenia terenów w § 6 ust. 1, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w § 6 ust. 2 odnośnie uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczenia budowy urządzeń budowlanych i sieci uzbrojenia terenu, podpiwniczeń, a także wprowadzenia zieleni, wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania tych terenów oraz dopuszczonych działań, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3.

Ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy nawiązuje do istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulic Bajkowej i Odrodzenia. Ustalone parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3.

W obszarze opracowania planu ustalono maksymalną wysokość dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych od III do V kondygnacji nadziemnych i do 16,0 m, budynków usługowych do II kondygnacji nadziemnych i do 8,0 m, garaży i wiat do 3,5 m, a dla obiektów towarzyszących do 6,0 m. Ustalono także intensywność zabudowy do 2,4 (nadziemna do 2,0) na terenie 1MW-U i do 1,2 (nadziemna 0,8) na terenie 2UE, maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% na obu terenach 1MW-U i 2UE. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem. W celu ujednoczenia geometrii dachów wprowadzono wymóg stosowania dachów płaskich na wszystkich budynkach, co pozytywnie wpłynie na kształtowanie krajobrazu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej.

Zgodnie z audytem krajobrazowym dla województwa kujawsko - pomorskiego uchwalonym uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r., który wszedł w życie 25 grudnia 2023 r., obszar położony w granicach uchwalenia planu miejscowego znajduje się w granicach krajobrazu oznaczonego kodem 04-314.69-40, ale nie jest to krajobraz priorytetowy.

### **3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.**

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w §



6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11.

W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

W obszarze wydzielonych terenów inwestycyjnych ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną jako 30% powierzchni działki budowlanej na terenie 1 MW-U i 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 2UE. Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu. 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. 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. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Teren objęty opracowaniem planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

#### **5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Nie ustalono wymagań z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

#### **6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, w tym konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko.

#### **7. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie

walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestora (właściciela terenu) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właściciela, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

## **8. Prawo własności.**

Uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W okresie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 27 stycznia 2025 r. do 05 marca 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co dokładnie opisano w protokołach z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji załączonych do raportu. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniający złożone wnioski (własność prywatna wnioskujących) oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Z uwagi na stan faktyczny zagospodarowania terenu w otoczeniu i kierunek postępujących przemian, istniejące dogodne uwarunkowania komunikacyjne oraz wolę właściciela działki nr 580, zmiana planu miejscowego, w tym przeznaczenie terenu, jest zasadna i nie wpływa negatywnie na prawa własności.

W planie miejscowym nie wyznaczono nowych dróg publicznych, w tym gminnych, zatem nie zachodzi konieczność wykupu terenów prywatnych.

## **9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

## **10. Potrzeby interesu publicznego.**

W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami prywatnego właściciela, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych.

## **11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta w wyniku uwzględnienia wniosków właściciela działki nr 580, położonej w granicach opracowania planu, i zainicjowana podjętą przez Radę Miejską w Sępólnie Krajeńskim uchwałą Nr III/22/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i opisany w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz Sępólna Krajeńskiego na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz Sępólna Krajeńskiego ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, wyznaczając termin składania wniosków.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, przeprowadzono konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Sępólna Krajeńskiego każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

### **13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11 pkt 3. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Nakazano zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów.

### **14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.**

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

### **15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

W obszarze planu nie występują grunty rolne, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

### **16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.**

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest modyfikacja przyjętego już dokumentu, związana z dostosowaniem ustaleń planu do zmienionych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu obowiązujący plan utraci moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

### **17. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.**

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązаныmi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Oba wyznaczone w planie tereny mają zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszary objęte planem będą obsługiwane przez systemy komunikacyjne i przez odpowiednio rozbudowane systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego terenu, wnioski inwestora wydają się uzasadnione i właściwie wpisują się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne centralnej części miasta, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego a także potrzeby finansowe gminy.

### **III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1,**

**wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**



W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów w Gminie Sępólno Krajeńskie”, przyjętej uchwałą **Nr LXI/560/2023 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 października 2023 r.** przewidziano przyjrzenie się istniejącym miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego w celu dokonania ich regulacji i modyfikacji.

W związku z powyższym opracowanie zmiany 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.), polegającej na weryfikacji zapisów związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Sępólno Krajeńskie poprzez wzrost podatków w wyniku realizacji planowanych inwestycji. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy. Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt uchwały został przedstawiony na posiedzeniu Komisji Gospdarki Komunalnej oraz Porządku Publicznego Rady Miejskiej Sępólnie Krajeńskim i został zaopiniowany pozytywnie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Artur Juhnke**