

**- projekt -**

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ w SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/38/2024 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwała się, co następuje:

**§ 1.1** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej 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.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej 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 działki nr 538/3 obręb geodezyjny nr 0001 w Sępólnie Krajeńskim, położony przy ulicy Leśnej, tj. drodze publicznej gminnej nr 020622C, w bezpośrednim sąsiedztwie plaży miejskiej nad jeziorem Sępoleńskim.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu jest teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu literami **UT-UZ- US**.

**§ 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 stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 3) oznaczenie literowe i określenie przeznaczenia terenu wydzielonego 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) **maksymalnej 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, tj. symbolami klas przeznaczenia terenu oddzielonymi myślnikami, określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **obiektom 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;
- 9) **usług nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa miejscowego.

## *Rozdział 2*

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

§ 6.1. **Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:** teren usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu literami **UT-UZ-US**.

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

- 1) ustala się budowę budynków usługowych w zakresie usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług sportu i rekreacji wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację wszystkich rodzajów przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
  - b) usługi turystyczne, w tym hotelarskie, zdrowia i pomocy społecznej oraz sportu i rekreacji, a także inne usługi nieuciążliwe, w tym handlowe, gastronomii, kultury, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu określonym w planie, wspomagające funkcjonowanie zabudowy realizującej podstawowe przeznaczenie terenu, z możliwością łączenia wszystkich rodzajów usług w jednym budynku,
  - c) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem i rekreacją,
  - d) działalność usługową spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1-2**,
  - e) przebudowę, remont lub rozbiórkę istniejącego budynku,
  - f) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części na zgodny z przeznaczeniem określonym w planie,
  - g) budowę obiektów towarzyszących jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków,

- h) podpiwniczenia,
  - i) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
  - j) realizację niezbędnej sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - k) zieleń towarzyszącą;
- 3) zagospodarowanie terenu w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem konieczności napraw i konserwacji – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji.

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

- 1) wprowadza 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;
- 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, 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 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba 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 nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe do IV kondygnacji nadziemnych i do 18,0 m,
  - b) obiekty towarzyszące do 8,0 m;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) w przypadku usług hotelarskich co najmniej 1 w przeliczeniu na 2 miejsca noclegowe lub pokój w hotelu lub pensjonacie i dodatkowo 1 miejsce w przeliczeniu na dwie osoby zatrudnione,
  - b) w przypadku działalności usługowej innej niż usługi hotelarskie 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) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) 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 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej publicznej, tj. ulicy Leśnej, przylegającej do obszaru planu, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 9) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 10) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
- 11) należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dachy:
  - a) na budynkach usługowych z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 25° do 45° lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, a na budynkach parterowych lub parterowych częściach budynków dopuszcza się także dach płaski,
  - b) na obiektach towarzyszących dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub płaskie,
  - c) inne niż płaskie kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym, grafitowym lub zielonym.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 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 stanowi ulica Leśna, tj. droga publiczna gminna nr 020622C;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy Leśnej;
- 3) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegającej do obszaru planu ulicy Leśnej;

- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych gminną kanalizacją deszczową, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, a także odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania.

**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* **Przepisy końcowe**

§ 7. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą Nr XLV/436/2022 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. poz. 3549 z dnia 5 lipca 2022 r.).

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**