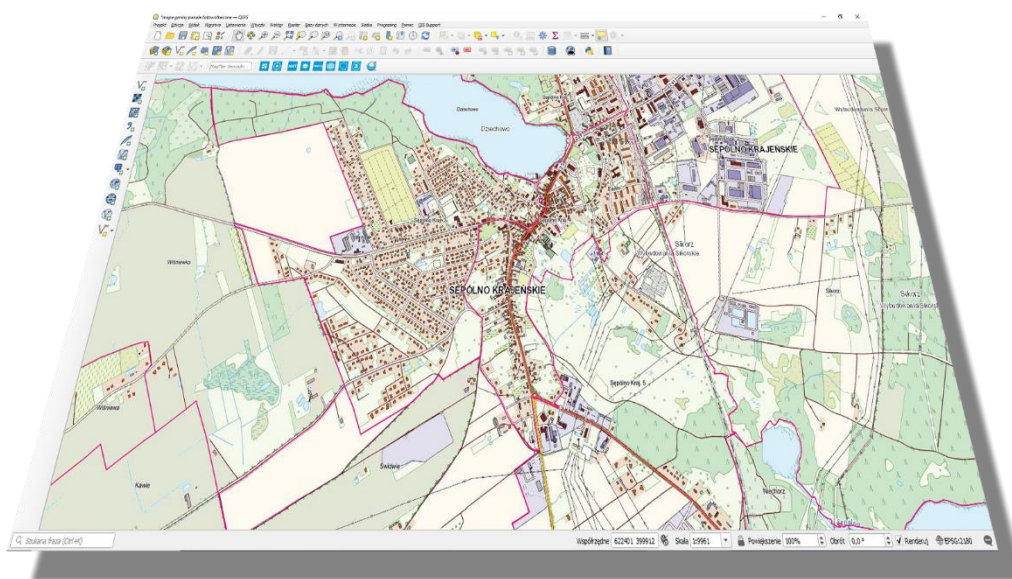


ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE W LATACH 2023-2025



Referat Inwestycji i Rozwoju Gospodarczego

Inspektor ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego

mgr Małgorzata Barabach

Sępólno Krajeńskie, wrzesień 2025

Spis treści

Wstęp	3
1. Analiza stanu prawnego	5
2. Ruch budowlany w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	10
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie	17
4. Plany miejscowe	17
5. Wnioski	53

Wstęp

Współcześnie funkcjonujące pojęcie „ładu przestrzennego” na gruncie obowiązującego prawa czy teorii urbanistyki może być definiowane na różne sposoby. Z reguły wspólnym mianownikiem funkcjonujących zapisów jest kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby doprowadzić do powstania harmonijnej całości, poprzez uwzględnienie wzajemnych powiązań i uwarunkowań w kontekście wymogów funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych. Coraz częściej można zauważyć zjawiska przestrzenne polegające na zmianie użytkowania przestrzeni zielonej, gruntów rolnych powodujące narastanie chaosu przestrzennego. Pojawia się on przede wszystkim w braku harmonii między nową zabudową a istniejącą tkanką architektoniczną, żywiołowym rozprzestrzenianiem się zabudowy w obszarach podmiejskich oraz zawłaszczaniu istniejącej przestrzeni rolnej. Nie mniej ważnym aspektem tego zjawiska są aspekty ekonomiczne i środowiskowe. Przypadkowo rozrzucona zabudowa generuje nieracjonalnie wysokie koszty realizacji i utrzymania infrastruktury, które muszą być ponoszone przez samorząd.

Zajmowanie kolejnych podmiejskich terenów zielonych pod zabudowę przeczy idei miasta zwartej i kłóci się z dążeniem ku gospodarce niskoemisyjnej. W efekcie z punktu widzenia jej użytkownika zarówno mieszkańca jak i inwestora nasza przestrzeń często staje się nieprzewidywalna, konfliktogenna i nieestetyczna. Pojęcie „ładu przestrzennego” łączy się z takim kształtowaniem przestrzeni, które prowadzi do powstania harmonijnej całości oraz uwzględnienia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W tym kontekście ład przestrzenny jest nieodzownym warunkiem zrównoważonego rozwoju oraz istotnym miernikiem jakości życia, zwłaszcza na terenach zurbanizowanych. Dostępne narzędzia planistyczne w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też decyzji o warunkach zabudowy powinny mieć za zadanie naprawienia przestrzeni poprzez wskazanie prawidłowych kierunków jej kształtowania, tak aby lokalizowane obiekty wpisywały się w pozytywne wzorce. Nasza rzeczywistość przestrzenna coraz silniej wskazuje na zapotrzebowania na obiekty o roli „porządkującej”. Dużo się mówi o zrównoważonym rozwoju i o świadomości przyrodniczej, krajobraz kulturowy i przestrzeń w nim zlokalizowana nie są dla naszego społeczeństwa wartościami, o które należy dbać. Polityka konsumpcyjna dąży do nieodwracalnych zmian przestrzeni tworząc deformacje i zacieranie się granic przestrzennych.

Średniorocznie w Gminie Sępólno Krajeńskie wydawanych jest ok 150 decyzji o warunkach zabudowy. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego realizowane są wg potrzeb. Najczęstszym czynnikiem wpływającym na podjęcie procedur są wnioski właścicieli terenu, lub deweloperów. Z reguły Gmina Sępólno Krajeńskie uchwała 1-2 plany w ciągu roku.

Na terenie gminy przeważają drobne plany o powierzchni do 10ha, w niektórych przypadkach obejmujące pojedyncze działki.

W niniejszej analizie omówiono zagadnienia zmian ładu przestrzennego i używanych narzędzi planistycznych na poziomie gminy, przeprowadzono i zaprezentowano wyniki badań nad krajobrazem gminy Sępólno Krajeńskiej w tym tendencji rozwojowych. Celem opracowania jest zidentyfikowanie występujących przekształceń i oceny aktualności posiadanych przez Gminę dokumentów planistycznych.

Postawą opracowania analizy studium i planów miejscowych wynika z artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 997), wg którego: „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”.

Ocena taka dokonywana jest okresowo przynajmniej raz w kadencji – po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej i przedstawiana Radzie Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim.

Poprzednia ocena zmian zagospodarowania przestrzennego sporządzona była we wrześniu 2023r. Obejmowała okres od roku 2018 do pierwszej połowy roku 2023r., ocenę tę sporządzono w oparciu o obowiązujące aktualnie przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsza analiza jest sporządzana przed utratą mocy studium, które zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026r.

Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto okres od 2023 roku do pierwszej połowy 2025 roku.

W niniejszej pracy dokonano diagnozy krajobrazu pod względem fizjonomicznym w wymiarze kompozycyjnym panoramicznym i planistycznym. Użyto metody powszechnie stosowane w architekturze krajobrazu i urbanistyki. Ponadto przedstawiono zarys czasowy dokonywanych przekształceń z użyciem narzędzi planistycznych tj. decyzji o warunkach zabudowy.

1. Analiza stanu prawnego

Największe znaczenie w polityce przestrzennej mają dokumenty planistyczne podejmowane na poziomie lokalnym. Mają one największy wpływ na kształtowanie otaczającej nas przestrzeni. Całość procesu planistycznego związanego ze sporządzeniem, uchwalaniem oraz realizacją pozostaje w kompetencjach samorządu jako zadanie własne gminy jak wspomniano na początku niniejszych rozważań cytując zapisy ww. ustawy. Opracowywane dokumenty planistyczne mają znaczący wpływ na ustalenie wartości nieruchomości i kształtują lokalny rynek poprzez popyt i podaż na wydzielone arealty gruntu.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje obowiązki gminy w kształtowaniu polityki przestrzennej a jej odzwierciedlenie znajduje wyraz w dokumencie wyznaczającym kierunki rozwoju jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowo opisane zagadnienia, które uwzględnia się w studium zostały uregulowane w art. 10 ust 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 997). W niniejszym artykule wymieniono obligatoryjne aspekty, które przy redagowaniu studium należy brać pod uwagę m.in. uwarunkowania wynikające w szczególności ze „stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony”. Powyższy zapis odnosi się do obowiązku ustawowych wymogów dotyczących kształtowania ładu przestrzennego, jakie narzucił nam ustawodawca. Oprócz ww. zapisu ustawa zawiera szeroki katalog zagadnień związanych min. z stanem środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem; zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; stanu prawnego gruntów; występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych

kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej¹.

Zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy został szczegółowo opisany w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. W niniejszym akcie prawnym zwrócono szczególną uwagę aby projekt studium zawierał:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej,
- 2) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy;
- 3) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy;
- 5) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.²

Szeroko opisane zasady kształtowania ładu przestrzennego jakie określa studium narzucają na plan miejscowy zasady jego przestrzegania, bez możliwości nieuzasadnionego poszerzania katalogu kierunków rozwoju i wymagań dotyczących ochrony i ładu przestrzennego. Ustawodawca zdecydował, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jednocześnie doprecyzował w ustawie, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Zależność jednego aktu od drugiego została podkreślona w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 997) który mówi, że *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem”*³ Nieuzasadnione poszerzenie katalogu zapisów studium, naruszenie zasad dotyczących trybu sporządzania planu miejscowego powoduje nieważność uchwały w całości lub w części, co zostało określone w art. 28 ust. 1 *„Istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części”*⁴.

¹ Dz. U. z 2023r. poz. 997

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dz. U. z 2021r. poz. 2405

³ Dz. U. z 2023r. poz. 997

⁴ Ibidem

Analogiczne uregulowania mają również odzwierciedlenie w odniesieniu do zawartości planu miejscowego. Ustawodawca zadbał również o tą kwestię i szeroko opisał w art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 997) i określił obowiązkowe kwestie dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3a) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

7) 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;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 997).

Tak jak w przypadku studium tak również w przypadku planów miejscowych zostało wydane odpowiednie rozporządzenie uszczegóławiające szczegółową zawartość planów miejscowych. Minister Rozwoju i Technologii w swoim akcie prawnym z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego⁵ określił wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej oraz wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych; stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów; sposobu dokumentowania prac planistycznych. W paragrafie 4 wskazano na ustalenia dotyczące części tekstowej projektu planu wymieniając katalog 15 ustaleń dotyczących grup problemowych obejmujących m.in.

- 1) *„ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawierają określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia;*
- 2) *ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego zawierają określenie: a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji, b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;*
- 3) *ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;*
- 4) *ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;*
- 5) *ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierają określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;*
- 6) *ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierają w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;*
- 7) *ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają: a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;*
- 8) *ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;*
- 9) *ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości zawierają określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych: a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni, b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;*
- 10) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;*

⁵ Dz. U. z 2021r. poz. 2404

- 11) *ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;*
- 12) *ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;*
- 13) *w zależności od potrzeb, ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;*
- 14) *w zależności od potrzeb, ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych zawierają określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;*
- 15) *ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, mogą być różne dla poszczególnych terenów lub grup terenów”⁶.*

Powyższe zapisy umożliwiają kształtowanie zabudowy na terenach wskazanych pod rozwój w określonych parametrach takich jak: wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowej, linia zabudowy, intensywność zabudowy czy zastosowana kolorystyka oraz zapewniają ochronę krajobrazu poprzez ustalenia dotyczące zieleni, ochrony panoram widokowych czy ograniczenia wysokości obiektów.

W przypadku braku planu miejscowego, określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 51 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:
 - a. inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim - wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;
 - b. inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym - wójt, burmistrz albo prezydent miasta; inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - wojewoda.

2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi niż ustawa o planowaniu i

⁶ Ibidem

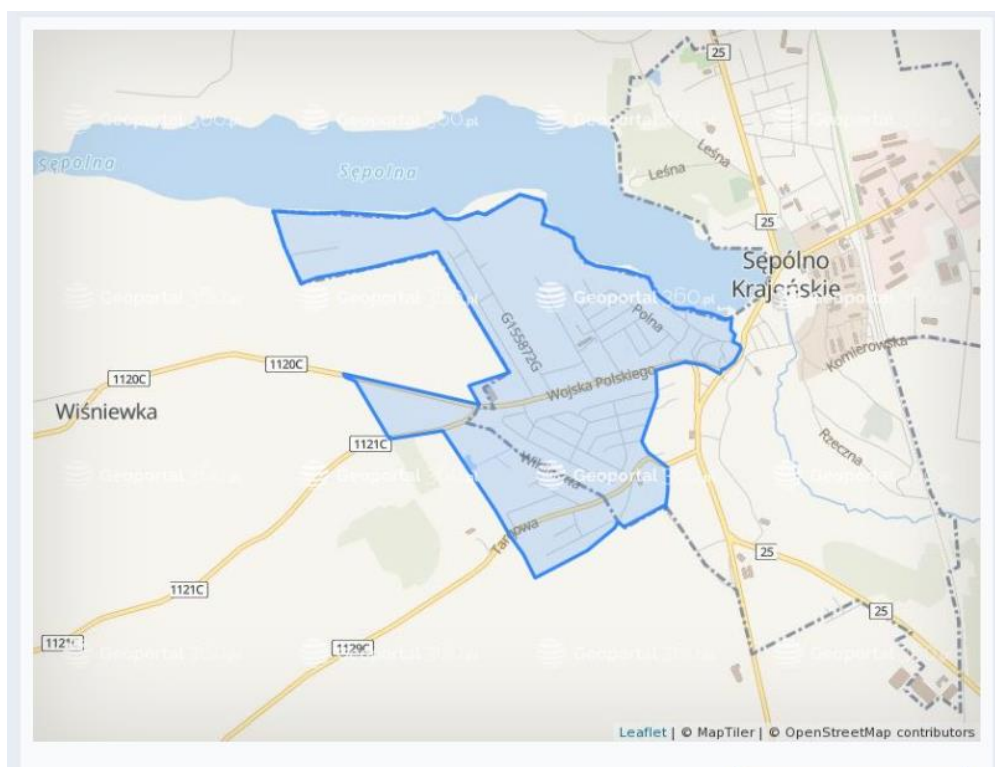
zagospodarowaniu przestrzennym, zaś decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje wojewoda.

2. Ruch budowlany w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W okresie objętym analizą wpłynęły 404 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydano 311 decyzji pozytywnych i 19 odmownych. W analizowanej kadencji najwięcej spraw dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W analizowanym okresie nastąpiło ożywienie ruchu budowlanego po pandemii, co wpłynęło na zwiększenie ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy związanych z budownictwem indywidualnym. Ponadto nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obawy właścicieli nieruchomości z możliwością zagospodarowania swoich własności po uchwaleniu planu ogólnego, spowodowały chęć zabezpieczenia swoich praw i możliwości zabudowy.

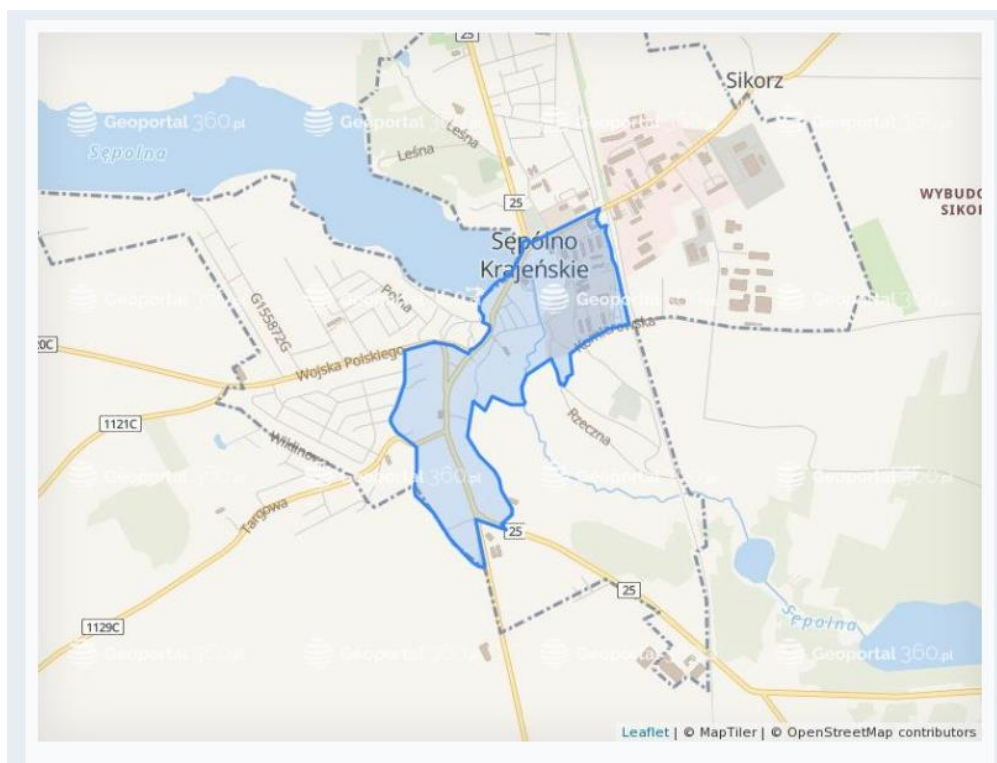
Rządowy program „Moja Woda”, funkcjonujący w latach 2023-2024 obejmujący dofinansowania na budowę zbiorników retencyjnych i stawów spowodował, iż w okresie trwania kadencji wydano 10 decyzji o warunkach zabudowy na zbiorniki retencyjne.

W granicach administracyjnych miasta najbardziej doinwestowanym obrębem geodezyjnym w stosunku do wyliczeń z poprzedniej kadencji pozostaje również obręb 0003 zlokalizowany w zachodniej części miasta Sępólno Krajeńskie w którym wydano 47 decyzji o warunkach zabudowy. Na drugim miejscu znalazły się obręby 0004 i 0005, w których wydano 18 i 17 decyzji.



Granica administracyjna obrębu geodezyjnego 0003 Sępólno Krajeńskie

Źródło: geoportal <https://geoportal360.pl/04/sepolenski/sepolno-krajenskie-041302/4/0003-sepolno-kraj-3>



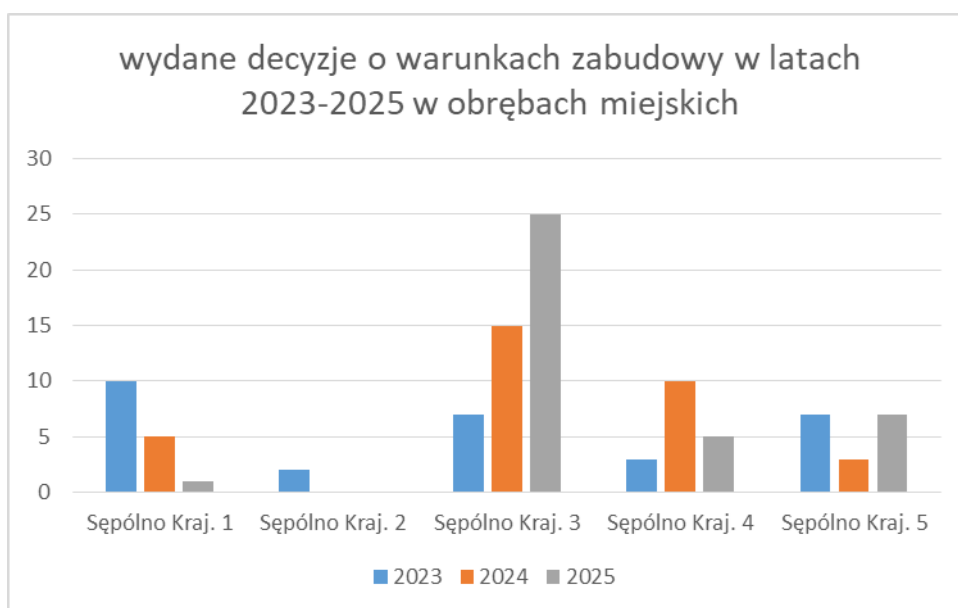
Granica administracyjna obrębu geodezyjnego 0004 Sępólno Krajeńskie źródło:

<https://geoportal360.pl/04/sepolenski/sepolno-krajenskie-041302/4/0004-sepolno-kraj-4>



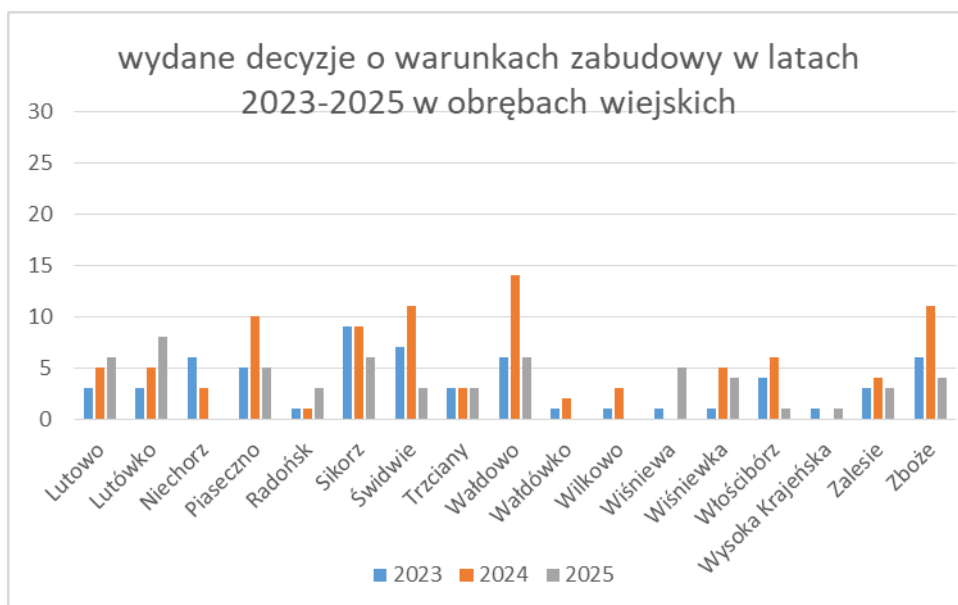
Granica administracyjna obrębu geodezyjnego 0005 Sępólno Krajeńskie źródło:

<https://geoportal360.pl/04/sepolenski/sepolno-krajenskie-041302/4/0005-sepolno-kraj-5>

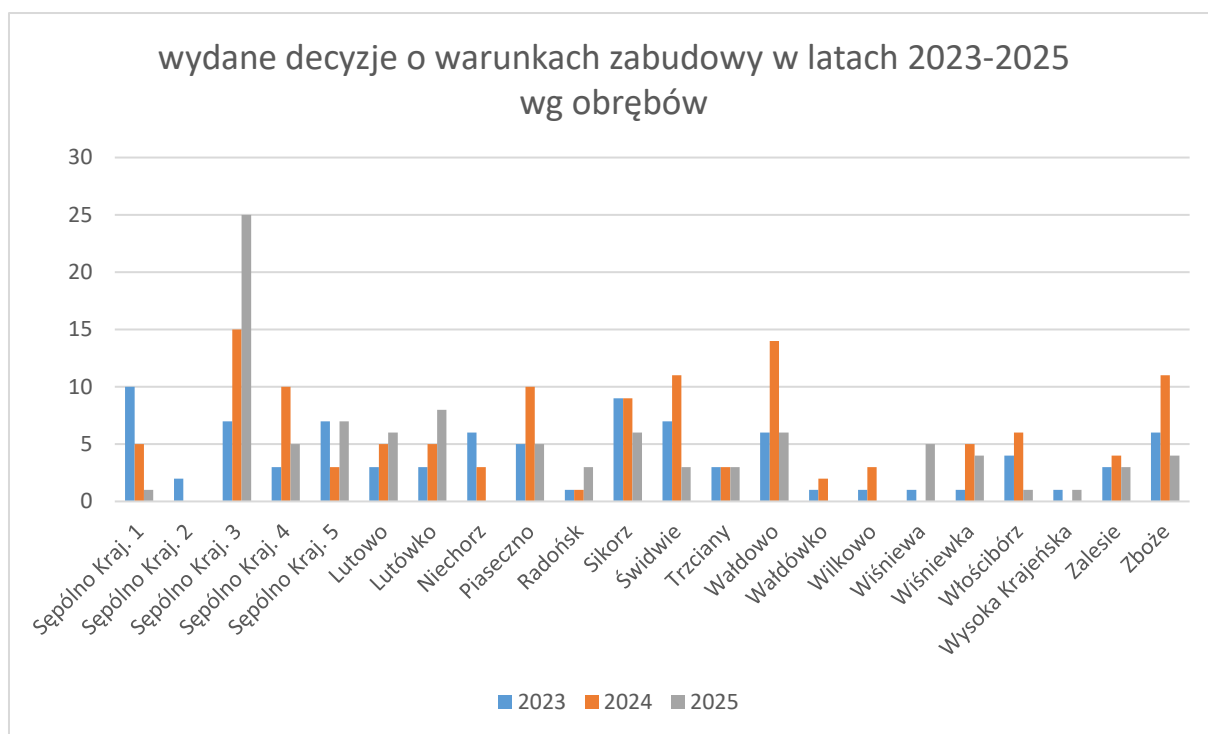


Źródło: Opracowanie własne.

Na terenie gminy najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębu Wałdowo - 26 decyzji pozytywnych, Sikorz 24 decyzje pozytywne oraz Świdwie i Zboże po 21 decyzji pozytywnych. Do miejscowości w których rozwój przestrzenny jest najslabiej rozwinięty i utrzymany jest na podobnym poziomie w stosunku do poprzedniej kadencji zaliczyć można: Wysoką Krajeńską (2 decyzje), Wałdówko (3 decyzje), Wilkowo (4 decyzje).



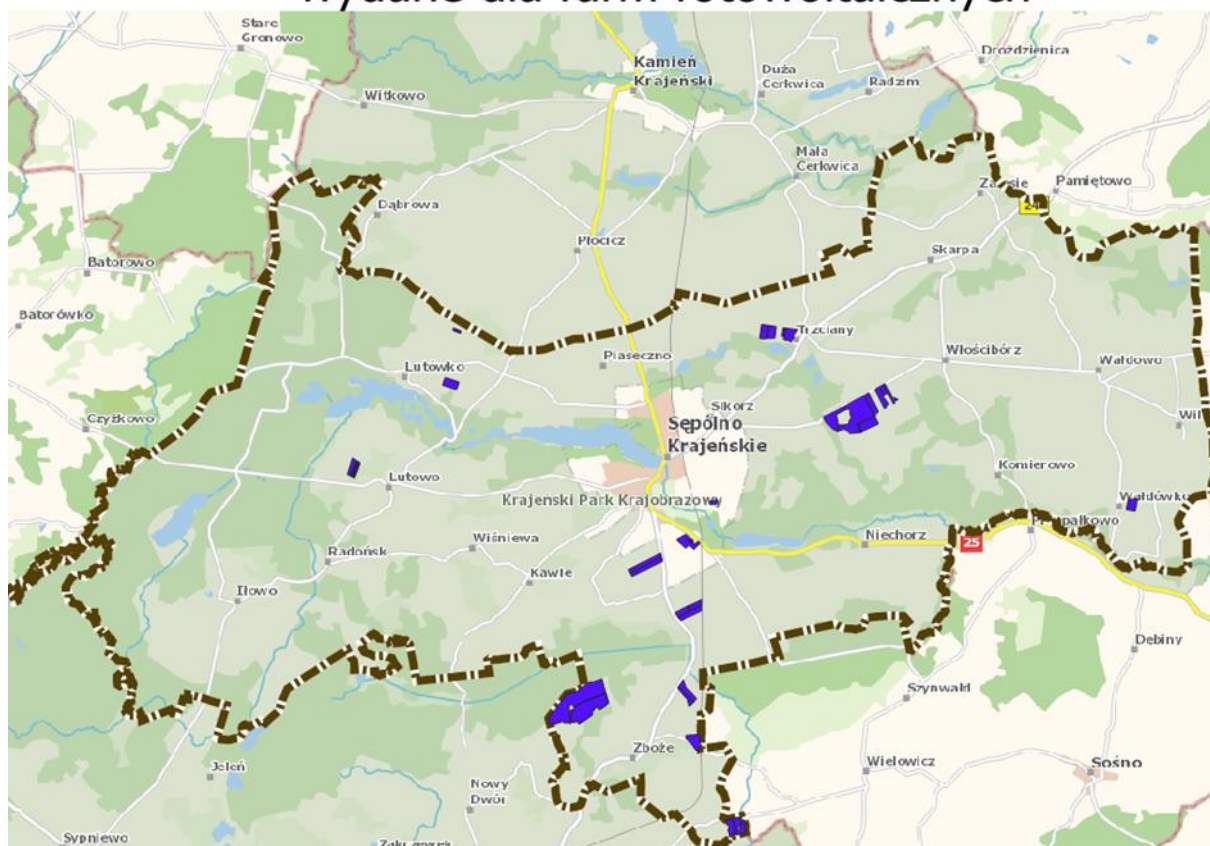
Źródło: Opracowanie własne.



Źródło: Opracowanie własne.

W analizowanym okresie znacznie rozwinęły się inwestycje związane z fotowoltaiką, na które wydano 19 decyzji o warunkach zabudowy. Skoncentrowany trend na pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych utrzymuje się na podobnym poziomie w stosunku do wyliczeń z poprzedniej kadencji.

Decyzje o warunkach zabudowy w latach 2023-2025 wydane dla farm fotowoltaicznych



Źródło: Opracowanie własne.

Liczbę wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymuje się na zróżnicowanym poziomie. Najwięcej decyzji w tym trybie wydano w 2023r. Wydane decyzje dotyczyły głównie sieci uzbrojenia nowych terenów mieszkalnych. Znaczna ich część dotyczyła budowy infrastruktury elektryczno – energetycznej, związanej z uzbrojeniem, ponadto wydane decyzje dotyczyły infrastruktury drogowej, gazowej i budowy sieci wodno-kanalizacyjnej.

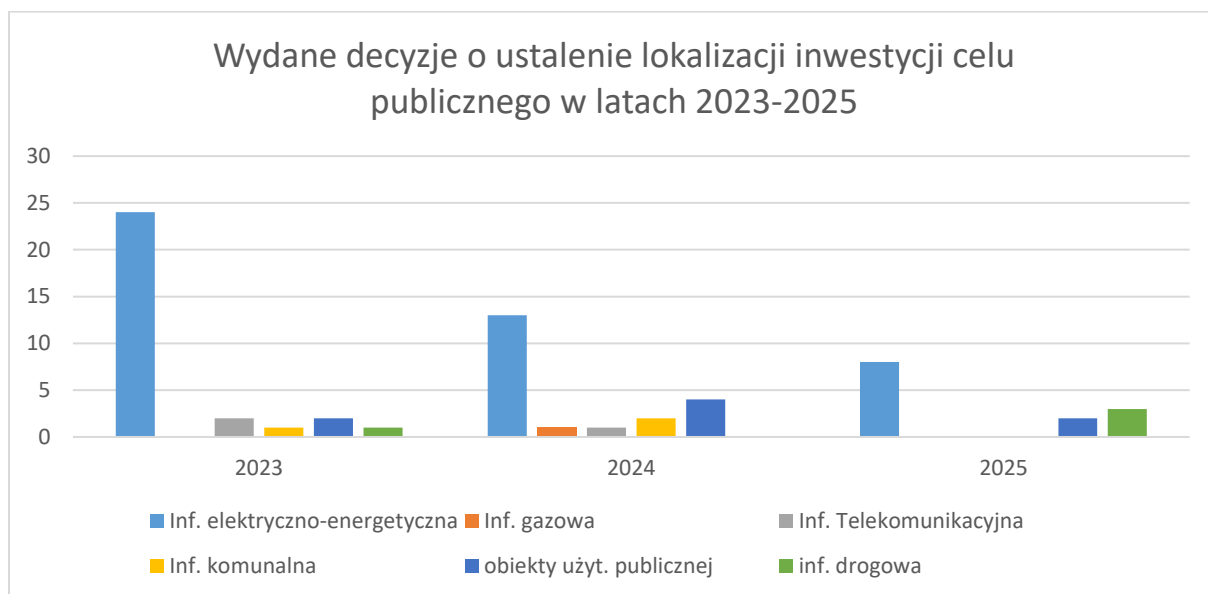
W latach 2023-2025 wydano łącznie 64 decyzje w tym 63 były pozytywne a zaledwie jedną decyzję odmowną. W czasie trwania kadencji ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego dla następujących inwestycji:

- rozbudowy budynku żłobka w Centrum Małego Dziecka i Rodziny,
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenie części działek 100/14, 100/11, 100/16, 18/1, 89/4LP, położonych w Niechorzu,

- budowę sali gimnastycznej wraz z łącznikiem, zapleczem sanitarno-szatniowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przebudowie istniejącego budynku szkoły podstawowej, budowie dwóch bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³ każdy na terenie działek nr 67/1, 68, obręb Zboże (0022), gmina Sępólno Krajeńskie,
- budowę miasteczka ruchu drogowego wraz z instalacją oświetlenia i monitoringu, nawierzchni utwardzonych oraz obiektów małej architektury, w ramach zadania pn.: "Zagospodarowanie przestrzeni Placu Przyjaźni poprzez utworzenie miasteczka ruchu rowerowego w Sępólnie Krajeńskim" na terenie części działek nr 2/8, 3/2, 1/4, 191/2, obręb Sępólno Krajeńskie (0004), Miasto Sępólno Krajeńskie,
- zagospodarowanie lasu komunalnego w Sępólnie Krajeńskim na terenie części działki nr 538/14, obręb Sępólno Krajeńskie (0001), Miasto Sępólno Krajeńskie,
- budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowości Lutowo na terenie części działek nr 476/1, 590, 458/3, 464/2, 464/6, 464/5, 459, 477/39, 477/6, 464/4, 466/4, 466/6, 477/27, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 672, 668, 669, 670, 671, 477/28, 477/30, 477/32, 477/38, 477/36, 477/37, 519/4, 532, 591, 484, 589, 533/7, 533/5, 536, obręb Lutowo (0006) oraz części działki nr 7, obręb Wiśniewa (0017), gmina Sępólno Krajeńskie,
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Siedlisko na terenie części działek nr 18/1, 299/1, 287/12, 285, 297, 293, 273, 303, 306 obręb Niechorz (0008), gmina Sępólno Krajeńskie,
- budowa dróg gminnych (łączników) wraz z kanalizacją deszczową na terenie części działek nr 821, 1082/1, 1082/4, 834/5, 834/7, 809, obręb Sępólno Krajeńskie (0003) oraz budowie kanalizacji deszczowej na terenie części działki 148/185, obręb Wiśniewka (0018), gmina Sępólno Krajeńskie,
- budowę drogi gminnej nr 020410C relacji Wałdówko granica gminy – Mała Klonia w miejscowości Wilkowo na terenie części działek nr 155, 160, 154/3, obręb Wilkowo (0016), gmina Sępólno Krajeńskie,
- budowę dróg w Sępólnie Krajeńskim: ulicy Zakątek, Na Skarpie oraz łączników ulic Letniskowej i Zielonej oraz Kwiatowej i Zielonej wraz z rozbudową kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego na terenie części działek nr

173/44, 173/37, 173/49, 173/46, 173/32, 173/51, 173/50, 173/45, 185, 172, 186/10, 450, 482, 449, 473 ,459, 497 obręb Sępólno Krajeńskie (0003), miasto Sępólno Krajeńskie,

- budowę siłowni plenerowej na terenie działki nr 10/18, obręb Komierowo (0005), gmina Sępólno Krajeńskie.



Źródło: opracowanie własne.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie zostało podjęte Uchwałą nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienione Uchwałą Nr XXVIII/216/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021r.

Zgodnie z przepisami art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium określa politykę przestrzenną gminy, ale nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, a jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, ale nie stanowi ono podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym fakt, że konkretna działka położona jest poza obszarem wskazanym pod zabudowę w studium nie oznacza, że nie można ubiegać się o zmianę jej przeznaczenia na cele budowlane poprzez wystąpienie o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tracą moc prawną najpóźniej z dniem 30 czerwca 2026 r., niezależnie od uchwalenia Planu Ogólnego. Na dzień sporządzenia niniejszej analizy uznaje się za aktualne zapisy zawarte w dokumencie podjętym Uchwałą nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienione Uchwałą Nr XXVIII/216/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021r.

4. Plany miejscowe

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzane na obszarze Gminy.

Na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie obowiązuje **65** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujące swoimi granicami łącznie ok. 3% powierzchni całej gminy. Ponadto w opracowaniu są 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego podjęte przez Radę Miejską w Sępólnie Krajeńskim 30 kwietnia 2025 r. Zestawienie obowiązujących planów stanowi poniższa tabela.

L.P	NUMER UCHWAŁY I DATA JEJ WYDANIA	DATA WEJŚCIA W ŻYCIE	NAZWA MPZP LUB ZMIANY
1	XXI/213/2025 z dnia 29-05- 2025	02-07- 2025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Koronowską a Sienkiewicza w Sępólnie Krajeńskim oraz Niechorzu gmina Sępólno Krajeńskie
2	XII/107/2025 z dnia 26-03- 2025	17-04- 2025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim
3	XII/106/2025 z dnia 26-03- 2025	17-04- 2025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie Krajeńskim.
4	X/91/2025 z dnia 29-01- 2025	20-02- 2025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim
5	LX/553/2023 z dnia 27-09- 2023	19-10- 2023	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki o nr ewid. 168/14 zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim
6	XVI/147/2020 z 29-01-2020	20-02- 2020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 69/6 obręb Piaseczno gmina Sępólno Krajeńskie
7	XIII/113/2019 z 30-10-2019	22-11- 2019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Targowej w Sępólnie Krajeńskim
8	XLIV/353/2018 z 30-05-2018	21-06- 2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy Osiedlu Leśnym w Sępólnie Krajeńskim
9	XLIV/352/2018 z 30-05-2018	21-06- 2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 23 obręb Lutówko gm. Sępólno Krajeńskie
10	XXXVIII/304/2017 z 29-11-2017	12-12- 2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 77 i nr 72/2 obręb Trzciany gm. Sępólno Krajeńskie
11	XIV110/2015 z 25-11-2015	03-12- 2015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim
12	XIV/109/2015 z 25-11-2015	18-12- 2015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Nowy Rynek, Sienkiewicza, Targową i Chopina w Sępólnie Krajeńskim
13	XLVIII/372/14 z 28-08-2014	26-09- 2014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim
14	XXIV/160/12 z 30-08-2012	30-08- 2012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługową i produkcyjną w rejonie ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim i we wsi Sikorz gm. Sępólno Krajeńskie
15	XIII/80/11 z dnia 27-09- 2011	14-10- 2011	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno – usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz – dz. nr 381/2 gm. Sępólno Krajeńskie dla działek nr 381/4, nr 381/5 i nr 381/6
16	XLII/322/10 z 25-02-2010	25-02- 2010	Zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście i gminie Sępólno Krajeńskie dla działek nr 429/4, nr 429/7 i nr 429/8 w Sępólnie Krajeńskim
17	XLII/321/10 z 25-02-2010	25-02- 2010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 256/38 położonej w Niechorzu, gmina Sępólno Krajeńskie
18	XLII/320/10 z 25-02-2010	25-02- 2010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 64/2 w Piasecznie, gmina Sępólno Krajeńskie
19	XLII/319/10 z 25-02-2010	25-02- 2010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 72/19 w Piasecznie, gmina Sępólno Krajeńskie
20	XLII/318/10 z 25-02-2010	25-02- 2010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Wiśniewce, gmina Sępólno Krajeńskie
21	XXXVIII/285/2009 z 29-10-2009	29-10- 2009	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie
22	XXXIII/252/09 z 25-06-2009	25-06- 2009	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Dziechowo, gmina Sępólno Krajeńskie
23	XXI/168/08 z 26-06-2008	26-06- 2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 198/38 we wsi Piaseczno gm. Sępólno Krajeńskie
24	XX/163/08 z 29-05-2008	29-05- 2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 297 w miejscowości Świdwie, gmina Sępólno Krajeńskie

25	XX/162/08 z 29-05-2008	29-05-2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim
26	XX/161/08 z 29-05-2008	29-05-2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 134 w miejscowości Wiśniewka, gmina Sępólno Krajeńskie
27	XIII/91/07 z 25-10-2007	25-10-2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 233/11 położonej w Niechorzu, gmina Sępólno Krajeńskie
28	XIII/90/07 z 25-10-2007	25-10-2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki, Odrodzenia, Sportową i Chojnicką w Sępólnie Krajeńskim
29	II/18/06 z 30-11-2006	30-11-2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 87 w Sikorzu, gmina Sępólno Krajeńskie
30	II/17/06 z 30-11-2006	30-11-2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Nowy Rynek, Sienkiewicza, Targowa i Chopina w Sępólnie Krajeńskim
31	XXXVI/305/05 z 24-11-2005	24-11-2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wiśniewka, Gmina Sępólno Krajeńskie
32	XXXVI/304/05 z 24-11-2005	24-11-2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Mieście i Gminie Sępólno Krajeńskie
33	XXVII/234/05 z 27-01-2005	27-01-2005	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Dziechowo i Lutówko Gmina Sępólno Krajeńskie
34	XVII/169/04 z 19-02-2004	19-02-2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Niechorskiej, terenu usług rzemieślniczych z zabudową mieszkaniową przy ul. Kościuszki, terenu zabudowy mieszkaniowej i usług przy ul. Mickiewicza, Brzozowej i Parkowej oraz przy ul. Sienkiewicza w Sępólnie Krajeńskim
35	XIV/133/2003 z 03-12-2003	03-12-2003	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsiach Zboże - dz. nr 26/1 i Włocibórz - dz. nr 55/1, Gmina Sępólno Krajeńskie
36	XIV/134/2003 z 03-12-2003	03-12-2003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Sępólno Krajeńskie obejmujących tereny pod boiska sportowe oraz o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenu sportu i usług turystyczno-wypoczynkowych, zabudowy mieszkaniowej i usług, zbiornika przeciwpożarowego
37	XIV/132/2003 z 03-12-2003	03-12-2003	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Sikorz - dz. nr 1/4, usługi i obsługę komunikacji we wsi Niechorz - dz. nr 101/3 oraz zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Piaseczno - cz. dz. nr 36/1 i 110/1 - Gmina Sępólno Krajeńskie
38	XIII/113/2003 z 10-10-2003	10-10-2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ul. Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim
39	XII/99/2003 z 29-08-2003	29-08-2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie
40	II/11/2002 z 29-11-2002	29-11-2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową i mieszkaniową części działki nr 74/3 we wsi Świdwie Gmina Sępólno Krajeńskie
41	XLVI/461/2002 z 04-10-2002	04-10-2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno-usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz – działka nr 381/2, Gmina Sępólno Krajeńskie
42	XXXV/378/01 z 18-10-2001	18-10-2001	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usług na obszarze Miasta Sępólna Krajeńskiego
43	XXXV/377/01 z 18-10-2001	18-10-2001	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów usług i zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie
44	XXXII/321/2001 z 25-04-2001	25-04-2001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod miejskie targowisko przy ul. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim
45	XXI/214/2000 z 29-05-2000	29-05-2000	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Kraj. we wsiach Lutowo - dz. nr 429/1 i Wiśniewka - dz. nr 137/4, oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług we wsi Piaseczno - dz. nr 131/1 i 131/2
46	XXI/213/2000 z 29-05-2000	29-05-2000	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Kraj. oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących – dz. nr 115 i nr 170/8
47	XI/130/99 z 31-08-1999	31-08-1999	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Niechorskiej

48	XI/129/99 z 31-08-1999	31-08-1999	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie w zakresie wprowadzenia granicy polno-leśnej
49	XI/128/99 z 31-08-1999	31-08-1999	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Moniuszki i Wieniawskiego
50	IV/55/98 z 29-12-1998	29-12-1998	Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie
51	IV/54/98 z 29-12-1998	29-12-1998	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim przy ulicy Sienkiewicza
52	IV/53/98 z 29-12-1998	29-12-1998	Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie
53	III/37/98 z 08-12-1998	08-12-1998	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim przy ulicy Sienkiewicza
54	III/36/98 z 08-12-1998	08-12-1998	Zmiana miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie
55	III/35/98 z 08-12-1998	08-12-1998	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsi Lutówko (dz. nr 9) gmina Sępólno Krajeńskie
56	III/34/98 z 08-12-1998	08-12-1998	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsi Lutówko (dz. 86/1) gmina Sępólno Krajeńskie
57	III/33/98 z 08-12-1998	08-12-1998	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Hanki Sawickiej w Sępólnie Krajeńskim
58	III/32/98 z 08-12-1998	08-12-1998	W sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie
59	265/X/97 z 30-12-1997	30-12-1997	W sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie
60	264/X/97 z 30-12-1997	30-12-1997	W sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie
61	263/X/97 z 30-12-1997	30-12-1997	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim i Niechorzu
62	220/IV/97 z 28-05-1997	28-05-1997	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie
63	217/IV/97 z 28-05-1997	28-05-1997	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie
64	208/III/97 z 10-04-1997	10-04-1997	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie
65	117/IV/96 z 29-04-1996	29-04-1996	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu - stan na czerwiec 2025 r.:

- plan podjęty uchwałą Nr XIII/122/2025 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 30 kwietnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Koronowską, a Sienkiewicza w Sępólnie Krajeńskim oraz w Niechorzu gmina Sępólno Krajeńskie,
- plan podjęty Nr XIII/121/2025 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 30 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim.

2. Analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu oceny aktualności ustaleń zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano określone w nich ustalenia dotyczące wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalnej wysokości zabudowy;
- maksymalnej powierzchni zabudowy;
- maksymalnej intensywności zabudowy;
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto dokonano weryfikacji ustaleń zawartych w obowiązujących planach takich jak: strefy konserwatorskie, ustalenia zawarte na podstawie innych dokumentów lub przepisów odrębnych. Dla każdego z obowiązujących miejscowych planów została opracowana metryka w której zebrano powyższe dane dla każdego z terenów na którym ustalono możliwość zabudowy.

Metryki miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

(1) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Koronowską a Sienkiewicza w Sępólnie Krajeńskim oraz Niechorzu gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXI/213/2025 z dnia 29-05-2025			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa - 1MN/U, 2MN/U	10 (2k) / 6 (1k)	30 / 50	0,90 / 1,50	30
Obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowa usługowa - 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U	30 (3k)	80	3,20	15
Elektrownie fotowoltaiczne o mocy	6	90	0,90	5

przekraczającej 100 kW - EF				
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
strefa W ochrony archeologicznej, strefa ochronna obszaru kolejowego, granica strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej				

(2) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XII/107/2025 z dnia 26-03-2025			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Usługi turystyki lub usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi sportu i rekreacji - UT-UZ-US	18 (4k) / 8	40	1,2 / 1,6	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(3) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Bajkowej w Sępólnie Krajeńskim.			
Uchwała Nr	XII/106/2025 z dnia 26-03-2025			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi – MW-U	16 (3-5k) / 8 (2k) / 3,5	40	2,0 / 2,4	30
Usługi edukacji - UE	8 (2k) / 6	40	0,8 / 1,2	40
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(4) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	X/91/2025 z dnia 29-01-2025			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa produkcyjna, składów i magazynów, biura, usługi – U-P	30 (3k)	80	3,2	15
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa „W” ochrony archeologicznej.				

(5) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki o nr ewid. 168/14 zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	LX/553/2023 z dnia 27-09-2023			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Usługi sportu i rekreacji - US	10	40	1,2	50
Inne ustalenia oraz ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(6) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 69/6 obręb Piaseczno gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XVI/147/2020 z 29-01-2020			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)

Powierzchniowa eksploatacja kruszywa - PG	5	1	0,01	5
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Obszar planu w granicach Krajeńskiego Parku Krajobrazowego				

(7) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Targowej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XIII/113/2019 z 30-10-2019			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Usługi oświaty - UO	10	40	1,2	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa „B” ochrony konserwatorskiej; Strefa „E” ochrony pośredniej i ekspozycji				
Uwaga – częściowa nieważność aktu				

(8) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy Osiedlu Leśnym w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XLIV/353/2018 z 30-05-2018			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1MN, 2MN, 3MN	12,5 (3k)	40 / 60	1,2 / 2,4	30 / 20
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(9) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 23 obręb Lutówko gm. Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XLIV/352/2018 z 30-05-2018			

Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa oraz sportu i rekreacji – U, US	10 (2k)	20	0,6	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa „B” ochrony konserwatorskiej; Strefa ochrony archeologicznej „W”; Obszar planu w granicach Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.				

(10) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 77 i nr 72/2 obręb Trzciany gm. Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXXVIII/304/2017 z 29-11-2017			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – 1RM	10 / 12	30	0,6	60
Budynki gospodarcze, a także inne budynki i budowle służące wyłącznie produkcji rolnej - 2R i 3R	12	2	0,03	95
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa „B” ochrony konserwatorskiej; Strefa ochrony archeologicznej „W”; Obszar planu w granicach Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.				

(11) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XIV/110/2015 z 25-11-2015			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			

	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa – 1U i 2U	15 (3k)	50	1,5	30
Usługi oświaty - 3UO	15 (3k)	40	1,6	40
Obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa – 4-11PU	15 / 30	60	2,4	20
Zabudowa garażowa – 12 – 14KS	4	100	1,0	0
Teren infrastruktury technicznej – 15IT	4	1	0,01	50
Teren ciepłownictwa – 16C	15 / 30	60	2,4	20
Teren elektroenergetyki – 17 – 19E	4	90	0,9	5
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa ochrony archeologicznej „W”.				

(12) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Nowy Rynek, Sienkiewicza, Targową i Chopina w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XIV/109/2015 z 25-11-2015			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1MN i 2MN	9 (2k) / 6	50	0,9	50
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 3 - 5MW	10 (2k) / 6	40	1,3	30
Zabudowa usługowa - 6U i 7U	10 (2k) / 12 (3k) – 20 / 8	40	1,2	30 / 20

Zabudowa garażowa – 8KS	4	60	0,6	10
Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki - 9E	4	50	0,5	5
Teren infrastruktury technicznej – gazownictwa – 9G	4	50	0,5	5
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa „B” ochrony konserwatorskiej; Obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków.				

(13) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XLVIII/372/14 z 28-08-2014			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa w zakresie usług turystycznych – UT	16 (4k) / 3,5	30	0,9	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Ograniczenia nałożone w przepisach odrębnych z uwagi na sąsiedztwo śródlądowych wód powierzchniowych, tj. Jeziora Sępoleńskiego.				

(14) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługową i produkcyjną w rejonie ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim i we wsi Sikorz gm. Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXIV/160/12 z 30-08-2012			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa – 1 - 6U	15 / 30	20	1,5	80
Obiekty produkcyjne, składy	15 / 30	20	1,5	80

i magazyny oraz zabudowa usługowa – 7-10PU				
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Czyżkówko”, ustanowiona decyzją Wojewody Bydgoskiego Nr OŚ-X-6210/104/98 z dnia 14.12.1998 r.				

(15) Tytuł MPZP	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno – usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz – dz. nr 381/2 gm. Sępólno Krajeńskie dla działek nr 381/4, nr 381/5 i nr 381/6			
Uchwała Nr	XIII/80/11 z dnia 27-09-2011			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – 1-4 MN, U	12 (2k) / 6	30	-	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznej, istniejącego kolektora deszczowego i istniejącej kanalizacji deszczowej				

(16) Tytuł MPZP	Zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście i gminie Sępólno Krajeńskie dla działek nr 429/4, nr 429/7 i nr 429/8 w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XLII/322/10 z 25-02-2010			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa - 2U i 3U – zm. tekstowa	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				

brak

(17) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 256/38 położonej w Niechorzu, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XLII/321/10 z 25-02-2010			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa – U	na etapie proj. bud.	40	-	40
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Obszar planu w granicach Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.				
Akt uchylony				

(18) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 64/2 w Piasecznie, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XLII/320/10 z 25-02-2010			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – 1MN/U i 2MN/U	9,5 / 6 / 8	40	-	50
Zabudowa usługowa - 3U	8 / 6	40	-	50
Teren przepompowni ścieków - 4K	8 / 6	40	-	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(19) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 72/19 w Piasecznie, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XLII/319/10 z 25-02-2010			

Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1MN	8 / 6	30	-	60
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – 2 - 5MN/U	9,5 / 6 / 8	40	-	50
Przepompownia ścieków – 6K	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa ochrony archeologicznej „W”.				

(20) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Wiśniewce, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XLII/318/10 z 25-02-2010			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN i 8MN	9,5 / 6	30	-	60
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – 9MN/U	9,5 / 6 / 8	40	-	60 / 40
Zabudowa usługowa - 5U	8 / 6	30	-	40
Teren przepompowni ścieków - 10K	8 / 6	40	-	40
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa ochrony archeologicznej „W”; Obszar planu w granicach Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.				

(21) Tytuł MPZP	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXXVIII/285/2009 z 29-10-2009			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN i 8MN	9,5 / 6	30	-	60
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – 9MN/U	9,5 / 6 / 8	40	-	60 / 40
Zabudowa usługowa - 5U	8 / 6	30	-	40
Teren przepompowni ścieków - 10K	8 / 6	40	-	40
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa ochrony archeologicznej „W”; Obszar planu w granicach Krajeńskiego Parku Krajobrazowego.				

(22) Tytuł MPZP	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Dziechowo, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXXIII/252/09 z 25-06-2009			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług – 1 - 5MN	9,5	30	-	60
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				

brak

(23) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 198/38 we wsi Piaseczno gm. Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXI/168/08 z 26-06-2008			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług – MN	10 (2k)	30	-	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(24) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 297 w miejscowości Świdwie, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XX/163/08 z 29-05-2008			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa – U	-	40	-	40
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(25) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XX/162/08 z 29-05-2008			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			

	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa przemysłowa i usługowa – P, U	-	60	-	25
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(26) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 134 w miejscowości Wiśniewka, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XX/161/08 z 29-05-2008			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług – MN	9 (2k)	30	-	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(27) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 233/11 położonej w Niechorzu, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XIII/91/07 z 25-10-2007			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa – U	-	40	-	40
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(28) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki, Odrodzenia, Sportową i Chojnicką w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XIII/90/07 z 25-10-2007			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług – MN	9	30	-	50
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN/U	9	40	-	40
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług - MW	-	40	-	40
Zabudowa usługowa - A	6	40	-	20
Zabudowa usługowa – usługi zdrowia - UZ	6	40	-	20
Zabudowa usługowa – usługi oświaty - UO	6	40	-	40 / 20
Zabudowa usługowa - U	6	40 / 20 / 50	-	20 / 30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(29) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 87 w Sikorzu, gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	II/18/06 z 30-11-2006			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN	9 (2k)	40	-	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(30) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Nowy Rynek, Sienkiewicza, Targowa i Chopina w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	II/17/06 z 30-11-2006			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 19MN	9 (2k) / 4 / 9,5	30 / 40	-	50 / 40
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 5MW, 20MW	10	40	-	30 / 40
Zabudowa usługowa - 3U, 4U, 13U, 14U, 18U	9 / 7	40	-	30 / 20
Usługi sportu i kultury – 16US/UK	-	-	-	-
Garaże i parkingi - 2KS	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa ochrony konserwatorskiej „B” i „E”				

(31) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wiśniewka, Gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXXVI/305/05 z 24-11-2005			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			

	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN	9	30	-	50
Zabudowa usługowa - U	12	50	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(32) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Mieście i Gminie Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXXVI/304/05 z 24-11-2005			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN/U	9	40	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(33) Tytuł MPZP	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Dziechowo i Lutówko Gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXVII/234/05 z 27-01-2005			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – 1MN/U	12 (2k)	50	-	30

Usługi sportu i rekreacji – 1RI i 2RI (ML)	11 (2k)	20	-	50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(34) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Niechorskiej, terenu usług rzemieślniczych z zabudową mieszkaniową przy ul. Kościuszki, terenu zabudowy mieszkaniowej i usług przy ul. Mickiewicza, Brzozowej i Parkowej oraz przy ul. Sienkiewicza w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XVII/169/04 z 19-02-2004			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN/U	1k + p	-	-	30
Zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – UR, MN	2k + p	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(35) Tytuł MPZP	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsiach Zboże - dz. nr 26/1 i Włóścibórz - dz. nr 55/1, Gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XIV/133/2003 z 03-12-2003			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN, U	1k + p	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(36) Tytuł MPZP	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Sępólno Krajeńskie obejmujących tereny pod boiska sportowe oraz o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenu sportu i usług turystyczno-wypoczynkowych, zabudowy mieszkaniowej i usług, zbiornika przeciwpożarowego			
Uchwała Nr	XIV/134/2003 z 03-12-2003			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa z usługami – MN, U	1k + p	-	-	30
Usługi sportu (boiska sportowe) - US	1k	-	-	-
Usługi turystyczno-wypoczynkowe - UT	1k	-	-	-
Zbiornik przeciwpożarowy – UI	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa B ochrony konserwatorskiej				

(37) Tytuł MPZP	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Sikorz - dz. nr 1/4, usługi i obsługę komunikacji we wsi Niechorz - dz. nr 101/3 oraz zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Piaseczno - cz. dz. nr 36/1 i 110/1 - Gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XIV/132/2003 z 03-12-2003			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			

	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN/U	2k	-	-	30
Zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – U, MN	1k+ p	-	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(38) Tytuł MPZP	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ul. Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XIII/113/2003 z 10-10-2003			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN	1k+ p	-	-	-
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN, U	1k+ p	-	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(39) Tytuł MPZP	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XII/99/2003 z 29-08-2003			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			

	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług – MN	-	-	-	50 / 30
Zabudowa mieszkaniowo – usługowa - MU	-	-	-	40
Zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – UM	-	-	-	20
Teren produkcji - PG	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(40) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową i mieszkaniową części działki nr 74/3 we wsi Świdwie Gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	II/11/2002 z 29-11-2002			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa produkcyjno-usługowa z dopuszczeniem mieszkań – PU, M	12 (3k)	-	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(41) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno-usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz – działka nr 381/2, Gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XLVI/461/2002 z 04-10-2002			

Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN, U	1k + p	-	-	40 / 50
Zabudowa usługowa - UP	12 m	-	-	40
Zabudowa usługowa - U	12 m			30
Zabudowa zagrodowa i usługi turystyki – MR, UT	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(42) Tytuł MPZP	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usług na obszarze Miasta Sępólna Krajeńskiego			
Uchwała Nr	XXXV/378/01 z 18-10-2001			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN, U	2k	-	-	30
Zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – UM	-	-	-	-
Usługi kultury - UK	-	-	-	-
Usługi zdrowia - UZ	1k	-	-	40
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(43) Tytuł MPZP	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów usług i zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	XXXV/377/01 z 18-10-2001			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN	2k	-	-	40
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN, U	2k	-	-	30 / 40
Zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – UM	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(44) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod miejskie targowisko przy ul. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	XXXII/321/2001 z 25-04-2001			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa usługowa – 1U	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(45) Tytuł MPZP	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Kraj. we wsiach Lutowo - dz.
------------------------	---

	nr 429/1 i Wiśniewka - dz. nr 137/4, oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług we wsi Piaseczno - dz. nr 131/1 i 131/2			
Uchwała Nr	XXI/214/2000 z 29-05-2000			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – MN, U	2k	-	-	- / 50
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(46) Tytuł MPZP	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Kraj. we wsiach Lutowo - dz. nr 429/1 i Wiśniewka - dz. nr 137/4, oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług we wsi Piaseczno - dz. nr 131/1 i 131/2			
Uchwała Nr	XXI/213/2000 z 29-05-2000			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwe usługi – MN, U	2k + p / 1k	-	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(47) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Niechorskiej			
Uchwała Nr	XI/130/99 z 31-08-1999			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			

	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa z usługami – 1, 3 i 5MN,U	2k	-	-	pozostawienie na każdej działce jak największej powierzchni ekologicznie czynnej
Zabudowa usługowa - U	2k	-	-	
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(48) Tytuł MPZP	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie w zakresie wprowadzenia granicy polno-leśnej			
Uchwała Nr	XI/129/99 z 31-08-1999			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Tereny zalesień - LZ	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(49) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Moniuszki i Wieniawskiego			
Uchwała Nr	XI/128/99 z 31-08-1999			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa z usługami – 1MN,U i 2MN,U	2k / 1k	-	-	Pozostawienie jak największej

				powierzchni działek, ekologicznie czynnych, pod zieleni urządzoną
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(50) Tytuł MPZP	Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	IV/55/98 z 29-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN	2k	-	-	-
Zabudowa usługowa - UH	2k	-	-	-
Zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – UR, M	2k	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(51) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim przy ulicy Sienkiewicza			
Uchwała Nr	IV/54/98 z 29-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)

Zabudowa rzemieślnicza – 1UR, 2UR	2k	-	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Obszar ograniczonego użytkowania – linia elektroenergetyczna				

(52) Tytuł MPZP	Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	IV/53/98 z 29-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa – MN	zabudowa mieszkaniowa	-	-	30
Zabudowa zagrodowa - MR	i usługowa parterowa o dachach wysokich z ewentualnym poddaszem użytkowym	-	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.				

(53) Tytuł MPZP	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, obejmujących terenu położone we wsiach Lutówko, Piaseczno, Wąldowo i Wiśniewa.			
Uchwała Nr	III/37/98 z 08-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa rzemieślnicza – 1UR i 2UR	2k	-	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				

brak

(54) Tytuł MPZP	Zmiana miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	III/36/98 z 08-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Przebieg gazociągu	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(55) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsi Lutówko (dz. nr 9) gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	III/35/98 z 08-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa z usługami – 1MN,U	2k	40	-	60
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(56) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsi Lutówko (dz. 86/1) gmina Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	III/34/98 z 08-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)

Zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług – 1MN,U i 2MN,U	2k	-	-	60
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(57) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Hanki Sawickiej w Sępólnie Krajeńskim			
Uchwała Nr	III/33/98 z 08-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi – 1, 4, 5, 8, 9, 10MN,U	2k	30	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(58) Tytuł MPZP	W sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	III/32/98 z 08-12-1998			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa – MN	10	220 m kw.	-	60
Rzemiosło produkcyjne i magazyny typu hurtownie – UR, S	9	35 %	-	25
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(59) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim i Niechorzu			
Uchwała Nr	265/X/97 z 30-12-1997			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa – MN	10	220 m kw.	-	60
Rzemiosło produkcyjne i magazyny typu hurtownie – UR, S	9	35 %	-	25
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(60) Tytuł MPZP	W sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	264/X/97 z 30-12-1997			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa i usługi – MN, U	2k / 1k	-	-	-
Tereny rzemiosła - UR	2k	-	-	-
Tereny powierzchniowej eksploatacji - PE	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(61) Tytuł MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim i Niechorzu			
Uchwała Nr	263/X/97 z 30-12-1997			

Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa i usługi – 1MN,U i 3MN,U	2k	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(62) Tytuł MPZP	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	220/IV/97 z 28-05-1997			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Powierzchnia zabudowana (%)	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Usługi handlu - UH	1k / 2k	20	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(63) Tytuł MPZP	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	217/IV/97 z 28-05-1997			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Powierzchnia zabudowana	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Zabudowa mieszkaniowa – MN	10	220 m kw.	-	50
Zabudowa letniskowa - UTL	9	150 m kw.	-	60
Usługi rzemieślnicze - UR	9	35 %	-	30
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(64) Tytuł MPZP	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	208/III/97 z 10-04-1997			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Powierzchnia zabudowana	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Teren parku leśnego - pola namiotowego - UT	-	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				
brak				

(65) Tytuł MPZP	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie			
Uchwała Nr	117/IV/96 z 29-04-1996			
Przeznaczenie terenu - symbol	Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu			
	Maksymalna wysokość zabudowy	Powierzchnia zabudowana	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%)
Teren zabudowy mieszkaniowej - MN	12 m	-	-	-
Teren usług zdrowia - UZ	2k / 12 m	-	-	-
Teren usług oświaty - UO	3k	-	-	-
Ustalenia zawarte na podstawie przepisów odrębnych				

3. Podsumowanie, wnioski i rekomendacje.

Spośród wszystkich (65) przeanalizowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Sępólno Krajeńskie, 14 z nich spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod względem zawartości wszystkich określonych w niej wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Są to plany uchwalone w okresie 2012 – 2025: 1 uchwalony w 2012 r, 1 uchwalony w 2014 r, 2 uchwalone w 2015 r., 1 uchwalony w 2017 r., 2 uchwalone w 2018 r.,

1 uchwalony w 2019 r., 1 uchwalony w 2020 r., 1 uchwalony w 2023 r. i 4 uchwalone w 2025 r.

17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Sępólno Krajeńskie to plany posiadające wszystkie wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oprócz intensywności zabudowy.

Są to plany uchwalone w okresie 1997 – 2010: 2 uchwalone w 1997 r., 2 uchwalone w 1998 r., 3 uchwalone w 2005 r., 1 uchwalony w 2006 r., 1 uchwalony w 2007 r., 2 uchwalone w 2008 r., 2 uchwalone w 2009 r., 3 uchwalone w 2010 r. i 1 uchwalony w 2011 r.

18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Sępólno Krajeńskie to plany posiadające dwa wskaźniki wskaźnik dotyczący kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, najczęściej jest to wysokość zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna lub w mniejszym stopniu powierzchnia zabudowy.

Są to plany uchwalone w okresie 1997 – 2008: 1 uchwalony w 1997 r., 3 uchwalone w 1998 r., 2 uchwalone w 2000 r., 2 uchwalone w 2001 r., 2 uchwalone w 2002 r., 3 uchwalone w 2003 r., 1 uchwalony w 2004 r., 1 uchwalony w 2006 r., 1 uchwalony w 2007 r. i 2 uchwalone w 2008 r.

8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Sępólno Krajeńskie posiadają tylko jeden wskaźnik dotyczący kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, którym jest przeważnie wysokość zabudowy.

Są to plany uchwalone w okresie 1997 – 2003: 1 uchwalony w 1996 r., 2 uchwalone w 1997 r., 2 uchwalone w 1998 r., 1 uchwalony w 1999 r. i 2 uchwalone w 2003 r.

W pozostałych **8** miejscowych planach nie został określony żaden wskaźnik dotyczący kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W wyniku analizy stwierdzono, iż 18 najstarszych planów, uchwalonych przed 2000 r., nadaje się w pierwszej kolejności do zmiany ze względu na bardzo ograniczone ustalenia nie spełniające dzisiejszych wymogów ustawowych oraz nieaktualne ustalenia w stosunku do obecnych uwarunkowań. Są to plany uchwalone w latach: 1996 (1 MPZP), 1997 (6 MPZP), 1998 (9 MPZP) i 1999 (2 MPZP).

1 plan z 1999r. z uwagi na uregulowania prawne i zawarte zapisy uznaje się za nieważny. W tym celu dokonano oceny samodzielności i kompletności regulacji w nim zawartych. Wskazano, iż w przedmiotowej uchwale zmieniającej odnoszącej się do uchwały z 1992 r. dot. miejscowego planu ogólnego, wprowadzono "zmiany porządkowe", które „zachowują ważność do momentu obowiązywania wymienionego wyżej planu”, co wskazuje, że uchwałą **kompletną, samodzielną i całościową pozostała uchwała z 1992 r.** Takie założenie stanowiłoby o tym, że uchwała zmieniająca z 1999 r. nie stanowi korekty planu (uchwały) z 1992 r. o charakterze derogacyjnym, rozumianym jako sporządzenie nowego planu dla określonego terenu. Tym samym plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Kraj, wraz ze zmianą z 1999 r. (o przyjętym wyżej charakterze nowelizacyjnym), stracił swoją ważność z dniem 1 stycznia 2003 r.

W toku przeprowadzonej analizy stwierdzono również brak spełnienia wymogów ustawowych w tym kompletności wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także ustaleń odnoszących się np. do: zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków czy zasad

modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Nieaktualne w stosunku do dzisiejszych uwarunkowań są także zapisy (lub ich brak) odnoszące się do minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji. Należy podkreślić, że w/w plany pokrywają znaczną powierzchnię gminy, a poprzez nieprecyzyjne ustalenia lub ich brak, dają możliwość ich dowolnej interpretacji przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Dodatkowo poprzez nieprzystosowanie zapisów do istniejących uwarunkowań plany te mogą stanowić w przyszłości barierę dla działań i zamierzeń inwestycyjnych.

Należy przyjąć działania porządkowe w celu zmiany wskazanych dokumentów planistycznych zarówno tych najstarszych uchwalonych przez rokiem 2000 jak i tych, które mają braki ustalonych wskaźników w stosunku do aktualnych przepisów prawnych.

5. Wnioski

W dniu 25 lipca 2023 r., Prezydent RP podpisał Ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (zwana dalej „Nowelizacją”), która zaczęła obowiązywać od dnia 23 września 2023r. Zasadniczym celem Nowelizacji jest uproszczenie, ujednolicenie, a także przyspieszenie procedury planistycznej. Wprowadzone zmiany są bardzo obszerne, gdyż modyfikacjom uległy przepisy aż 50 ustaw.

W wyniku zmian wprowadzonych ww. ustawą, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tworzone obowiązkowo dla całego obszaru gminy, zostanie zastąpione nowym dokumentem planistycznym – **planem ogólnym gminy**.

Plan ogólny, sporządzany obligatoryjnie, ramowy dokument planistyczny o zasięgu całej gminy, z którym w zgodności muszą pozostać plany miejscowe. Podstawowa różnica między studium, a planem ogólnym to charakter prawnych tych aktów. W obecnym stanie prawnym, studium jest aktem prawa wewnętrznego, które nie wpływa bezpośrednio na sytuację prawną jednostki. Plan ogólny będzie zaś miał charakter aktu prawa miejscowego – będzie to akt prawa powszechnie obowiązującego. Nowelizacja UPZP niesie za sobą, wieloaspektowe, istotne zmiany dla Gminy, które są zobowiązane do końca 30-06-2026r. roku uchwalić plan ogólny i ponownie przyjrzeć się istniejącym miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego oraz dokonać ich regulacji i modyfikacji.

W związku pracami projektowymi związanymi z opracowaniem planu ogólnego dokonano szczegółowej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W toku przeprowadzonych badań dokonano kwalifikacji, na podstawie której oceniono moc

obowiązującą lub aktualność uchwał planistycznych, w wyniku której uznano za nieaktualną zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie w zakresie wprowadzenie granicy polno-leśnej przyjętą Uchwałą XI/129/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 sierpnia 1999r. Miejscowe plany w których stwierdzono braki wymaganych wskaźników, wskazane są w pierwszej kolejności do zmiany celem dostosowania do aktualnych wymogów prawnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Artur Juhnke