

Projekt

z dnia 7 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XX/...../2025
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

z dnia 29 października 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z uchwałą 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, uchwala się, co następuje:

§ 1.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie”, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XXVIII/261/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1, obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym nr 0002 w Sępólnie Krajeńskim, we wschodniej części miasta na południowy wschód od ulicy Tadeusza Kościuszki, tj. drogi publicznej wojewódzkiej nr 241, i na południowy zachód od ulic Zakładowej i Fabrycznej, tj. dróg gminnych wewnętrznych.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolami klasy przeznaczenia terenu **U-P**;
- 2) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **IE**.

§ 4.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

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

7. Elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu miejscowego, są następujące oznaczenia graficzne: nazwy ulic przylegających do obszaru planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 7;
- 2) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **2IE**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 8.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenu w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu oraz likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:

- a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
- b) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- c) podpiwniczenia,
- d) zieleni towarzyszącą.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zakaz:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
- c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

2) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;

3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;

4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;

5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;

6) w granicach działek nr 27/8, 27/9 i 17/3 należy uwzględnić urządzenie melioracji wodnych - dopuszcza się uzasadnione technicznie wyłączenie z użytkowania i likwidację urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

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

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

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

- 1) wysokość zabudowy do 30,0 m z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów w § 7 ust. 3 pkt 6 i § 8 ust. 3 pkt 6;
- 2) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3.

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

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

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

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga wojewódzka nr 241, tj. ulica Tadeusza Kościuszki, przylegająca do obszaru planu;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w obszarze planu i w przylegających do obszaru planu drogach wojewódzkiej nr 241, tj. ulicy Tadeusza Kościuszki, oraz gminnych wewnętrznych, tj. ulicach Zakładowej i Fabrycznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce z możliwością odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej kanalizacji deszczowej;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym

§ 7. Karta terenu 1U-P

1. **Przeznaczenie terenu:** teren usług lub produkcji.

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

- 1) ustala się budowę wraz z obiektami towarzyszącymi:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych,
 - b) budynków produkcyjnych,
 - c) składów i magazynów;

2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, oraz produkcyjna musi spełniać wymogi określone w § 6 ust. 3 pkt 1;

3) dopuszcza się:

- a) realizację dopuszczonych rodzajów przeznaczenia terenu łącznie lub zamiennie,
- b) łączenie różnych dopuszczonych rodzajów przeznaczenia terenu w jednym budynku o funkcji mieszanej,
- c) lokalizację parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,4;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) dla działalności usługowej nie mniej niż 4 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 2 na każde 200 m² powyżej 100 m²,
 - b) dla działalności produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób na jednej zmianie pracowniczej,
 - c) w przypadku zabudowy o funkcji mieszanej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla każdej funkcji,
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających terenu tak jak wysowano na rysunku planu;
- 9) dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 30°, a na budynkach produkcyjnych dopuszcza się także wg rozwiązań indywidualnych dostosowanych do bryły budynku i jego programu użytkowego.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających do obszaru planu dróg wojewódzkiej nr 241, tj. ulicy Tadeusza Kościuszki, gminnych wewnętrznych, tj. ulic Zakładowej i Fabrycznej, oraz działek nr nr 26/1, 27/5 i 29/3.

§ 8. Karta terenu 2IE

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się budowę stacji transformatorowej SN/nn wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,95;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,95;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 95% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość budynku do 4,0 m;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 8) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej przylegającej drogi;
- 9) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 9. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą XIV/110/2015 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z dnia 03 grudnia 2015 r. poz. 3890), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 10. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą Nr XX/162/08 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 100 poz. 1579 z dnia 30 lipca 2008 r.), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

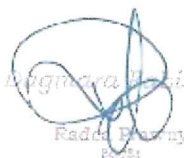
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Juhnke

Sprawdzono pod względem
formalno prawnym
dnia, 13.10.2025 r.


Artur Juhnke
Rada Miejska
2025

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU ZLOKALIZOWANEGO POMIĘDZY ULICAMI TADEUSZA
KOŚCIUSZKI A ZAKŁADOWĄ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/.../2025
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 29 października 2025 r.

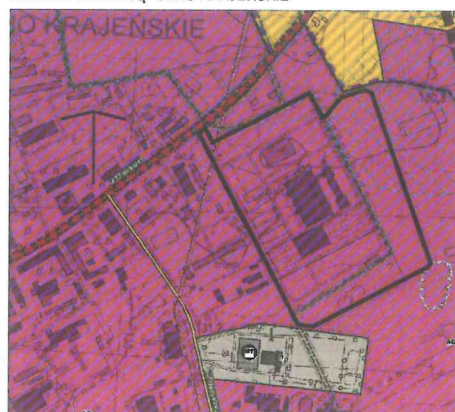
RYSUNEK PLANU

1:1000



INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: 041302.4.0002
Licencja nr GN.6642.534.2025, 0413, CL1 wydana przez Starostę Sępoleńskiego, mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skali 1:1 000
Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 sfera G(18), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

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



LEGENDA:
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

- GRANICE OBRĘBÓW
GRANICE MIASTA
GRANICE OBSZARÓW ROZWOJU O RÓŻNYCH RODZAJACH PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
GRANICE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ
OBSZARY ROZWOJU OKREŚLAJĄCE RODZAJE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
OBSZARY WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYM UDZIALE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
INNE USTALENIA
ISTNIEJĄCE POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE/SZLAKI TURYSTYCZNE
TERENY WYPOSAŻONE W PODZIEMNĄ SIĘĆ DRENAŻOWĄ
OBIEKTY I URZĄDZENIA KOMUNIKACJI
DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO - PROJEKTOWANA
OBWODNICA WARIANTY PRZEBIEGU WG GDZIA:
WARIANT 1AC WARIANT 2
KDG PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA DROGI DO KLASY GŁÓWNEJ
KDD WAŻNIEJSZE DROGI KLASY DOJAZDOWEJ - ISTNIEJĄCE
OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Ciepłownia
OBSZARY FUNKCYJNALNE O ZNACZENIU LOKALNYM:
GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
STREFA "W" - OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI

TEREN ELEKTROENERGETYKI

WYMIAROWANIE

ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

UL. FABRYCZNA NAZWY ULIC PRZYLEGAJĄCYCH DO OBSZARU PLANU

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ SĘPÓLNA KRAJEŃSKIEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/...../2025

Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim.

W trakcie przeprowadzonych konsultacji społecznych, tj. w dniach od 01 września 2025 r. do 10 października 2025 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Juhnke

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/...../2025
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Juhnke

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U z 2025 r. poz. 527, 680), do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim,

Wstęp

Uchwałą XIII/121/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 r. Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim zobowiązała Burmistrza Sępólna Krajeńskiego do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki a Zakładową w Sępólnie Krajeńskim.

Granicami opracowania planu miejscowego objęto obszar działek nr nr 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 23, 24, 25, 27/3, 27/4, 27/8, 27/9 i 29/2 o powierzchni 11,7 ha, położony w obrębie geodezyjnym nr 0002 w Sępólnie Krajeńskim, we wschodniej części miasta na południowy wschód od ulicy Tadeusza Kościuszki, tj. drogi publicznej wojewódzkiej nr 241, i na południowy zachód od ulic Zakładowej i Fabrycznej, tj. dróg gminnych wewnętrznych.

Na w/w obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów:

- 1) przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim, uchwalony uchwałą XIV/110/2015 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z dnia 03 grudnia 2015 r. poz. 3890);
- 2) zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalony uchwałą Nr XX/162/08 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 100 poz. 1579 z dnia 30 lipca 2008 r.).

O zmianę w/w planów wystąpił właściciel działek nr nr 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 23, 24, 25, 27/3, 27/4, 27/9 i 29/2, który wnioskował o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu na cały obszar stanowiący jego własność w celu ujednolicenia zapisów w jego granicach.

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

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

- 1) dominujące przeznaczenie terenów: zabudowa produkcyjna oraz przemysłowa, usługi, bazy, składy i magazyny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 30 m,
 - minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki – 15%,
 - maksymalny % powierzchni zabudowy na działce – 80%.

W związku z powyższym przeznaczenie terenu pod teren usług lub produkcji jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w studium, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych, i plan nie narusza ustaleń studium.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenia terenów w § 6 ust. 1, a także zasady ochrony

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

Ustalone parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

W obszarze opracowania planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 30,0 m z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla budynków do 30,0 m na terenie 1U-P i do 4,0 m na terenie 2IE. Ustalono także intensywność zabudowy do 3,2 (nadziemna od 0,1 do 2,4) na terenie 1U-P i do 0,95 (nadziemna do 0,95) na terenie 2IE, maksymalną powierzchnię zabudowy do 80% na terenie 1U-P i 95% na terenie 2IE. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem. Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej.

Zgodnie z audytem krajobrazowym dla województwa kujawsko - pomorskiego uchwalonym uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r., który wszedł w życie 25 grudnia 2023 r., obszar położony w granicach uchwalenia planu miejscowego znajduje się w granicach krajobrazów oznaczonych kodami 04-314.69-40 i 04-

314.69-41, ale nie są to krajobrazy priorytetowe. Obszar objęty opracowaniem planu nie znalazł się także w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których zgodnie z art. 38a ust. 3 pkt 3 w/w ustawy określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11.

W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W obszarze wydzielonych terenów inwestycyjnych ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną jako 15% powierzchni działki budowlanej na terenie 1U-P i 0% powierzchni działki budowlanej na terenie 2IE. Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, a także lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych oraz stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren objęty opracowaniem planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

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

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10 i § 7 ust. 4, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, w tym konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach

projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, była przedmiotem sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestora (właściciela terenu) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3 i § 8 ust. 3, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właściciela, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo własności.

Ustanowiono prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W okresie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 01 września 2025 r. do 10 października 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co dokładnie opisano w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności, w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniający złożony wniosek (własność prywatna wnioskującego) oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Z uwagi na stan faktyczny zagospodarowania terenu w otoczeniu i kierunek postępujących przemian, istniejące dogodne uwarunkowania komunikacyjne oraz wolę właściciela działek objętych planem, zmiana planów miejscowych w zakresie ujednolicenia parametrów bez zmiany przeznaczenia terenu, jest zasadna i nie wpływa negatywnie na prawa własności. W planie miejscowym nie wyznaczono nowych dróg publicznych, w tym gminnych, zatem nie zachodzi konieczność wykupu terenów prywatnych.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

10. Potrzeby interesu publicznego.

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

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami prywatnego właściciela, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust.

11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż dróg.

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

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

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

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta w wyniku uwzględnienia wniosku właściciela działek nr nr 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 23, 24, 25, 27/3, 27/4, 27/9 i 29/2, położonych w granicach opracowania planu, i zainicjowana podjętą przez Radę Miejską w Sępólnie Krajeńskim uchwałą Nr XIII/121/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 r. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało zapewnione zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i opisane w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz Sępólna Krajeńskiego na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji. Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz Sępólna Krajeńskiego ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sępólnie Krajeńskiej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, wyznaczając termin składania wniosków. Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Sępólna Krajeńskiego każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

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

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

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

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

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

W obszarze planu nie zmienia się przeznaczenie terenu w stosunku do przeznaczenia w aktualnie obowiązujących planach, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

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

W obszarze planu obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest modyfikacja przyjętych już dokumentów, związana z dostosowaniem ustaleń planu do zmienionych potrzeb.

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

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

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

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

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

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego terenu, wniosek inwestora wydaje się uzasadniony i właściwie wpisuje się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne wschodniej części miasta, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego a także potrzeby finansowe gminy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów w Gminie Sępólno Krajeńskie”, przyjętej uchwałą Nr XIX/150/2025 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 24 września 2025 r. przewidziano przyjrzenie się istniejącym miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego w celu dokonania ich regulacji i modyfikacji.

W związku z powyższym opracowanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów:

- 1) przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą XIV/110/2015 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z dnia 03 grudnia 2015 r. poz. 3890);
 - 2) zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą Nr XX/162/08 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 100 poz. 1579 z dnia 30 lipca 2008 r.);
- polegającej na weryfikacji zapisów związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

Projekt uchwały został przedstawiony na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej oraz Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim, która pozytywnie go zaopiniowała.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Artur Juhnke

Anna Sztwiarczak