

**UCHWAŁA NR XX/162/2025**  
**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 klas 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 ładu przestrzennego:**

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

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

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 2 na każde 200 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - 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 wrysowano 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**

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

RYSUNEK PLANU

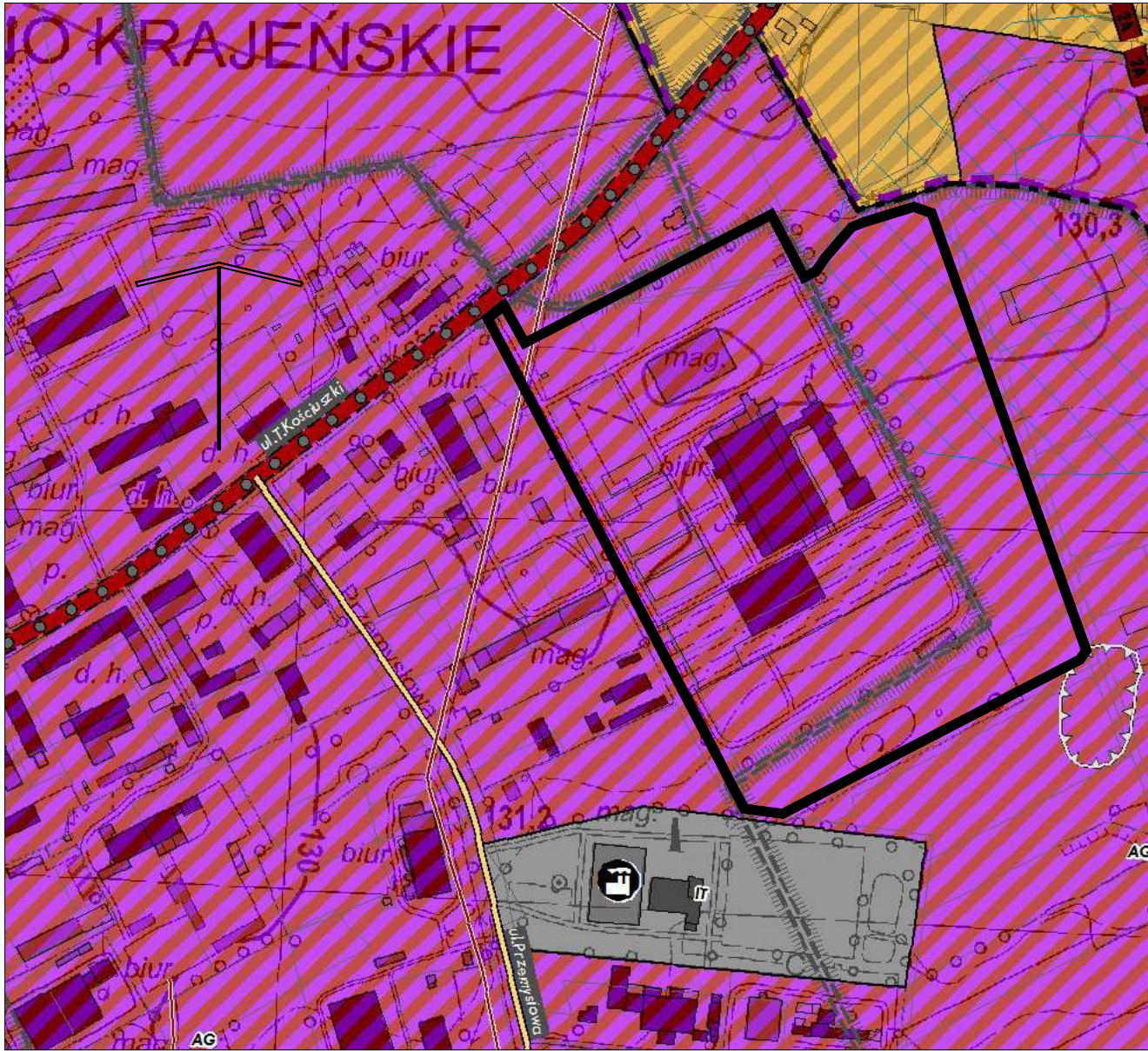
1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XX/162/2025  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 29 października 2025 r.



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 strefa 6(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:**
  - RM1 OBSZARY WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYM UDZIAŁEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - AG OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
  - IT OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- INNE USTALENIA**
  - ISTNIEJĄCE POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE/SZLAKI TURYSTYCZNE
  - TERENY WYPOSAŻONE W PODZIEMNĄ SIĘĆ DRENARSKĄ
- OBIEKTY I URZĄDZENIA KOMUNIKACJI**
  - KDGP DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO - PROJEKTOWANA OBWODNICA WARIANTY PRZEBIEGU WG GDDKIA:
    - WARIANT 1AC
    - WARIANT 2
  - KDG PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA DROGI DO KLASY GŁÓWNEJ
  - KDD WAŻNIEJSZE DROGI KLASY DOJAZDOWEJ - ISTNIEJĄCE
- OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
  - CIEPLOWNIA
- 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
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- WYMIAROWANIE

ELEMENTY INFORMACJE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

UL. FABRYCZNA NAZWY ULIC PRZYLEGAJĄCYCH DO OBSZARU PLANU

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ SĘPÓLNA KRAJEŃSKIEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/162/2025  
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/162/2025  
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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

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

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

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

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

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

W obszarze opracowania planu ustalono maksymalną wysokość 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 zmieniających się 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 ład 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 ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

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

w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Oba wyznaczone w planie tereny mają zapewniony 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 zmieniających się 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**