

Projekt

z dnia 12 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 26 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688 i z 2024r. poz. 1824) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), w związku z uchwałą Nr V/38/2024 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwala się, co następuje:

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1, obejmuje obszar działki nr 538/3 obręb geodezyjny nr 0001 w Sępólnie Krajeńskim, położony przy ulicy Leśnej, tj. drodze publicznej gminnej nr 020622C, w bezpośrednim sąsiedztwie plaży miejskiej nad jeziorem Sępoleńskim.

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

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

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

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

4. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) oznaczenie literowe i określenie przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- 3) zagospodarowanie terenu w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem konieczności napraw i konserwacji – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
 - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 6) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

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

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

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe do IV kondygnacji nadziemnych i do 18,0 m,
 - b) obiekty towarzyszące do 8,0 m;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) w przypadku usług hotelarskich co najmniej 1 w przeliczeniu na 2 miejsca noclegowe lub pokój w hotelu lub pensjonacie i dodatkowo 1 miejsce w przeliczeniu na dwie osoby zatrudnione,

- b) w przypadku działalności usługowej innej niż usługi hotelarskie nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m² powyżej 100 m²,
 - c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, a także jako wbudowane w budynki;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej publicznej, tj. ulicy Leśnej, przylegającej do obszaru planu, tak jak wysowano na rysunku planu;
- 9) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 10) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
- 11) należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dachy:
- a) na budynkach usługowych z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 25° do 45° lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, a na budynkach parterowych lub parterowych częściach budynków dopuszcza się także dach płaski,
 - b) na obiektach towarzyszących dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub płaskie,
 - c) inne niż płaskie kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym, grafitowym lub zielonym.

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

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba 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 stanowi ulica Leśna, tj. droga publiczna gminna nr 020622C;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy Leśnej;
- 3) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegającej do obszaru planu ulicy Leśnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych gminną kanalizacją deszczową, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, a także odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 8) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania.

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Juhnke


Dagnara Dobiszak
Radca Prawny
88/784

Sprawdzono pod względem
formalno prawnym
dnia, 12.03.2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
ZLOKALIZOWANEGO PRZY ULICY LEŚNEJ W **SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

RYSUNEK PLANU - PROJEKT

1:1000

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



LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
 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 ZABUDOWY:

- | | |
|-----------|---|
| M1 | OBSZARY WIELOFUNKCYJNE Z PRZEWAŻAJĄCYM UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ZLOKALIZOWANE W OBSZARZE MIASTA |
| US | OBSZARY WYDZIELONYCH USŁUG SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI |

OBSZARY: INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KOLEJOWEJ, EKSPLOATACJI SUROWCÓW
ORAZ PRODUKCJI ENERGII

- IT OBSZARY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OBSZARY LASÓW I DOLESIEŃ ORAZ WODY POWIERZCHNIOWE:

- ZL** OBSZARY LASÓW
- W** OBSZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

INNE USTALENIA

WAŻNIEJSZE TRASY TURYSTYCZNE

-   ISTNIEJĄCE POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE/SZLAKI TURYSTYCZNE
 ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO SZLAKU KAJAKOWEGO
  ŚCIEŻKI ROWEROWE
 TERENY O TRUDNYCH WARUNKACH GEOINŻYNIERSKICH

OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 
- UJĘCIA WÓD**

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM:

- GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

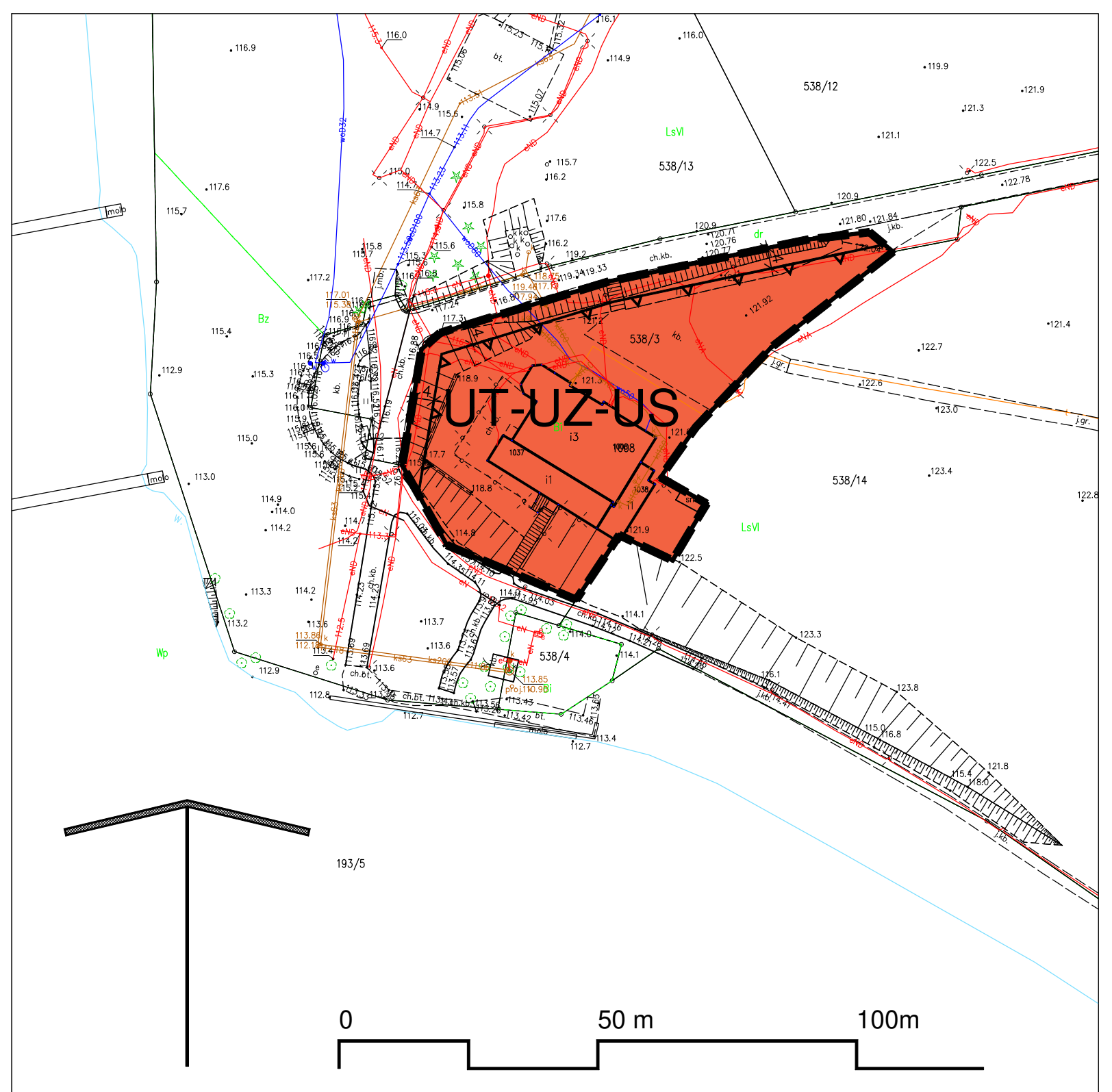
-  STREFA "E" - OCHRONY POŚREDNIEJ - EKSPOZYCJI

USTALENIA OCHRONY OBSZARÓW I OBIEKTÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU NATURALNEGO

- GRANICE KRAJEŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- 100M STREFY OD WAŻNIEJSZYCH CIEKÓW I ZBIORNIKÓW WODNYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- ☐ BUDYNKI
☐ GRANICE DZIAŁEK



INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA

UŻYTYCH MATERIAŁÓW PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Licencja nr 6642.881. GN2024_0413_CL1 wydana przez Starostę Sępoleńskiego w Sępólnie Krajeńskim
Identyfikator materiału zasobu: 041302_4.0001, mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skali 1:1000
Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6(18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- 
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

- UT-UZ-US** TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI

- WYMIAROWANIE

ORGAN SPORZADZAJACY PLAN: BURMISTRZ SEPÓLNA KRAJEŃSKIEGO

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Juhnke

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/..../2025
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 26 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Juhnke

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

Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**Przewodniczący Rady
Miejskiej**

Artur Juhnke

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940),

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

I. Wstęp

Uchwałą Nr V/38/2024 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeński z dnia 28 sierpnia 2024 r. Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim zobowiązała Burmistrza Sępólna Krajeńskiego do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim.

Granicami opracowania planu miejscowego objęto obszar działki nr 538/3 obręb geodezyjny nr 0001 w Sępólnie Krajeńskim o powierzchni 0,3333 ha, położony w bezpośrednim sąsiedztwie plaży miejskiej nad jeziorem Sępoleńskim - przy ulicy Leśnej, tj. drodze publicznej gminnej nr 020622C.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalony uchwałą Nr XLV/436/2022 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. poz. 3549 z dnia 5 lipca 2022 r.).

Z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel działki nr 538/3 w celu rozszerzenia zakresu uzupełniającego przeznaczenia terenu o usługi lecznicze i ochrony zdrowia jako usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.

Z uwagi na to, że planowana zmiana stanowić będzie niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu polegającą na poszerzeniu katalogu dopuszczalnych form aktywności gospodarczej w obrębie jednostki zabudowy usługowej o usługi lecznicze i ochrony zdrowia, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w piśmie z dnia 10 października 2024 r. znak: WOO.410.232.2024.KB jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sępólnie Krajeńskim w piśmie z dnia 28 października 2024 r. znak: N.NZ.9022.1.1.32.2024 wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 46 pkt 1 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.

Niezbędne było dostosowanie symboli i nazwy terenu oraz oznaczeń graficznych rysunku planu do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), a także uzupełnienie tekstu planu o elementy obligatoryjnie wymagane, wprowadzone ustawą z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z 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 całości. W granicach obszaru objętego planem miejscowym 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 US jako obszar wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki, na którym ustalono:

-kierunek przeznaczenia dominującego: terenowe oraz kryte obiekty i urządzenia usług sportu, rekreacji i turystyki, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;

-kierunek przeznaczenia uzupełniającego: usługi gastronomii, kultury, hotelowe, zabudowa rekreacyjna i letniskowa, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.

W związku z powyższym przeznaczenie terenu pod usługi turystyki lub usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi sportu i rekreacji, 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, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

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

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu w § 6 ust. 1, zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania tego terenu oraz dopuszczonych działań, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7.

Ustalona linia zabudowy, 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, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7.

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

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

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

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

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

Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, a także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony

środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

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

W granicach obszaru planu nie występują obiekty zabytkowe, parki kulturowe, strefy 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, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, w tym konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów 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.

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 działki) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, 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 27 stycznia 2025 r. do 05 marca 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co dokładnie opisano w protokołach z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji załączonych do raportu.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

10. Potrzeby interesu publicznego.

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.

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.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11 pkt 4. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Nakazano zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów.

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

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

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

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

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

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem opracowania planu jest modyfikacja przyjętego już dokumentu, związana z dostosowaniem ustaleń planu do wnioskowanych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesem właściciela nieruchomości. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu obowiązujący plan utraci moc, a w granicach obszaru objętego planem miejscowym 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.

Wyznaczony w planie teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, 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.

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

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

W związku z powyższym opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą Nr XLV/436/2022 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. poz. 3549 z dnia 5 lipca 2022 r.), polegającej na weryfikacji zapisów związanych z dostosowaniem do wnioskowanych potrzeb, jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Artur Juhnke