

**UCHWAŁA NR XLV/436/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

z dnia 29 czerwca 2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm., poz. 1005 i poz. 1079), w związku z uchwałą Nr XXXIII/319/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 30 czerwca 2021 r. zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, po stwierdzeniu braku naruszenia 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., uchwała się, co następuje:

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

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu literami **UT, 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 3) oznaczenie literowe i określenie przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 4) wymiarowanie.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie ewidencji gruntów w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony literami 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 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 zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu literami **UT, US**.

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

- 1) ustala się budowę budynków usługowych w zakresie usług turystycznych, sportu i rekreacji wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi turystyczne, w tym hotelarskie, sportu i rekreacji, gastronomii, kultury, a także inne usługi nieuciążliwe, w tym handlowe, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu określonym w planie, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji, z możliwością łączenia wszystkich rodzajów usług w jednym budynku;
  - b) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem i rekreacją;
  - c) działalność usługową spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**;
  - d) przebudowę, remont lub rozbiórkę istniejącego budynku;
  - e) budowę obiektów towarzyszących jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
  - f) podpiwniczenia;
  - g) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
  - h) realizację niezbędnej sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - i) 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) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, który nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) 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;
- 5) 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) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe o wysokości do IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, i do 18,0 m;
  - b) obiekty towarzyszące o wysokości do 8,0 m;
  - c) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
  - d) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) w przypadku usług hotelarskich co najmniej 1 w przeliczeniu na 2 miejsca noclegowe lub pokój w hotelu lub pensjonacie i dodatkowo 1 miejsce w przeliczeniu na dwie osoby zatrudnione;
  - b) w przypadku działalności usługowej innej niż usługi hotelarskie nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
  - 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, lub jako wbudowane w budynki;

- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej publicznej, tj. ulicy Leśnej, przylegającej do obszaru planu, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) należy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dachy:
  - a) na budynkach usługowych z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 25° do 45° lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, a na budynkach parterowych lub parterowych częściach budynków dopuszcza się także dach płaski;
  - b) na obiektach towarzyszących dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub płaskie;
  - c) inne niż płaskie kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym, grafitowym lub zielonym.

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

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

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

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi ulica Leśna, tj. droga publiczna gminna nr 020622C;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej ulicy Leśnej, tj. drogi publicznej gminnej nr 020622C;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) 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;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**inż. Franciszek Lesinski**



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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

W okresie I wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. **do dnia 03 grudnia 2021 r.**, wpłynęło 5 uwag właściciela terenu, które zostały rozpatrzone w niżej wymieniony sposób:

1. Uwaga dotycząca niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** nieuwzględnienie uwagi poprzez uznanie jej za bezprzedmiotową w zakresie ustalonej w projekcie planu funkcji terenu.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Zarzut dotyczący naruszenia zapisów studium w zakresie ustalonej w projekcie planu funkcji terenu jest niesłuszny. Studium ustala katalog możliwych dopuszczalnych rodzajów przeznaczenia terenu co nie znaczy, że wszystkie dopuszczone w studium funkcje muszą być bezkrytycznie uwzględnione w mpzp – organ sporządzający plan podejmuje decyzję w oparciu o lokalne uwarunkowania. Jednocześnie nie ma możliwości dopuszczenia funkcji spoza tego katalogu. W granicach gminy wydzielono wiele obszarów US, tj. wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki, obejmujących wiele działek i nie na wszystkich muszą być powielone wszystkie dopuszczone funkcje. Działka nr 538/3 obręb geodezyjny nr 0001 w Sępólnie Krajeńskim, położona przy ulicy Leśnej, wchodzi w skład większego obszaru US i wyznaczenie na niej funkcji uzupełniającej w stosunku do funkcji dominującej, występującej na działkach sąsiednich wchodzących w skład tego obszaru, nie stanowiło naruszenia ustaleń studium.

Jak w obszernym uzasadnieniu do uwagi podkreślono, „studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza ono podstawowy zarys tudzież kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego.”

Po ponownym przeanalizowaniu ustaleń studium stwierdzono brak zgodności ustalonego w projekcie planu minimalnego udziału powierzchni działki biologicznie czynnej jako 30% powierzchni działki budowlanej z ustalonym w studium % powierzchni biologicznie czynnej działki w wysokości 50%. Stanowi to naruszenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w studium dla terenów US. W związku z powyższym wymagana jest korekta tego ustalenia na parametr zgodny ze studium.

2. Uwaga dotycząca poszerzenia katalogu kierunków przeznaczenia terenu nie tylko o kierunki wyznaczone przez samo studium.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** częściowe uwzględnienie uwagi poprzez dopuszczenie wyłącznie funkcji usługowych wyznaczonych w studium, tj. usług handlu, gastronomii,

hotelarskich i obsługi turystyki, sportu i rekreacji, a także pozostałych usług nieuciążliwych nie kolidujących z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagających funkcjonowanie zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Istnieje możliwość dopuszczenia dodatkowo wyłącznie funkcji usługowych wyznaczonych w studium, tj. usług handlu, gastronomii, hotelarskich i obsługi turystyki, sportu i rekreacji, a także pozostałych usług nieuciążliwych nie kolidujących z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagających funkcjonowanie zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji. W studium brak zapisów dotyczących pozostałych wnioskowanych usług, w szczególności leczniczych i ochrony zdrowia, dlatego nie mogą one zostać uwzględnione w projekcie planu. Samo odzwierciedlenie aktualnych potrzeb inwestycyjnych, gospodarczych i społecznych nie jest wystarczającą przesłanką do nieuzasadnionego rozszerzenia katalogu rodzajów przeznaczenia terenów dopuszczonych w studium. Słusznie wskazano w uzasadnieniu do uwagi, że „postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy mają dla organów wykonawczych gminy charakter wiążący przy sporządzaniu projektów miejscowych planów, bowiem ustalenia projektu planu są konsekwencją ustaleń studium. Jeżeli natomiast organy gminy uznają za niezbędne zagospodarowanie terenu w sposób odmienny od postanowień studium, uchwalenie planu w tym zakresie może nastąpić jedynie po uprzedniej nowelizacji studium.” W związku z powyższym uwzględnienie uwagi w całości wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury zmiany obowiązującego studium.

3. Uwaga dotycząca wprowadzenia zmian w § 6 ust. 2 i ust. 7 projektu tekstu uchwały w zakresie „Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” oraz „Zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów”

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** częściowe uwzględnienie uwagi z wyjątkiem zwiększenia powierzchni zabudowy do 50%, wpisania odległości budynku od lasu i usytuowania budynku usługowego w zakresie usług gastronomicznych bezpośrednio przy granicy działki.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Istnieje możliwość wprowadzenia zmian w § 6 ust. 2 i ust. 7 projektu tekstu uchwały w zakresie „Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” oraz „Zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów” - z wyjątkiem:

- a) zwiększenia powierzchni zabudowy do 50%, gdyż w obowiązującym studium na terenach US ustalono maksymalny % powierzchni zabudowy na działce w wysokości 40%;
- b) wpisania odległości od lasu, którą określają przepisy odrębne i taki zapis powinien znaleźć się w tekście projektu uchwały;
- c) usytuowania budynku usługowego w zakresie usług gastronomicznych bezpośrednio przy granicy działki – istnieje możliwość wyłącznie zbliżenia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi i ustalenie jej w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej publicznej, tj. ulicy Leśnej, przylegającej do obszaru planu.



4. Uwaga dotycząca nadmiernego ograniczenia wykonywania prawa własności prawnie chronionego poprzez naruszenie interesów obywateli, w tym chronionego przez art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak przez art. 64 Konstytucji.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** częściowe uwzględnienie uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskiej podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Zarzut nadmiernego ograniczenia wykonywania prawa własności prawnie chronionego poprzez naruszenie interesów obywateli, w tym chronionego przez art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak przez art. 64 Konstytucji nie będzie miał uzasadnienia po dopuszczeniu dodatkowych funkcji usługowych wyznaczonych w studium, tj. usług handlu, gastronomii, hotelarskich i obsługi turystyki, sportu i rekreacji, a także pozostałych usług nieuciążliwych nie kolidujących z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagających funkcjonowanie zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji, które umożliwią rozszerzenie zakresu świadczonych usług, niekoniecznie leczniczych i ochrony zdrowia. Wprawdzie postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, ale nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

5. Uwaga dotycząca naruszenia zasady proporcjonalności wyrażonej w art. 31 Konstytucji.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** nieuwzględnienie uwagi poprzez uznanie jej za bezprzedmiotową.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskiej podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotycząca naruszenia zasady proporcjonalności wyrażonej w art. 31 Konstytucji jest niesłuszna. Pomijając fakt naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy poprzez dopuszczenie usług leczniczych i ochrony zdrowia (organy gminy są zobowiązane do podejmowania uchwał pozostających w zgodzie z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), planowany ośrodek leczenia uzależnień w sąsiedztwie plaży publicznej nad Jeziorem Sępoleńskim nie jest akceptowany przez mieszkańców miasta Sępólno Krajeńskie, którzy obawiają się o swoje bezpieczeństwo i porządek publiczny, a także ograniczenie prawa do swobodnego rodzinnego odpoczynku na sąsiedniej plaży. Ochrona interesu indywidualnego właściciela nieruchomości nie ma i nie może mieć charakteru bezwzględnie, tj. zakazującego wszelkiej ingerencji wobec tej nieruchomości, gdyż w takim wypadku gminy nie mogłyby planować i kształtować zagospodarowania przestrzennego.

W okresie II wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **04 marca 2022 r.** do **01 kwietnia 2022 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel), oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. **do dnia 15 kwietnia 2022 r.**, wpłynęły 4 uwagi właściciela terenu, które zostały rozpatrzone w niżej wymieniony sposób:

1. Uwaga dotycząca poszerzenia katalogu kierunku przeznaczenia terenu jako terenu zabudowy usługowej nieuciążliwej o usługi lecznicze i ochrony zdrowia, czyli gabinety lekarskie i terapeutyczne, a dokładnie dopuszczenie funkcji usługowych, tj. usług leczniczych i ochrony zdrowia, usług urody i biur.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** nieuwzględnienie uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskiej podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** W ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu dopuszczono dodatkowo wyłącznie funkcje usługowe wyznaczonych w studium, tj. usługi handlu, gastronomii, hotelarskie i obsługi turystyki, sportu i rekreacji, a także pozostałe usługi nieuciążliwych nie kolidujących z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji. W studium brak zapisów dotyczących pozostałych wnioskowanych usług, w szczególności leczniczych i ochrony zdrowia, dlatego nie mogą one zostać uwzględnione w projekcie planu. Samo odzwierciedlenie aktualnych potrzeb inwestycyjnych, gospodarczych i społecznych nie jest wystarczającą

przesłanką do nieuzasadnionego rozszerzenia katalogu rodzajów przeznaczenia terenów dopuszczonych w studium. Postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy mają dla organów wykonawczych gminy charakter wiążący przy sporządzaniu projektów miejscowych planów, bowiem ustalenia projektu planu są konsekwencją ustaleń studium. Jeżeli natomiast organy gminy uznają za niezbędne zagospodarowanie terenu w sposób odmienny od postanowień studium, uchwalenie planu w tym zakresie może nastąpić jedynie po uprzedniej nowelizacji studium.

W związku z powyższym uwzględnienie uwagi wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury zmiany obowiązującego studium.

2. Uwaga dotycząca wprowadzenia zmian w:

- a) § 3 projektu planu poprzez dodanie oznaczenia na rysunku planu literą U;
- b) § 6 projektu planu w ust. 1 poprzez rozszerzenie przeznaczenia terenu przez dodanie usług nieuciążliwych w zakresie usług leczniczych i ochrony zdrowia oraz dopuszczenie w ust. 2 pkt 1 lit. a dodatkowo usług nieuciążliwych w zakresie usług leczenia i ochrony zdrowia;
- c) § 6 (omyłkowo wpisano § 7) projektu planu zwiększenie maksymalnej intensywności do 1,8, zwiększenie powierzchni zabudowy do 50% i dopuszczenie na obiektach towarzyszących dachów wielospadowych.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** nieuwzględnienie uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskiej podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie zmian w projekcie planu polegających na dodaniu w § 3 do oznaczenia terenu litery U oraz rozszerzenie w § 6 ust. 1 przeznaczenia terenu przez dodanie usług nieuciążliwych w zakresie usług leczniczych i ochrony zdrowia oraz dopuszczenie w ust. 2 pkt 1 lit. a dodatkowo usług nieuciążliwych w zakresie usług leczenia i ochrony zdrowia stanowiłoby naruszenie zapisów studium w zakresie ustalonej w projekcie planu funkcji terenu. Studium ustala katalog możliwych dopuszczalnych rodzajów przeznaczenia terenu i nie ma możliwości dopuszczenia funkcji spoza tego katalogu.

Zwiększenie maksymalnej intensywności do 1,8 wymagałoby zwiększenia powierzchni zabudowy, a w obowiązującym studium na terenach US ustalono maksymalny % powierzchni zabudowy na działce w wysokości 40%, co uniemożliwia zwiększenie tego wskaźnika do 50% bez naruszenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w studium dla terenów US.

W projekcie planu ustalono na budynkach usługowych dachy 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 dopuszczono także dachy płaskie, natomiast na obiektach towarzyszących dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub płaskie. Z uwagi na to, że dopuszczona maksymalna wysokość budynków usługowych, realizujących dominujące przeznaczenie terenu, wynosi 18,0 m a obiektów towarzyszących 8,0 m, więc dopuszczenie dachów wielospadowych na obiektach towarzyszących, przez które należy rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu, nie jest uzasadnione.

3. Uwaga dotycząca nadmiernego ograniczenia wykonywania prawa własności prawnie chronionego poprzez naruszenie interesów obywateli, w tym chronionego przez art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak przez art. 64 Konstytucji.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** nieuwzględnienie uwagi poprzez uznanie jej za bezprzedmiotową.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskiej podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Zarzut nadmiernego ograniczenia wykonywania prawa własności prawnie chronionego poprzez naruszenie interesów obywateli, w tym chronionego przez art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak przez art. 64 Konstytucji nie ma uzasadnienia po dopuszczeniu w wyłożonym ponownie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dodatkowych funkcji usługowych wyznaczonych w studium, tj. usług handlu, gastronomii, hotelarskich i obsługi turystyki, sportu i rekreacji, a także pozostałych usług nieuciążliwych nie kolidujących z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagających funkcjonowanie zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji, które umożliwią rozszerzenie zakresu świadczonych usług, niekoniecznie leczniczych i ochrony zdrowia. Wprawdzie postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, ale nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4. Uwaga dotycząca naruszenia zasady proporcjonalności wyrażonej w art. 31 Konstytucji.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Sępólna Krajeńskiego:** nieuwzględnienie uwagi poprzez uznanie jej za bezprzedmiotową.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim:** Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim podtrzymuje stanowisko Burmistrza Sępólna Krajeńskiego.

**Uzasadnienie:** Uwaga dotycząca naruszenia zasady proporcjonalności wyrażonej w art. 31 Konstytucji jest niesłuszna. Organy gminy są zobowiązane do podejmowania uchwał pozostających w zgodzie z ustaleniami zatwierdzonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, natomiast dopuszczenie usług leczniczych i ochrony zdrowia narusza ustalenia studium. Teren w sąsiedztwie nieruchomości objętej planem stanowi atrakcyjne miejsce do wypoczynku zarówno mieszkańców Sępólna Krajeńskiego jak i gości odwiedzających miasto. Ochrona interesu indywidualnego właściciela nieruchomości nie ma i nie może mieć charakteru bezwzględnego, tj. zakazującego wszelkiej ingerencji wobec tej nieruchomości, gdyż w takim wypadku gminy nie mogłyby planować i kształtować zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**inż. Franciszek Lesinski**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/436/2022  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 29 czerwca 2022 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

**inż. Franciszek Lesinski**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/436/2022  
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim  
z dnia 29 czerwca 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania  
przeźrzenego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przeźrzenym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowane zostały dane przestrzenne dla miejscowego  
planu zagospodarowania przeźrzenego, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**inż. Franciszek Lesinski**

## Uzasadnienie

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),**

**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego**

**przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim.**

Uchwałą Nr XXXIII/319/2021 z dnia 30 czerwca 2021 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 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 zabudowę usługową w zakresie usług turystycznych, 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.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzgodnienia i pozytywne opinie instytucji przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:**

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione 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;

### 3)wymagania:

a)ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

b)ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren 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 2021 r. poz. 1326 ze zm.);

c)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

d)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

e)walory ekonomiczne przestrzeni - 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;

f)prawo własności - uszanowano 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 I wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. **do dnia 03 grudnia 2021 r.**, wpłynęło 5 uwag właściciela terenu;

-w okresie II wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **04 marca 2022 r.** do **01 kwietnia 2022 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel), oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. **do dnia 15 kwietnia 2022 r.**, wpłynęły 4 uwagi właściciela terenu;

a sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem został szczegółowo opisany w załączniku nr 2 uchwały w sprawie miejscowego planu;

g)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, a projekt planu zostanie przedstawiony do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

h)potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

i)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

j)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało 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;

k)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze strategiczną oceną 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373);

1) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej w § 6 ust. 11 pkt 3.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa zostały zgłoszone na piśmie uwagi i wnioski przez właściciela terenu, którego głównym dążeniem jest wprowadzenie na terenie objętym planem usług leczniczych i ochrony zdrowia.

Organy gminy są zobowiązane do podejmowania uchwał pozostających w zgodzie z ustaleniami zatwierdzonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, natomiast dopuszczenie usług leczniczych i ochrony zdrowia narusza ustalenia studium. Teren w sąsiedztwie nieruchomości objętej planem stanowi atrakcyjne miejsce do wypoczynku zarówno mieszkańców Sepólna Krajeńskiego jak i gości odwiedzających miasto. Ochrona interesu indywidualnego właściciela nieruchomości nie ma i nie może mieć charakteru bezwzględnego, tj. zakazującego wszelkiej ingerencji wobec tej nieruchomości, gdyż w takim wypadku gminy nie mogłyby planować i kształtować zagospodarowania przestrzennego.

Wprawdzie postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, ale nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy mają dla organów wykonawczych gminy charakter wiążący przy sporządzaniu projektów miejscowych planów, bowiem ustalenia projektu planu są konsekwencją ustaleń studium. Jeżeli natomiast organy gminy uznają za niezbędne zagospodarowanie terenu w sposób odmienny od postanowień studium, uchwalenie planu w tym zakresie może nastąpić jedynie po uprzedniej nowelizacji studium.

W związku z powyższym dopuszczenie usług leczniczych i ochrony zdrowia wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia procedury zmiany obowiązującego studium.

## **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.**

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 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

## **4. 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 Sepólno Krajeńskie”, przyjętej uchwałą **Nr XLVIII/380/2018 Rady Miejskiej w Sepólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018 r.** uwzględniono docelowe, sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tzw. planów porządkujących, czyli strefy zabudowanej i zainwestowanej, oraz wg potrzeb.



W związku z powyższym opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Z opracowanej dla potrzeb planu miejscowego prognozy finansowej wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Sępólno Krajeńskie. Uchwalenie planu uporządkuje sytuację planistyczną obszaru objętego planem i umożliwi inwestowanie zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem.

Projekt uchwały został przedstawiony na posiedzeniach Komisji Rewizyjnej, Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Komisji Budżetu, Komisji Gospodarki Komunalnej oraz Porządku Publicznego, Komisji Oświaty, Kultury, Sportu i Zdrowia, Komisji Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, Komisji Statutowej i Pomocy Społecznej Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim i został zaopiniowany pozytywnie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**inż. Franciszek Lesinski**