

UCHWAŁA NR XLIX/357/2022
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE

z dnia 28 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.0.559 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXII/253/2021 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno, Rada Miejska w Sompolnie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się nienaruszenie ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno, zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXI/246/05 z dnia 20 maja 2005 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno, którego granice określają rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników nr 1 i 2 rysunków planu sporządzonych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 4;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza

się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, okapy, podesty, itp.;

- 3) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **teren** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo symbolem terenu;
- 5) **usługach** należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1MN, 2 MN** ;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **P,U**;
- 3) tereny zieleni nieurządzonej – **ZN**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KD**;

2. Dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolami terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na budynkach usługowych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanej planem,
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - b) terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia P,U,

- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu na terenach o oznaczonych w planie symbolem MN należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) tereny oznaczone w planie symbolem P,U nie wymagają traktowania jako chronione pod względem akustycznym.
- 6) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, należy wykorzystać do niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji. Masy ziemne, których inwestor nie jest w stanie zagospodarować we własnym zakresie, należy traktować jako odpad, a sposób postępowania z nimi wymaga od wytwórcy odpadów wykonania obowiązków określonych w ustawie o odpadach
- 7) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 151, w granicach którego znajduje się cały obszar objęty planem, poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 planu,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i ścieków – wód zużytych na cele gospodarcze, do gruntu,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na przetwarzaniu i zbieraniu odpadów, w tym ich składowaniu i przeładunku z dopuszczeniem magazynowania odpadów związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - d) zakaz lokalizacji oczyszczalni ścieków;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenie pasa ochronnego terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, o szerokości mierzonej poziomo od skrajnych przewodów linii nie mniejszej niż 5 m w obu kierunkach, w którym planowanie i wykonywanie robót budowlanych ograniczone jest przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. W stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, wymagane jest zachowanie odległości 3m od skrajnego przewodu linii w sposób analogiczny,
 - d) w pasie ochronnym linii elektroenergetycznej, musi zawierać się ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie linii, wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone szerokości pasów ochronnych.
- 9) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 10) ochronę krajobrazu poprzez ustalenie ograniczeń o których mowa w § 5 pkt 1 i 2 planu;
- 11) w zakresie kształtowania krajobrazu - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych zieleni wysokiej z wykorzystaniem gatunków zgodnych z siedliskiem.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz ochroną krajobrazu kulturowego.

2. Na obszarze objętym planem brak jest rozpoznanych relikwów archeologicznych, jednak w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Przestrzenie publiczne ustalone niniejszym planem, należy zagospodarować w sposób odpowiadający potrzebom społecznym mieszkańców oraz zgodnie z przepisami odrębnymi

2. Ustala się przeznaczenie na cele publiczne tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe oznaczone symbolem przeznaczenia KD.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust.2 i 3;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Obszary których granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, położone są w granicach Goplańsko - Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem P,U:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 24 m,
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 110°, dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN i 2 MN:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 110°,

2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się nakaz:

- 1) utrzymania funkcji zbierania i odprowadzania wód oraz ciągłości przepływu w systemie odwadniania terenu;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzona z dopuszczeniem niezbędnych utwardzonych dojazdów,
- 3) zakaz nasadzenia drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach urządzeń podziemnych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników i zasad:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje wskaźnik wynoszący co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, jeśli powierzchnia użytkowa jednego lokalu mieszkalnego w domu jednorodzinnym przekracza 100 m² należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe, przy czym jako miejsca postojowe taktuje się również miejsca garażowe.
- 2) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej na terenach oznaczonych P,U należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy zachowaniu wskaźnika co najmniej 1 miejsce na każde 500 m² powierzchni zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, oraz co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.
- 3) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uwzględnieniem wskaźnika określającego ich minimalną ilość.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) na terenach pozbawionych systemów kanalizacji zbiorowej, dopuszcza się czasowo odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i systematyczny wywóz do oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się przydomowych oczyszczalni ścieków.

c) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego przed ich odprowadzeniem należy oczyścić na terenie własnym inwestora odpowiednio do przepisów odrębnych.

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach własnej działki oraz do kanałów krytych i rowów otwartych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- c) przed rzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
- b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 25 mm,
- c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
- b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, lub indywidualnych źródeł,
- b) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako sieci podziemne,
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,
- d) dopuszcza się wykorzystywanie energii promieniowania słonecznego w urządzeniach o mocy nie przekraczającej 100 kW,

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
- b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej dopuszcza się lokalizacje na warunkach określonych w § 5 pkt 1,

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy,

Rozdział 14. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały symbolem przeznaczenia 1 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo garażowe a także obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) budynek mieszkalny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem garażowym lub gospodarczym;
 - c) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbową
1.	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	800 m ²
2.	Minimalna szerokość działki budowlanej	20 m
3.	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej
4.	Wskaźnik intensywności zabudowy	nie więcej niż 0,60
5.	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 30 %
6.	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego	2
7.	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego lub garażowego	1 plus poddasze użytkowe
8.	Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego	9,5 m
9.	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego	6,5 m dla dachu spadowego, 3,5 m dla dachu płaskiego
10.	Spadek głównych połaci dachowych budynku mieszkalnego	23 - 45°
11.	Spadek głównych połaci dachowych budynku gospodarczego lub garażowego	15 - 45°

- d) budynki na działce należy sytuować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 30 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej klasy G stanowiącej obwodnicę miasta (droga poza granicami planu) i 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem przeznaczenia KD;
- e) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być usytuowane bliżej frontowej granicy działki niż budynek mieszkalny, chyba że stanowią część budynku mieszkalnego,
- f) na jednej działce budowlanej suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych, a kubatura łączna nie może przekraczać 50% kubatury budynków mieszkalnych;
- g) budynek gospodarczy lub garażowy nie mogą być wyższe niż budynek mieszkalny na tej samej działce budowlanej;
- h) dachy budynków mieszkalnych należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe i kryć dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach zbliżonych do dachówki naturalnej: ceglastym, czerwonym lub brązowym, dopuszcza się także pokrycie w kolorze grafitowym lub zgaszzonej zieleni;
- i) na jednym budynku mieszkalnym spadek głównych przeciwległych połaci dachowych dachu spadowego musi być jednakowy,

- j) główną kalenicę dachu należy sytuować równoległe do frontowej granicy działki budowlanej lub prostopadle do granicy bocznej działki, dopuszcza się usytuowanie kalenicy prostopadle do frontowej granicy działki lub równoległe do granicy bocznej w przypadku dachów kopertowych, dachów naczółkowych oraz w przypadku gdy szerokość istniejącej działki budowlanej jest mniejsza niż 18m,
 - k) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy realizować jako spadowe lub płaskie, pokrycie dachu jak w ustaleniach dla budynków mieszkalnych lub dowolne inne;
 - l) przekrycia płaskie budynków należy realizować jako stropodachy lub stropodachy odwrócone, o spadku nie większym niż 5%, w tym również jako „dachy zielone”
 - m) w budynkach nie podpiwniczonych ustala się poziom podłogi parteru nie wyżej niż 50cm od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku;
 - n) dopuszcza się wykonanie piwnic pod budynkami mieszkalnymi pod warunkiem, że zostaną uwzględnione warunki gruntowo - wodne istniejące w miejscu lokalizacji budynku a poziom podłogi parteru nie przekroczy wysokości 80cm ponad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku;
 - o) inwestor powinien zapewnić w granicach własnego terenu miejsca postojowe z uwzględnieniem ustaleń i wskaźników zawartych w rozdziale 11 § 13;
 - p) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 12 oraz odpowiednio do przepisów odrębnych;
 - q) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej należy zagospodarować zielenią trójstopniową, w tym także zielenią zimozieloną, zieleń od strony ulicy powinna mieć charakter ozdobny i zawierać nasadzenia z roślin kwitnących;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1 MN obowiązuje zakaz:
- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, poza niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizowania zabudowy usługowej w odrębnych obiektach;
 - c) lokalizowania zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
 - d) sytuowania na działce budowlanej wyłącznie obiektu gospodarczego lub garażowego jeśli projekt zagospodarowania terenu nie obejmuje jednocześnie realizacji budynku mieszkalnego;
 - e) budowy dachów jednospadowych z wyjątkiem dachów budynków usytuowanych w granicy działek, budowy dachów o różnym spadku przeciwnieległych połaci dachowych lub z uskokiem w kalenicy, a także stosowania schodkowo ukształtowanych ścian attykowych;

§ 17. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały symbolem przeznaczenia 2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo garażowe a także obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - b) budynek mieszkalny można realizować jako samodzielny lub połączony z budynkiem garażowym lub gospodarczym;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
 - d) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
1.	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	800 m ²
2.	Minimalna szerokość działki budowlanej	20 m
3.	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej

4.	Minimalna intensywności zabudowy	0,04
5.	Maksymalna intensywności zabudowy	0,8
6.	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 30 %
7.	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego	1,5
8.	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego	1
8.	Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego	9,0 m
9.	Maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo garażowego	6,5 m

e) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub płaskie o nachyleniu do 10°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czerwonym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej - ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

f) elewacje zewnętrzne:

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych oraz sidingiem,

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w rozdziale 11;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w rozdziale 12.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały symbolem przeznaczenia P,U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- 2) przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające: infrastruktura techniczna
- 3) następujące szczegółowe warunki, zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej można sytuować budynki i obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, biurowe, socjalne, garażowe oraz obiekty i urządzenia pomocnicze i towarzyszące;
 - b) dopuszcza się budynki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) na każdej działce budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

	Rodzaj ustalenia	Wartość liczbową
1.	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	800 m ²
2.	Maksymalna powierzchnia zabudowy	nie więcej niż. 60 % powierzchni działki budowlanej
3.	Minimalna intensywności zabudowy	0,01
4.	Maksymalna intensywności zabudowy	1,8
5.	Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej	nie mniej niż 15 %
6.	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	4
7.	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego	1
8.	Maksymalna wysokość zabudowy (w odniesieniu do budynków)	18,0 m
9.	Maksymalna wysokość obiektów i urządzeń technicznych oraz technologicznych	30,0 m

10.	Spadek głównych połaci dachowych	15 - 45 stopni lub dach płaski
-----	----------------------------------	--------------------------------

- d) dachy budynków należy realizować jako dwuspadowe, wielospadowe, lub jako dachy płaskie, dopuszcza się dachy łukowe;
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
- f) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób realizacji należy przyjmować zgodnie z §13 ustaleń planu;
- g) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 266 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały symbolem przeznaczenia **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona; (zieleń towarzysząca obiektom melioracji wodnej wzdłuż rowu),
- 2) powierzchnia biologiczna nie mniejsza niż 99% powierzchni terenu **ZN**
- 3) ustala się zakaz
 - a) lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem ciągów infrastruktury technicznej;
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej w odległości 1,5 m od rowu;
 - c) podejmowania przedsięwzięć utrudniających naturalny spływ wód powierzchniowych oraz zmieniających istniejące stosunki wodne;
 - d) zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu w celu jego konserwacji

§ 20. Dla terenów oznaczonych na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały symbolem przeznaczenia **KD** ustala się:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) wymagania techniczne jak dla ulicy dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się podstawową szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m, zgodnie z rysunkami planu;
- 4) ustala się zakaz
 - a) lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem ciągów infrastruktury technicznej;
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej w odległości 1,5 m od rowu;
 - c) podejmowania przedsięwzięć utrudniających naturalny spływ wód powierzchniowych oraz zmieniających istniejące stosunki wodne;
 - d) zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu w celu jego konserwacji

Rozdział 15.

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

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następującej wysokości:

- 1. dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZN**, **KD** – w wysokości 0 %,
- 2. dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN**, **2MN**, **P**, **U** – w wysokości 20 %.

Rozdział 16.

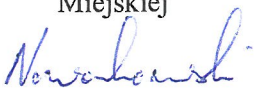
Postanowienia końcowe

§ 22. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sompolno.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

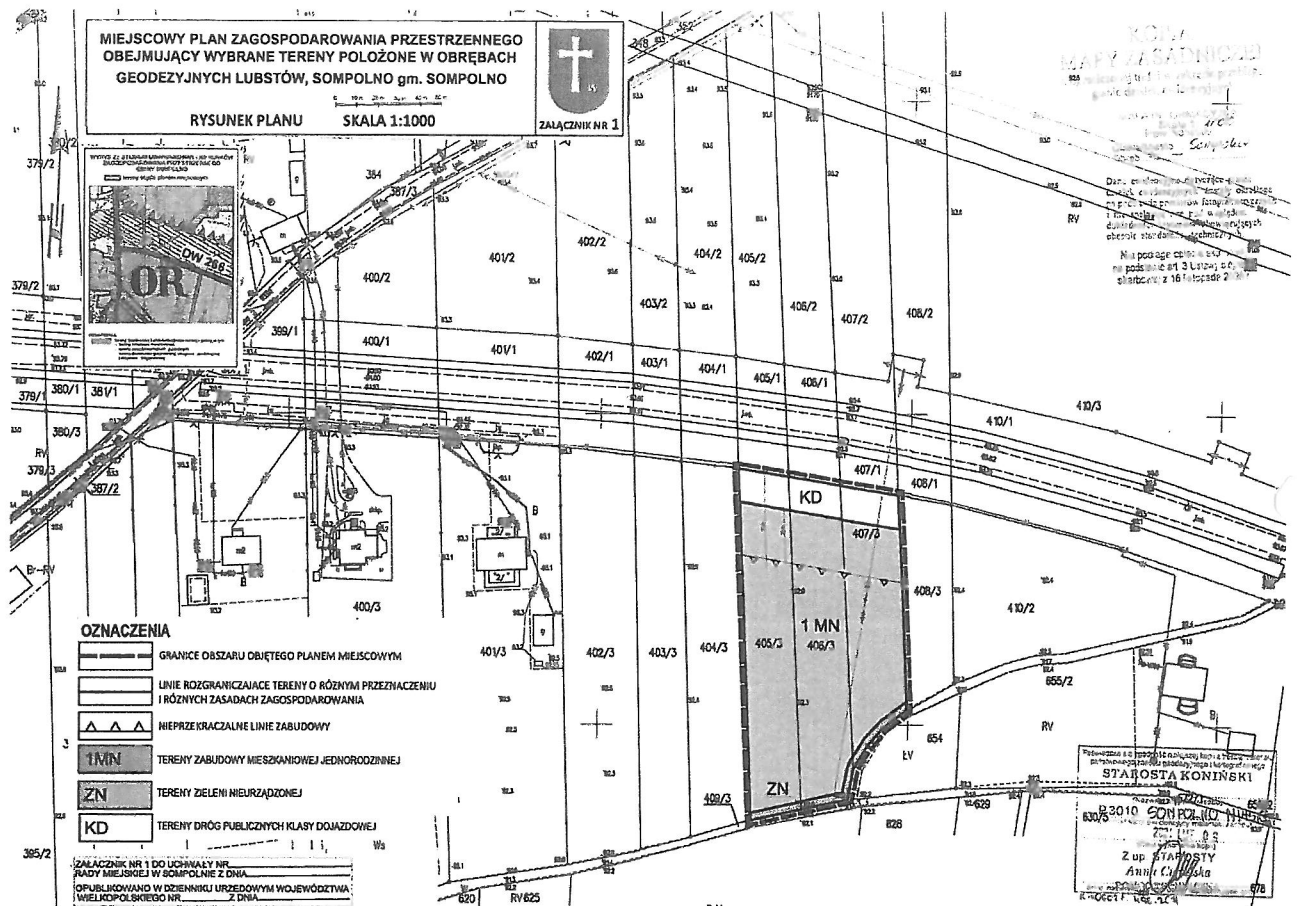
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sompólnie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

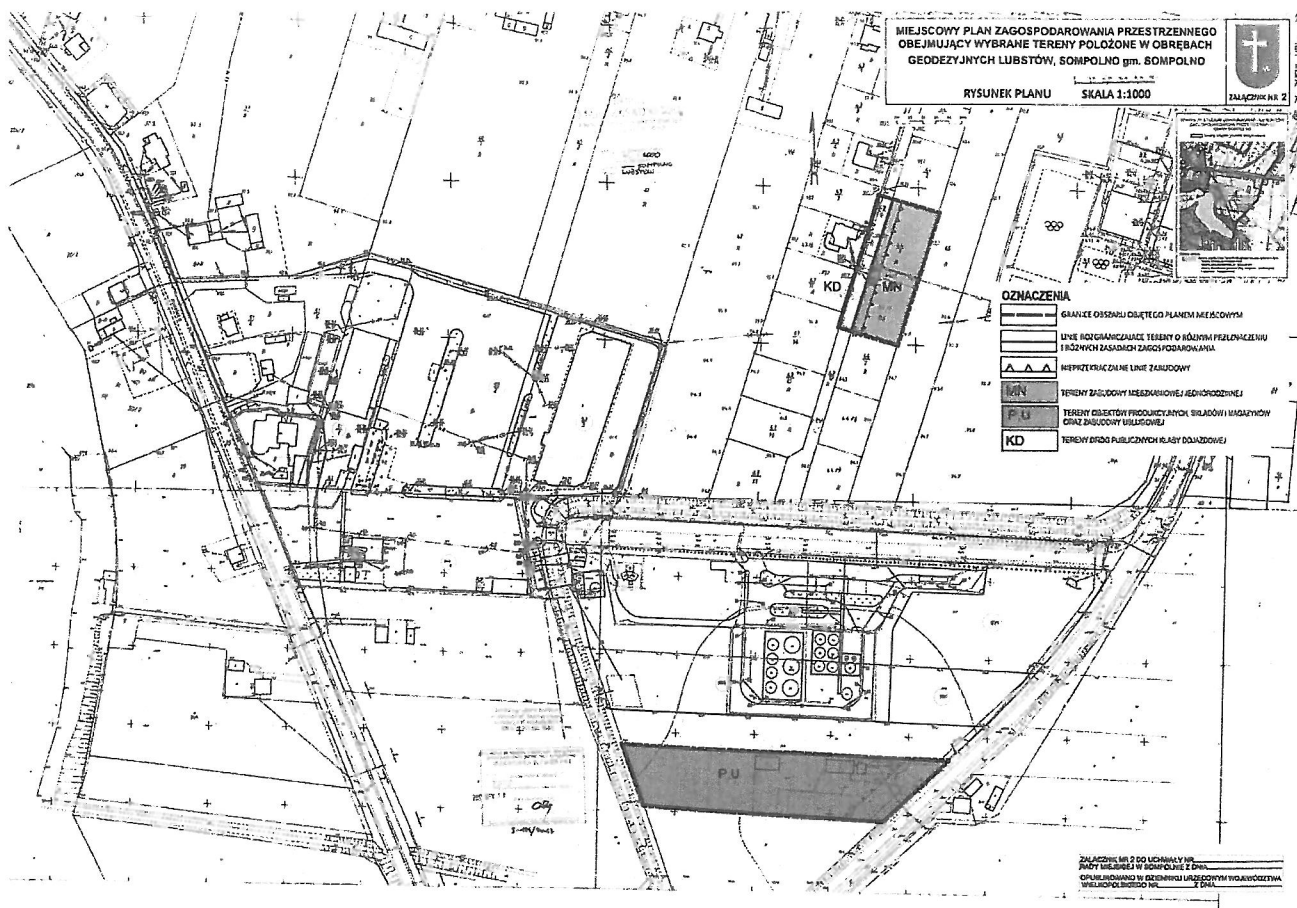


Ryszard Nowakowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/357/2022
 RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE
 z dnia 28 lipca 2022 r.



z dnia 28 lipca 2022 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/357/2022

RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE

z dnia 28 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Sompolnie stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno, nie wniesiono żadnej uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Sompolnie po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczne drogi gminne, ulice oraz organizację ruchu drogowego;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami,

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Sompolnie strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Sompolnie podjęła uchwałę nr XXXII/253/2021 w dniu 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone w obrębach geodezyjnych Lubstów, Sompolno, gm. Sompolno, Rada Miejska w Sompolnie.

Tereny objęte uchwałą Nr XXXII/253/2021 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 29 czerwca 2021r. to tereny położone Lubstowie i Sompolnie. Działka o numerze ewidencyjnym 60 obręb Lubstów to działka, dla której nie obowiązuje mpzp. Dla terenów wskazanych w uchwale i stanowiących załączniki graficznych nr 2 i 3 obowiązuja mpzp przyjęte uchwałami: Nr X/76/03 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 25 lipca 2003 r. (zał. nr 2), Nr XX/163/08 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 12 grudnia 2008 r. (zał. nr 3).

Opracowanie mpzp dla wskazanych terenów umożliwi realizację inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowo - produkcyjnej.

W obowiązującym Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno, zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXI/246/05 z dnia 20 maja 2005 r., tereny objęte planem i położone w Sompolnie i Lubstowie to tereny znajdujące się w obszarze funkcjonalnym OR. Symbolem OR określono ośrodek osadnictwa preferowany do wielofunkcyjnego rozwoju z przewagą funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz działalności gospodarczej.

Główny cel obszaru OR to rozwój funkcji osadniczych, w tym mieszkalnictwa jednorodzinnego, usług i działalności gospodarczej.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

1)przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego,

4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

5)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

7)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

8)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

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

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

11)sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Sompolno ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wszystkie wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sompolnie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

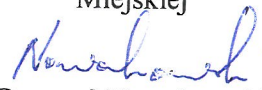
W dniach od 23 maja 2022 r. do 23 czerwca 2022 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 27 maja 2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

Do wyłożonego projektu planu nie złożono żadnej uwagi.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. 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.

Ponadto dla planu miejscowego zostały utworzone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Ryszard Nowakowski