

**Uchwała Nr ...../15  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia .....2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicą Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647<sup>2</sup>), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r.

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony między ulicą Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie.

2. Zakres opracowania planu określa uchwała Nr 166/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 lipca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określenie obszaru objętego planem.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie, jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jako załącznik nr 3.

**§ 3.1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne i akty prawa miejscowego;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

<sup>1</sup> Zmiany: z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

<sup>2</sup> Zmiany: z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133. *Do 22.07.2015*

- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa budynku; nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.

**§ 4. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie określa się również:

- 1) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Na obszarze objętym planem, nie występuje potrzeba określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

**§ 5. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) granica administracyjna miasta Świecia,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

- e) zwymiarowanie,
  - f) strefa ochrony konserwatorskiej „W”,
  - g) określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;
- 2) informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
- a) granica Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
  - b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m z każdej strony osi linii),
  - c) stacja transformatorowa,
  - d) punkt poligonowy;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego.

2. Wyznacza się na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem:

- 1) UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, składów, magazynów;
  - 2) IT – teren infrastruktury technicznej;
  - 3) W – teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
  - 4) KDS – teren komunikacji - droga publiczna, ekspresowa;
  - 5) KDG – teren komunikacji - droga publiczna, główna;
  - 6) KDZ – teren komunikacji - droga publiczna, zbiorcza;
  - 7) KDL – teren komunikacji - droga publiczna, lokalna;
  - 8) KDW – teren komunikacji - droga wewnętrzna:
- oraz numerem porządkowym od 1 do 11.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się stosowanie dominant, akcentów plastycznych, placów reprezentacyjnych itp. elementów architektoniczno-budowlanych podkreślających kompozycję przestrzenną.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga krajowa, powiatowa, gminna;
- 2) obsługę komunikacyjną nieruchomości należy realizować z dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej (ekspresowej);
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6,0 m;

- 5) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej nakaz wykonania placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m, chyba że przepisy dotyczące dróg pożarowych stanowią inaczej.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- 1) infrastrukturę techniczną należy realizować w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych publicznych, ogólnodostępnych, a w dalszej kolejności w innych terenach;
- 2) rozbudowa, przebudowa, budowa infrastruktury technicznej o parametrach stosownie do potrzeb;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz podłączenia się do wodociągu komunalnego,
  - b) zakaz korzystania z własnych (indywidualnych) ujęć wody, a istniejące należy zlikwidować;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków:
  - a) w zakresie gospodarki ściekami bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
  - b) w zakresie gospodarki wodami opadowymi, roztopowymi, ustala się odprowadzanie systemem kanalizacji deszczowej do gminnej oczyszczalni ścieków, do rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, powierzchniowo; dopuszcza się wykorzystanie do celów gospodarczych (np. nawadnianie terenów zieleni), magazynowanie,
  - c) podczyszczanie ścieków oraz wód opadowych, roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących następowych stacji transformatorowych, a także ich likwidację i budowę w nowym miejscu,
  - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych abonenckich,
  - d) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV i średniego napięcia 15 kV uwzględniać w zagospodarowaniu terenów,
  - e) istniejące linie napowietrzne, w tym elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, należy docelowo zlikwidować i przebudować je jako linie kablowe,
  - f) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe,
  - g) ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości po 7,5 m z każdej strony osi linii średniego napięcia 15 kV oraz po 2 m z każdej strony osi linii niskiego napięcia 0,4 kV; w strefach ochronnych obowiązuje zakaz zabudowy i sadzenia drzew; w przypadku skablowania lub zdemontowania napowietrznych linii, przestają obowiązywać strefy ochronne wzdłuż tych linii;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorczych źródeł, także z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:
  - a) budowa i rozbudowa sieci gazowej o parametrach stosownie do potrzeb,

- b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się następujące zasady:
  - a) korzystać z istniejącej oraz projektowanej, nowej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) nową sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową lub bezprzewodową,
  - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym:
  - a) dopuszcza się kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami: odpady zbierać, unieszkodliwiać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) urządzenia melioracji szczegółowych (drenowanie), należy zachować lub przebudować, dopuszcza się zmianę lokalizacji, należy zrealizować system umożliwiający prawidłową gospodarkę melioracji wodnych, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

**§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania nieruchomości, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6.

**§ 11. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy:** tereny w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami 1UC, 2UC.

**§ 12. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:** na obszarze objętym planem rozmieszcza się inwestycję z zakresu rozbudowy drogi ekspresowej S-5, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w terenach w liniach rozgraniczających oznaczonych symbolami 4KDS i 5KDS.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 13. Ustalenia dla terenów 1UC, 2UC.**

1. Przeznaczenie terenu: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, składów, magazynów.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu 1UC i 2UC wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „W” (dla stanowiska archeologicznego Morsk 1 - osada ludności kultury łużyckiej i wczesnośredniowieczna).
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 2;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,00 m, z wyłączeniem:
    - a) dominant wysokościowych realizowanych w bryle obiektu handlowego, dla których ustala się wysokość maksymalnie 20,00 m,
    - b) pylonów reklamowych, dla których ustala się maksymalną wysokość 35,00 m,
    - c) obiektów infrastruktury technicznej, dla których wysokości nie określa się;
  - 5) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 45,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S-5 (teren 5KDS), dotyczy również tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych i pylonów reklamowych,
    - b) 20,00 m i 25,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Wojska Polskiego,
    - c) 20,00-25,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Jesionowej (teren 6KDL),
    - d) 25,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Jesionowej (teren 4KDS),
    - e) 11,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Jesionowej (teren 8KDL),
    - f) 6,00-13,00 m od granicy z terenem 11KDG,
    - g) 6,00 m od linii rozgraniczającej teren 7KDZ,
    - h) 6,00 m od linii rozgraniczającej teren 9KDW;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - b) kształt, pokrycie, kolor dachu: dowolny,
    - c) gabaryty pozostałych obiektów: dowolne,
  - 7) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
    - budynki usługowe, handlowe, gastronomiczne, gospodarcze, garażowe, magazynowe, składowe itp.
    - plac zabaw, boisko do gier, obiekty małej architektury, ogrodzenie, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe, zieleń urządzone itp.
    - stacja paliw,
    - tablice i urządzenia reklamowe, informacyjne,
    - pylony reklamowe,
  - 8) ustala się następujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania (w tym dopuszcza się garaże):
    - a) w przypadku budowy obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) dla zabudowy usługowej – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się budowę budynków przy granicy lub 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

5. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w terenie 2UC (na działce ewidencyjnej nr 836) znajduje się punkt poligonowy, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
  - 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy o powierzchnię stanowiącą maksymalnie 40% powierzchni zabudowy budynku rozbudowywanego oraz nadbudowy do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
  - 2) dopuszcza się prowadzenie gospodarstwa rolnego:
    - a) z zachowaniem istniejących budynków i innych obiektów budowlanych wykorzystywanych na cele produkcji rolnej, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy o maksymalnie 20% powierzchni zabudowy oraz nadbudowy do maksymalnie 10,0 m wysokości,
    - b) z możliwością budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolną takich jak hale magazynowe z przeznaczeniem na płody rolne, garaże na maszyny i ciągniki rolnicze,
    - c) z zakazem prowadzenia działalności w zakresie chowu i hodowli zwierząt;
  - 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.
7. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

#### **§ 14. Ustalenia dla terenu 3W.**

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej, wodociągi.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,8;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 80%,
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,00 m;
  - 5) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - b) kształt, pokrycie, kolor dachu: dowolny,
    - c) gabaryty pozostałych obiektów: dowolne.
  - 7) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
    - a) budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, magazynowe, biurowe itp.
    - b) obiekty typu stacja uzdatniania wody, zbiorniki na wodę itp.
  - 8) nakaz realizacji minimum 1 miejsca do parkowania na 2 zatrudnionych;
  - 9) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

#### **§ 15. Ustalenia dla terenów 4KDS, 5KDS.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, ekspresowa.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji w pasie drogowym jakichkolwiek urządzeń nie związanych z zarządzaniem drogą lub potrzebami ruchu, z wyjątkiem przejść poprzecznych oraz inwestycji wymienionych w odpowiednich przepisach ustawy o drogach publicznych.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) teren 4KDS do rozbudowy i przebudowy przecięcia drogi ekspresowej z drogą powiatową (ul. Jesionową); pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających od 24,00 m do 33,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) teren 5KDS do poszerzenia drogi krajowej do odpowiednich parametrów drogi ekspresowej; pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,00 m do 17,00 m, zgodnie z rysunkiem;
  - 3) po przebudowie drogi ekspresowej S5, tereny nie zajęte pod jej rozbudowę, a znajdujące się w terenie 4KDS pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu i obowiązuje zagospodarowanie, jak w terenie 6KDL;
  - 4) w terenach dopuszcza się, w zależności od potrzeb: jezdnię, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

#### **§ 16. Ustalenia dla terenów 6KDL, 8KDL.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, lokalna.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) teren istniejącej drogi wraz z poszerzeniem;
  - 2) pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,00 m do 30,00 m wraz z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ul. Wojska Polskiego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) w terenie dopuszcza się, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię, jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.



### **§ 17. Ustalenia dla terenu 7KDZ.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, zbiorcza.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „W” (dla stanowiska archeologicznego Morsk 1 - osada ludności kultury łużyckiej i wczesnośredniowieczna).
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) pas drogowy ulicy Miodowej o szerokości w liniach rozgraniczających 20,00 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w terenie dopuszcza się, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię, jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

### **§ 18. Ustalenia dla terenu 9KDW.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) pas drogowy o szerokości 12,00 m w liniach rozgraniczających wraz z placem do zawracania i narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w terenie dopuszcza się, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię, jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

### **§ 19. Ustalenia dla terenu 10IT.**

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „W” (dla stanowiska archeologicznego Morsk 1 - osada ludności kultury łużyckiej i wczesnośredniowieczna).
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna - 0,4;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 80%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 5,0 m;

- 5) wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Jesionowej (teren 6KDL),
    - b) 6,0 m od granicy z terenem 7KDZ;
  - 6) gabaryty obiektów: dowolne;
  - 7) dopuszcza się możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
    - a) infrastruktura techniczna, stacja transformatorowa (nashłupowa lub kubaturowa), przepompownia ścieków, miejsca postojowe;
    - b) miejsce selektywnej zbiórki odpadów;
  - 8) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

#### **§ 20. Ustalenia dla terenu 11KDG.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, główna.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) teren przeznaczony na poszerzenie ul. Wojska Polskiego, o szerokości od 4,00 m do 28,00 m, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) w terenie dopuszcza się, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię, jezdnię, drogę serwisową, ścieżkę rowerową, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 21.** Na terenie objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 10,7638 ha na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-826/13 z dnia 13 maja 2014 r.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

**§ 23.** W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały:

- 1) nr 348/97 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Jesionowe” Świecie n. Wisłą (Dz. Urz. Woj. Byd. z 1998 r. Nr 16, poz. 65);

- 2) nr 66/99 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 36, poz. 274);
- 3) nr 268/2000 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 września 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod budowę kanalizacji ściekowej i przepompowni we wsiach: Sartowice, Wiąg, Morsk (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 95, poz. 836).

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**§ 25.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Świecie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Świeciu

Jerzy Wójcik

## Uzasadnienie

Na terenie gminy Świecie rozwój społeczno – gospodarczy, funkcjonalny i przestrzenny następuje poprzez rozwój i wzmacnianie funkcji już dotąd obecnych jak i przy założeniu zmian polegających na rozszerzeniu przestrzeni inwestycyjnej kosztem przestrzeni rolniczej. Obecnie można zauważyć silną presję mieszkańców i potrzebę wzrostu powstawiania pozarolniczych funkcji podmiejskich (mieszkaniowych, gospodarczych, magazynowo – składowych, logistycznych) w miejscowościach wiejskich, zwłaszcza leżących w pobliżu miasta.

Na okoliczność tego w dniu 27 lipca 2012 r. została podjęta uchwała Nr 166/12 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- przylega do obszarów już zurbanizowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę nierolniczą,
- znajduje się bezpośrednio przy węźle komunikacyjnym drogi krajowej nr 5 (drogi ekspresowej S5) o znaczeniu krajowym i międzynarodowym,
- jest położony w obszarze między drogą krajową (ekspresową) i powiatowymi (ul. Jesionową i ul. Wojska Polskiego),
- nie stanowi zwartych kompleksów uprawnych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi inwestorom realizację m. in. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) nie tylko wypełni pokładany charakter funkcjonalny obszaru nim objętego, lecz także będzie stanowić naturalne poszerzenie i kontynuację terenów zurbanizowanych.

Ponadto umożliwienie prowadzenia działalności gospodarczej oprócz tego, że skutkować będzie dodatkowymi wpływami do budżetu gminy, przyczyni się także do zaspokojenia potrzeb mieszkańców jak i pojawienia się warunków sprzyjających powstawaniu nowych miejsc pracy.

Mając powyższe argumenty na uwadze podjęcie uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ  
*Tadeusz Pogoda*  
TADEUSZ POGODA

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

### **Dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicą Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Świeciu stwierdza, co następuje:

1.1. W dniu 30.07.2014 r. wpłynęły uwagi Pana Zdzisława Grzywacza do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony między ulicą Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie. Uwagi wpłynęły w terminie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ogłoszeniu Burmistrza Świecia o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu.

Zgłoszone uwagi dotyczyły następujących spraw:

- a) Ze względu na to, że planowany teren z przeznaczeniem pod duży obiekt i parking proszę o wybudowanie ekranów akustycznych, które będą tłumić hałas wydzielany od przejeżdżających tirów – samochodów ciężarowych. Ekran te proszę wybudować na całej długości nowo budowanej drogi gminnej w latach 2010 – 2012 od strony moich zabudowań.
- b) Ponieważ nadal chcę być rolnikiem proszę o zezwolenie na prowadzenie działalności rolniczej na terenie przeze mnie zamieszkałym tzn. w przyszłości budowy nowych obiektów do produkcji zwierzęcej (obory, chlewni, kurników, hal magazynowych z przeznaczeniem na płody rolne, garaży na maszyny i ciągniki rolnicze).
- c) W przypadku ograniczeń wynikających z planu proszę o kupno gruntów zamiennych po byłych gospodarstwach rolnych Wojewódzkiego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Świeciu położonych we wsi Morsk.
- d) Za nowo powstałą drogę gminną wybudowaną w latach 2010 – 2012 i planowane inne drogi będące składnikiem planu zagospodarowania pragnę nabyć grunty zamienne po gospodarstwie rolnym WSZdNiPCh w Morsku.
- e) Za planowany parking dla tirów z zespołem hotelarsko – gastronomicznym składam wniosek o kupno gruntów rolnych o obszarze 180 ha po byłym gospodarstwie rolnym WSZdNiPCh w Morsku.
- f) W załączeniu przesyłam wnioski do Sądu w Bydgoszczy o kupno tych gruntów.
- g) W przypadku wywłaszczenia na jakiegokolwiek cele pragnę kupić grunty zamienne po gosp. rolnym WSZdNiPCh w Morsku.

1.2. Burmistrz Świecia w części nie uwzględnił wniesionych uwag, zgodnie z uzasadnieniem:

Głównym celem rozwoju gminy Świecie jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców. Cel ten realizowany jest przede wszystkim poprzez rozwój społeczny, lecz także przez tworzenie warunków sprzyjających powstawaniu nowych miejsc pracy oraz zapewnienie równowagi pomiędzy procesami społeczno – gospodarczymi, a walorami środowiska przyrodniczego i kulturowego. Przewiduje się, że zasadniczy charakter funkcjonalny gminy zostanie utrzymany. Niemniej jednak wzrasta rola pozarolniczych funkcji podmiejskich (mieszkaniowych, gospodarczych, magazynowo – składowych, logistycznych) w miejscowościach wiejskich, zwłaszcza leżących w pobliżu miasta (przylegające do północno – wschodniej i północnej części miasta). Narzędziem przyczyniającym się do uzyskania w/w celu jest przede wszystkim opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznaczałby tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, składów, magazynów.

Na okoliczność tego w dniu 27 lipca 2012 r. została podjęta Uchwała Nr 166/12 Rady Miejskiej w Świeciu w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie.

Planowane funkcje terenu nie będą naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r., bowiem obszar dla którego przewiduje się opracowanie planu studium przeznacza:

- a) na tereny planowanych obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz tereny o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkaniowych do adaptacji i wzmacniania potencjału usługowego (w granicach miasta Świecie),
- b) na tereny planowanych obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (w granicach obszaru wiejskiego),
- c) na przebieg dróg.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostę Świeckiego Pan Zdzisław Grzywacz jest właścicielem działek nr 835/13, 837/1 i 837/3 o łącznej powierzchni 5,4185 ha położonych w obrębie ewidencyjnym Morsk, jednostka ewidencyjna Świecie. Działki te składają się z następujących użytków i klas gruntów:

- działka nr 835/13 jest niezabudowana, ma powierzchnię 1,7430 ha i w całości stanowi grunt orny RIIIb,
- działka nr 837/1 jest niezabudowana, ma powierzchnię 2,3123 ha i w całości stanowi grunt orny RIIIb,
- działka nr 837/3 jest w części zabudowana, ma powierzchnię 1,3632 ha, stanowi grunt orny RIIIb o pow. 1,3506 ha oraz grunty rolne zabudowane B/RIIIb o pow. 0,0126 ha (znajdują się dwa budynki mieszkalne oraz 4 budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 254,0 m<sup>2</sup>).

Obecnie w/w działki objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje następujące funkcje terenów:

L.p.	Nr działki, obręb	Nazwa obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Obecna funkcja terenu	Funkcja terenu przewidziana w projekcie planu
1.	837/3, Morsk	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Jesionowe” Świecie n. Wisłą, uchwalony Uchwałą Nr 348/97 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 grudnia 1997 r., która została ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego Nr 16, poz. 65 z dnia 23 marca 1998 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1UR, 2 UR i 4 UR: teren usług rzemiosła,</li> <li>- 7 KD: ulica dojazdowa,</li> <li>- 9 Kp: ciągi piesze,</li> <li>- 10 Zi, 11 Zi: tereny zieleni izolacyjnej.</li> </ul>	- 1UC: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, składów, magazynów.
2.	835/13, Morsk	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecie, uchwalona Uchwałą Nr 66/99 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 25 marca 1999 r., która została ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 36, poz. 274 z dnia 8 czerwca 1999 r.	- F32aU: teren usług.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2UC: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, składów, magazynów,</li> <li>- 8 KDG: teren komunikacji – droga publiczna, główna (teren wyznaczony w celu poszerzenia ulicy Wojska Polskiego w kierunku węzła drogi krajowej nr 5 kategorii technicznej ekspresowej).</li> </ul>
3.	837/1, Morsk	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecie, uchwalona Uchwałą Nr 66/99 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 25 marca 1999 r., która została ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 36, poz. 274 z dnia 8 czerwca 1999 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F21RP: teren istniejących upraw rolnych z zabudową siedliskową. Istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością rozbudowy i modernizacji.</li> </ul>	- 2UC: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, składów, magazynów.

Należy zauważyć, że funkcje w obowiązujących planach jak i projekcie planu dla działek nr 837/3 i 835/13 w przeważającej części są ze sobą zbieżne. Wprowadza się jedynie zmianę funkcji dla terenu działki nr 837/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Morsk, jednostka ewidencyjna Świecie.

Ponadto dla terenów 1 UC oraz 2 UC projekt planu ustala:

„§14 ust. 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy o powierzchnię stanowiącą maksymalnie 40% powierzchni zabudowy budynku rozbudowywanego oraz nadbudowy do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
- 2) dopuszcza się prowadzenie gospodarstwa rolnego:
  - a) z zachowaniem istniejących budynków i innych obiektów budowlanych wykorzystywanych na cele produkcji rolniczej, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy o maksymalnie 20% powierzchni zabudowy oraz nadbudowy do maksymalnie 10,0 m wysokości,
  - b) z zakazem prowadzenia działalności w zakresie chowu i hodowli zwierząt;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.”

W oparciu o przepis art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) skorzystano z możliwości określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W celu określenia sposobu użytkowania istniejących obiektów rolniczych na Pana Zdzisława Grzywacza działkach, określono parametry zabudowy. Jednocześnie korzystając z przysługującego organom gminy władztwa planistycznego, mając na uwadze wyważenie interesów prywatnych i publicznych, wprowadzono ograniczenie w postaci zakazu prowadzenia działalności w zakresie chowu i hodowli zwierząt w terenach 1 UC i 2 UC.

Te ograniczenia mają na celu uwzględnienie ochrony interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości w związku z przewidywaną wiodącą funkcją terenu (teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej, składów, magazynów) tak, aby nie dochodziło w przyszłości do konfliktów społecznych. Tym samym nie odbiera się Panu Zdzisławowi Grzywaczowi możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, a wprowadza się jedynie w akcie prawa miejscowego wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego o którym mowa w art. 2 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy.

W tym rejonie gminy Świecie, na granicy miasta Świecie i wsi Morsk, przy węźle drogi ekspresowej nr 5, stosownym jest docelowe zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowo – handlowe, których to kierunek przeznaczenia terenu a także wznoszonej zabudowy jest już sukcesywnie od kilku lat realizowany.

Należy przy tym zauważyć, że w zakresie określenia przeznaczenia terenu w projekcie planu miejscowego wzięto pod uwagę ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obecnie obejmują działki objęte wnioskiem, co wyjaśniono w tabeli.

Niemniej jednak po przeanalizowaniu wniosku Pana Zdzisława Grzywacza zdecydowano się na wprowadzenie korekty §14 ust. 6 projektu planu w ten sposób, by umożliwić w terenie 1UC i 2UC budowę również nowych obiektów związanych z produkcją rolną takich jak hale magazynowe z przeznaczeniem na płody rolne, garaże na maszyny i ciągniki rolnicze.

Istota tzw. „władztwa planistycznego gminy” została przydzielona na mocy art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) zgodnie z którym prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, należy do zadań własnych gminy. Niemniej jednak to, że gmina dysponuje zespołem uprawnień zwanym władztwem planistycznym nie oznacza, że może to władztwo wykonywać dowolnie a jej samodzielność w tym zakresie jest nieograniczona. Uprawnienia gminy do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu nie mogą być nadużywane. Prawnie wadliwymi będą zatem nie tylko te ustalenia planu, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które będą wynikiem ewentualnego nadużycia przysługujących gminie uprawnień tj. nie są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i wolności publicznej albo wolności i praw innych osób, lub też nie są racjonalne i proporcjonalne (zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki).



Mając powyższe na uwadze gminie przysługuje władztwo planistyczne na jej terenie, które co do zasady materializuje się poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planie miejscowym można wprowadzać uzasadnione ograniczenia w korzystaniu z wolności i praw, przy czym ograniczenia te nie mogą być przejawem nadużycia uprawnień gminy w zakresie władztwa planistycznego (tj. muszą być konieczne, racjonalne i proporcjonalne) oraz powinny odpowiednio wyważać wszystkie wartości o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Należy zauważyć, że wprowadzenie w planie zagospodarowania przestrzennego jakichkolwiek ograniczeń nie jest dowolne, gdyż muszą być one w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej gospodarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego.

Takie zapisy określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwią wykorzystanie przestrzeni, w której działania będą ekologicznie dopuszczalne, społecznie pożądane i ekonomicznie uzasadnione.

Należy bowiem zauważyć, że istotą tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest zaspokojenie potrzeb dnia dzisiejszego, lecz stworzenie wizji perspektywicznego rozwoju zagospodarowania przestrzennego zwanego kompleksem terenu.

Często zdarza się, że to, co wydaje się obecnie niezrozumiałe i racjonalnie nieuzasadnione nabiera sensu dopiero w szerszej perspektywie np. w wieloletniej strategii i obranej polityce przestrzennej rozwoju miasta. Z kolei każda zabudowa w sposób trwały kształtuje przestrzeń oraz stanowi o walorach architektonicznych, użytkowych i krajobrazowych terenu.

Ponadto należy zauważyć, że umożliwienie prowadzenia działalności w zakresie chowu i hodowli zwierząt stworzyłoby możliwość znaczącego pogorszenia warunków bytowych ludzi i byłoby niezgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju, która stanowi podstawę przy sporządzaniu dokumentacji planistycznych.

Przepis art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) stanowi, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się między innymi warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska. Ochrona ta w myśl art. 3 pkt 11 cyt. ustawy to również przeciwdziałanie, unikanie i zapobieganie powstawaniu negatywnych oddziaływań na zdrowie ludzi. Z kolei zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3, 5 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz prawo własności.

W zakresie ewentualnej budowy ekranów akustycznych wzdłuż terenów komunikacyjnych projekt planu w tej kwestii nie wprowadza szczególnych ustaleń oprócz stosownego wprowadzenia przeznaczenia terenu na cele handlowo – usługowe, czy też na cele dróg publicznych. Ekranu akustyczne mogą być wybudowane wzdłuż dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po przeprowadzeniu m.in. stosownych badań poziomu hałasu. Niemniej jednak należy zauważyć, że ulica Miodowa w terenie 7 KDZ

(oraz dalej poza obszarem objętym planem, która jest wspomniana przez Pana Zdzisława Grzywacza jako nowo wybudowana droga gminna w latach 2010 – 2012), została wybudowana na podstawie decyzji nr 5/2010 z dnia 06.10.2010 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydanej przez Starostwo Powiatowe w Świeciu. Przebieg ulicy Miodowej w liniach rozgraniczających w projekcie planu jest zgodny z tą decyzją, a także obowiązującą Uchwałą Nr 348/97 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Jesionowe” Świecie n. Wisłą (Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego z 1998 r. Nr 16, poz. 65). Stosowne odszkodowania za przejęte z mocy prawa grunty od Pana Grzywacza na rzecz gminy Świecie, Powiatu Świeckiego zostały ustalone w odrębnej decyzji administracyjnej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Decyzja nr 5/2010 z dnia 06.10.2010 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej gminnej i powiatowej polegającej na budowie drogi na trasie Morsk – Sulnowo zatwierdziła jednocześnie projekt budowlany, w którym ewentualnie mogły się znaleźć ekrany akustyczne. W obecnym stanie na obszarze objętym projektem planu, wzdłuż ulicy Miodowej nie ma ekranów akustycznych.

Jeśli natomiast chodzi o budowę ekranów akustycznych w związku z realizacją inwestycji na terenie 1 UC oraz 2 UC, to do ich ewentualnej budowy zobligowany będzie inwestor w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z prowadzonej działalności. Inwestor w takim przypadku zmuszony będzie wdrożyć działania ograniczające emisję zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.).

Niemniej jednak to od obecnego właściciela działek, czyli Pana Zdzisława Grzywacza zależy, komu dane działki zostaną zbyte i w jaki sposób wykorzystane, bowiem plan miejscowy daje jedynie możliwość dokonania zmiany sposobu zagospodarowania terenu, o ile władający gruntem wyrazi taką wolę tj. wybuduje obiekty budowlane zgodnie z jego przeznaczeniem. Samo przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania terenu na daną funkcję nie zmienia jeszcze jego charakteru, gdyż do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

Mając powyższe na uwadze twierdzenie, że na działkach Pana Zdzisława Grzywacza planowany jest parking z zespołem hotelarsko – gastronomicznym nie jest jednoznaczne z tym, że takie obiekty kiedykolwiek powstaną.

Należy przy tym zauważyć, że ograniczenie hałasu wynikającego z ruchu komunikacyjnego można uzyskać metodami administracyjnymi (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznymi (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznymi (pasy zieleni izolacyjnej). Niemniej jednak tego typu spraw nie rozstrzyga się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do wniosku Pana Zdzisława Grzywacza o wykupienie gruntów do realizacji celów publicznych (teren 8 KDG) to realizacja ustaleń projektu planu nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z realizacją ustaleń planu zarządca drogi powiatowej będzie zobowiązany nabyć część nieruchomości zajętej na cele publiczne tj. poszerzenie drogi publicznej, głównej wyznaczonego terenem 8 KDG z części działki nr 835/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Świecie, jednostka ewidencyjna Świecie.

Zarówno obecny jak i przewidywany stan zagospodarowania terenów wymaga poszerzenia ulicy Wojska Polskiego, realizacji dodatkowych pasów ruchu od skrzyżowania ulicy Miodowej do węzła drogi ekspresowej (drogi krajowej nr 5) oraz dla obsługi terenów usługowo – handlowych.

Niemniej jednak dla tego terenu również będzie obowiązywać zasada, że do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Ponadto żądanie, by za nowo powstałą drogę gminną wybudowaną w latach 2010 – 2012 i planowane inne drogi będące składnikiem planu zagospodarowania dokonać zamiany gruntów po gospodarstwie rolnym WSZdNiPCh w Morsku nie jest możliwe, ponieważ ewentualne zamiany można dokonać wyłącznie w stosunku do gruntów, których jest się właścicielem.

W związku z powyższym zostanie wprowadzona korekta §14 ust. 6 projektu planu w ten sposób, by umożliwić w terenie 1 UC i 2 UC budowę również nowych obiektów związanych z produkcją rolną takich jak hale magazynowe z przeznaczeniem na płody rolne, garaże na maszyny i ciągniki rolnicze.

Pozostałe uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości zostały odrzucone i nie uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz Świecia przedstawił Radzie Miejskiej w Świeciu listę nieuwzględnionych uwag.

- 1.3. Rada Miejska w Świeciu akceptując stanowisko Burmistrza Świecia, nie uwzględnia przedstawionych do rozstrzygnięcia uwag, a zawartych w piśmie wniesionym w dniu 30.07.2014 r. przez Pana Zdzisława Grzywacza do projektu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony między ulicą Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz w miejscowości Morsk, gmina Świecie.



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

**Dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
między ulicą Jesionową, Wojska Polskiego i drogą krajową nr 5 w Świeciu oraz  
w miejscowości Morsk, gmina Świecie.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 1.1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień;
- 5) działalności w zakresie telekomunikacji;
- 6) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja gminnych dróg publicznych, wewnętrznych (budowa lub remont) z zielenią i urządzeniami technicznymi na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa lub remont sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (deszczowej, sanitarnej), finansowanie oświetlenia ulic (placów) oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Ustawą Prawo Budowlane, Ustawą o zamówieniach publicznych, Ustawą o samorządzie gminnym, Ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 3) inwestycje w zakresie budowy dróg publicznych realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), albo Ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 687 z późn. zm.);

- 4) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.).

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej;
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, fundusze od państw stowarzyszonych z UE, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno – prywatne;
- 3) mogą zostać pobrane zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) oraz Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.): opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne.