

-projekt z dnia 28.05.2024r.-

Uchwała Nr/24
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w Sulnówku i Sulnowie przy drodze gminnej 031010C
i drodze powiatowej 1259C.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012r., zmienionego uchwałą Nr 310/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 1 marca 2018r. oraz uchwałą Nr 333/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 31 marca 2022r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- § 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sulnówku i Sulnowie przy drodze gminnej 031010C i drodze powiatowej 1259C, zwany dalej planem.
2. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr 494/23 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 26 października 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sulnówku i Sulnowie przy drodze gminnej 031010C i drodze powiatowej 1259C.
 3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice obszaru objętego planem.
- § 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są także:
- 1) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiadający oznaczenie – numer porządkowy i symbol literowy oraz ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 3) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, garażowo-gospodarczy, gospodarczy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta frontowa ściana budynku; linia ta nie dotyczy takich elementów zewnętrznych budynku jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, ganek, schody, rampa, pochylnia, taras, a także docieplenia budynku.

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) granica Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- e) granica pasa szerokości 100m od linii brzegowej jeziora,
- f) strefa „W” ochrony archeologicznej,
- g) wymiarowanie,
- h) numer porządkowy terenu,
- i) przeznaczenie terenów oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym,

Rozdział 3

Ustalenia ogólne

§ 5. Przeznaczenie terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

- § 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- § 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.
- § 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- § 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania.
- § 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.
- § 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.
- § 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- § 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.
- § 17. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

- § 18. Ustalenia dla terenów 1 P-U, 2 P-U, 3 P-U, 4P-U:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny produkcji lub usług;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składowych, magazynowych, elektrowni słonecznych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz obiektami i urządzeniami do ich obsługi, z zakazem lokalizacji inwestycji związanych z gospodarką odpadami,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania,

- c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie 2P-U znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą „W” ochrony archeologicznej i wpisane do ewidencji zabytków,
 - b) w przypadku działalności inwestycyjnej związanej z pracami ziemnymi w strefie „W” ochrony archeologicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 2,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 1P-U 6,0m od granicy z drogą 1KDD,
 - w terenie 2P-U 6,0m od granicy z drogą 1KDZ i 1KDD,
 - w terenie 3P-U 6,0m od granicy z drogą 2KDD i drogą znajdującą się poza planem,
 - w terenie 4P-U 6,0m od granicy z drogą 2KDD i drogą znajdującą się poza planem,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 50,0m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - liczba kondygnacji: nie określa się,
 - geometria dachów: nie określa się,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, w ilości:
 - dla obiektów produkcyjnych i usługowych – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni obiektu, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych 1 miejsce na pięciu zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla obiektów składowych i magazynowych – minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca,
 - h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna:
 - terenu 1P-U z drogi 1KDD,
 - terenu 2P-U z drogi 1KDD lub 1KDZ,
 - terenów 3P-U i 4P-U z drogi 2KDD oraz drogi znajdującej się poza planem,
 - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6,0 m,

- c) 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 odrębne stanowią inaczej,
- d) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - nakaz podłączenia się do wodociągu komunalnego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych dla celów technologicznych,
 - zapewnić wodę w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - zapewnić wodę dla celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych,
- e) w zakresie odprowadzania ścieków: nakaz odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem możliwości gromadzenia ścieków technologicznych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakaz podłączenia się do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych i dachów do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące lub projektowane stacje transformatorowe,
 - dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę i remont istniejącej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, również niskoemisyjne źródła zasilane gazem ziemnym,
 - dopuszcza się korzystanie ze zbiorczych źródeł, także z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- i) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną: z istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej, kablowej lub bezprzewodowej,
- l) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- m) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- n) uwzględniać w zagospodarowaniu terenów istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz z uwzględnieniem napraw i konserwacji;

- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenu 1 UT-UG:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub gastronomii;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację przedsięwzięć takich jak w szczególności:
 - a) ośrodki wypoczynkowe,
 - b) hotele, motele, pensjonaty, schroniska, domy wypoczynkowe,
 - c) budynki rekreacji indywidualnej,
 - d) pola namiotowe, kempingowe lub karawaningowe,
 - e) obiekty handlowe, gastronomiczne,
 - f) urządzenia sportowo-rekreacyjne
 - g) wiaty,
 - h) sauny,
 - j) sceny,
 - k) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
 - l) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - b) stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni, z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od granicy z drogą znajdującą się poza planem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
 - f) gabaryty obiektów:

- liczba kondygnacji: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o spadku połąci dachowych do 45⁰,
- g) zagospodarowanie terenów:
- dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
 - dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
- minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych, magazynów,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
- i) obowiązuje zabezpieczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce przypadające na 10 miejsc parkingowych, w granicach działki budowlanej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna z drogi znajdującej się poza planem,
- b) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- nakaz podłączenia się do gminnej sieci wodociągowej
 - dopuszcza się korzystanie z własnych (indywidualnych) ujęć wody do celów gospodarczych,
- c) w zakresie odprowadzania ścieków:
- odprowadzanie do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren działki , do rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, z dopuszczeniem wykorzystania do celów gospodarczych (w szczególności do nawadniania terenów zieleni), a także magazynowania,
 - podczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych słupowych lub kontenerowych,
- e) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
 - dopuszcza się korzystanie ze źródeł zbiorczych,
- f) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną: z istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej, kablowej lub bezprzewodowej,

- h) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) urządzenia melioracji szczegółowych należy zachować lub przebudować, dopuszcza się zmianę lokalizacji, należy zrealizować system umożliwiający prawidłową gospodarkę melioracji wodnych, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenu 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych,
 - b) ustala się poziom hałasu określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - b) stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni, z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,05 – maksymalna 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0m od granicy z drogą 1KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0m,
 - budynki garażowe: maksymalnie 5,0m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - liczba kondygnacji: budynki mieszkalne maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), budynki garażowe jedna kondygnacja nadziemna,
 - geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe, o spadku połaci dachowych 20°-45°, w budynkach garażowych dachy jednospadowe, dwuspadowe o spadku połaci dachowych do 45°,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

- h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna z drogi 1KR,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - nakaz podłączenia się do gminnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się korzystanie z własnych (indywidualnych) ujęć wody do celów gospodarczych,
 - c) odprowadzanie do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, a do czasu technicznej możliwości podłączenia do sieci, do indywidualnego zbiornika na ścieki,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na teren działki, do rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, z dopuszczeniem wykorzystania do celów gospodarczych (w szczególności do nawadniania terenów zieleni), a także magazynowania,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, również niskoemisyjne źródła zasilane gazem ziemnym,;
 - g) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną: z istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej, kablowej lub bezprzewodowej;
 - i) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenu 1RZM:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się poziom hałasu określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,05 – maksymalna 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0m od granicy z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0m,
 - pozostałe budynki i inne obiekty: maksymalnie 15,0m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o spadku połaci od 20⁰ do 45⁰,
 - geometria dachów pozostałych budynków i obiektów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, o spadku połaci dachowej do 45⁰,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna z drogi 1KDZ,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - nakaz podłączenia się do gminnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się korzystanie z własnych (indywidualnych) ujęć wody do celów gospodarczych,
 - c) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: odprowadzanie do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
 - d) w zakresie odprowadzania ścieków innych niż ścieki bytowe: zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na teren działki, do rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, z dopuszczeniem wykorzystania do celów gospodarczych (w szczególności do nawadniania terenów zieleni), a także magazynowania,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
 - g) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, również niskoemisyjne źródła zasilane gazem ziemnym;
 - h) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną: z istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej, kablowej lub bezprzewodowej;
 - j) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- k) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenu 2RZM:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się poziom hałasu określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,05 – maksymalna 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie określa się,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0m,
 - pozostałe budynki i inne obiekty: maksymalnie 15,0m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - geometria dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o spadku połaci od 20⁰ do 45⁰,
 - geometria dachów pozostałych budynków i obiektów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, o spadku połaci dachowej do 45⁰,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna z drogi znajdującej się poza planem,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - nakaz podłączenia się do gminnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się korzystanie z własnych (indywidualnych) ujęć wody do celów gospodarczych,
 - c) w zakresie odprowadzania ścieków: odprowadzanie do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, a do czasu technicznej możliwości podłączenia do sieci, do indywidualnego zbiornika na ścieki,

- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na teren działki, do rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, z dopuszczeniem wykorzystania do celów gospodarczych (w szczególności do nawadniania terenów zieleni), a także magazynowania,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: indywidualny system ogrzewania oparty o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, również niskoemisyjne źródła zasilane gazem ziemnym;
 - g) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną: z istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej, kablowej lub bezprzewodowej,
 - i) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 23. Ustalenia dla terenu 1N:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren niesklasyfikowany,
 - b) urządzenie wodne – staw wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych,
 - b) część terenu położona jest w odległości 100m od linii brzegowej Jeziora Deczno, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność komunikacyjna z drogi 1KR przez teren 1MN;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 24. Ustalenia dla terenu 2 N:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren niesklasyfikowany,
 - b) urządzenie wodne - rów;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się przebudowę rowu, a także jego skanalizowanie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 25. Ustalenia dla terenu 3 N:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren niesklasyfikowany,
 - b) urządzenie wodne – zbiornik retencyjny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę, oprócz zbiornika retencyjnego, w szczególności: kanalizacji deszczowej, drogi wewnętrznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 26. Ustalenia dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny 1RN, 2RN, 3RN i część terenu 4RN położone są w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych,
 - b) część terenu 1 RN położona jest w odległości 100m od linii brzegowej Jeziora Deczno, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna:
 - terenu 1RN z drogi 1KR przez teren 1MN lub teren 1L,
 - terenu 2RN z drogi 1KR,
 - terenu 3RN z drogi znajdującej się poza planem,
 - terenu 4RN z drogi 1KDD, 1KR, 1KDZ,
 - terenu 5RN z drogi 1KDZ, z drogi znajdującej się poza planem,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) urządzenia melioracji szczegółowych należy zachować lub przebudować, dopuszcza się zmianę lokalizacji, należy zrealizować system umożliwiający prawidłową gospodarkę melioracji wodnych, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 27. Ustalenia dla terenów 1L, 2L, 3L, 4L:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny 1L, 2L, 3L oraz część terenu 4L położone są w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: tereny wykorzystywane na cele leśne;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna:
 - terenów 1L, 2L z drogi 1KR,
 - terenu 3L z drogi 1KR, z drogi znajdującej się poza planem,
 - terenu 4L z drogi 1KR przez teren 4RN,
 - b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów leśnych;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 28. Ustalenia dla terenu 1KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 29. Ustalenia dla terenów 1KDD, 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie 1KDD znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą „W” ochrony archeologicznej i wpisane do ewidencji zabytków,
 - b) w przypadku działalności inwestycyjnej związanej z pracami ziemnymi w strefie „W” ochrony archeologicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi 1KDD – 15m z trójkątami widoczności,
 - b) drogi 2KDD – w istniejących liniach rozgraniczających;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 30. Ustalenia dla terenu 3KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren stanowi trójkąt widoczności dla drogi znajdującej się poza planem;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: teren w istniejących w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

§ 31. Ustalenia dla terenu 1KR:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 33. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) uchwała nr 369/01 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod budowę rurociągów kanalizacji ściekowej wraz z przepompowniami we wsiach Skarszewo, Dziki, Sulnowo, Sulnówko (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 2, poz. 49 z dnia 22 stycznia 2002r.)
- 2) uchwała nr 236/04 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 6/10, 26 położonych we wsi Sulnówko Gmina Świecie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 117, poz. 1987 z dnia 1 grudnia 2004r.);
- 3) uchwała nr 35/15 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Strefy Rozwoju Gospodarczego Vistula Park II we wsi Sulnowo (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 499 z dnia 19 lutego 2015 r.);
- 4) uchwała nr 106/19 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 5927 z dnia 8 listopada 2019 r.).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Świeciu