

UCHWAŁA NR 48/24
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 z późn. zm.)¹⁾, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Świeciu Nr 310/18 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Nr 333/22 z dnia 31 marca 2022 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu, zwany dalej planem.

2. Podstawę prawną planu stanowi Uchwała Nr 374/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 8 września 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu zmienioną Uchwałą Nr 407/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę 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, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) przeznaczenie terenów;
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, tarasów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, ramp, pochylni, podziemnych części budynku, dociepleń, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy stosować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – teren usług;
- 4) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KOP – teren parkingu.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) teren usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieractwem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, przez co należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria;
- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) wysokość zabudowy – maksymalnie 16,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,0,
 - c) geometria dachu – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - f) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu,
 - g) intensywność zabudowy od 0,2 do 3,6,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych i składowych,
 - miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnej działki,
 - miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone,
 - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 2% ogólnej liczby miejsc do postojowych, przy czym nie mniej niż jedno miejsce;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w pasie technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),

- b) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu, natomiast obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych odpowiednich dla skablowanej sieci,
- c) w przypadku zdemontowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne klasy: lokalnej i dojazdowej, usytuowane poza planem oraz 1KDD,
- b) dostępność komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej 1KDD oraz drogi gminnej ul. Armii Krajowej usytuowanej poza granicami planu,
- c) dopuszcza się drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się budowę, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zagospodarowanie terenów musi uwzględniać istniejące i projektowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi normami oraz z uwzględnieniem napraw i konserwacji,
- f) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków - do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z linii napowietrznych i linii kablowych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4kV-15kV,
 - z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, z wyłączeniem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się budowę nasłupowych i kontenerowych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię cieplną:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu), zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) zagospodarowanie odpadów komunalnych:

- nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach,

m) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z instalacji podziemnych lub bezprzewodowych w powiązaniu z siecią zewnętrzną,

n) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) usługi mogą być realizowane:

- w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku,
- w osobnym budynku,

b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

d) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,

- e) dopuszcza się budowę nowych budynków, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, dróg o nawierzchni twardej, rurociągów wodociągowych, sieci kanalizacyjnych,
 - b) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska,
 - c) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieractwem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, przez co należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria;
- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
 - wysokość zabudowy: do 30,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 9,0,
 - geometria dachu – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - b) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
 - wysokość zabudowy: do 10,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - geometria dachu – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - e) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
 - f) intensywność zabudowy od 0,2 do 4,0,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej: minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych i składowych,
 - do miejsc do parkowania zalicza się również miejsce w garażu lub hali garażowej,
 - miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnej działki,
 - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 2% ogólnej liczby miejsc do postojowych, przy czym nie mniej niż jedno miejsce;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne klasy: lokalnej i dojazdowej, częściowo usytuowane poza planem,
 - b) dostępność komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej 1KDD oraz dróg gminnych ul. Armii Krajowej i ul. Cukrowników, usytuowanych poza granicami planu,
 - c) dopuszcza się drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie terenów musi uwzględniać istniejące i projektowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi normami oraz z uwzględnieniem napraw i konserwacji,

- f) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków – do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z linii napowietrznych i linii kablowych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4kV-15kV,
 - z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, z wyłączeniem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się budowę nasłupowych i kontenerowych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię cieplną:
- z sieci ciepłowniczej,
 - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) zagospodarowanie odpadów komunalnych:
- nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach,
- m) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z instalacji podziemnych lub bezprzewodowych w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
- n) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakazuje się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, dróg o nawierzchni twardej, rurociągów wodociągowych, sieci kanalizacyjnych,
 - b) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska,
 - c) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieractwem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, przez co należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spielania zwłok (krematoria), prosektoria;
- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) wysokość zabudowy: do 18,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 6,0,
 - c) geometria dachu – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - f) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
 - g) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,5,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej: minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych i składowych,
 - do miejsc do parkowania zalicza się również miejsce w garażu lub hali garażowej,
 - miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnej działki,
 - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 2% ogólnej liczby miejsc do postojowych, przy czym nie mniej niż jedno miejsce;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w pasie technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu, natomiast obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych odpowiednich dla skablowanej sieci,
 - c) w przypadku zdemontowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne klasy: lokalnej i dojazdowej, usytuowane poza planem,
- b) dostępność komunikacyjna terenu: z dróg gminnych ul. Cukrowników i ul. Wodnej usytuowanych poza granicami planu,
- c) dopuszcza się drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się budowę, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zagospodarowanie terenów musi uwzględniać istniejące i projektowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi normami oraz z uwzględnieniem napraw i konserwacji,
- f) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków – do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z linii napowietrznych i linii kablowych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4kV-15kV,
 - z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, z wyłączeniem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się budowę nasłupowych i kontenerowych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- l) zagospodarowanie odpadów komunalnych:

- nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach,
- m) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – z instalacji podziemnych lub bezprzewodowych w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
- n) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1MN-U, 2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) usługi mogą być realizowane:
 - w budynku mieszkalnym,
 - w osobnym budynku,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - d) dopuszcza się budowę nowych budynków, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska,
 - c) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieractwem, składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem odpadów oraz instalacji i urządzeń do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacji do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria;

- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachu – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - f) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
 - g) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej: minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych i składowych,
 - do miejsc do parkowania zalicza się również miejsce w garażu,
 - i) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie występuje potrzeba określania,
 - dla zabudowy usługowej - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 2% ogólnej liczby miejsc do postojowych, przy czym nie mniej niż jedno miejsce;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w pasie technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu, natomiast obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych odpowiednich dla skablowanej sieci,
 - c) w przypadku zdemontowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne klasy: lokalnej i dojazdowej, usytuowane poza planem,
 - b) dostępność komunikacyjna terenu: z drogi gminnej ul. Wodnej usytuowanej poza granicami planu,
 - c) dopuszcza się budowę, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zagospodarowanie terenów musi uwzględniać istniejące i projektowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi normami oraz z uwzględnieniem napraw i konserwacji,
 - e) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków - do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z linii napowietrznych i linii kablowych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4kV-15kV,
 - z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, z wyłączeniem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się budowę nasłupowych i kontenerowych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - z sieci ciepłowniczej,

- z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,

j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu), zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) zagospodarowanie odpadów komunalnych:

- nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach,

l) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z instalacji podziemnych lub bezprzewodowych w powiązaniu z siecią zewnętrzną,

m) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

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 krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;

7) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - szerokość w liniach rozgraniczających do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z zewnętrznymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie terenów musi uwzględniać istniejące i projektowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi normami oraz z uwzględnieniem napraw i konserwacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się wydzielenie parkingu oraz realizację zieleni ozdobnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 7) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z zewnętrznymi sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie terenów musi uwzględniać istniejące i projektowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi normami oraz z uwzględnieniem napraw i konserwacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 14. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała:

- 1) nr 135/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zawarte między ulicami Wojska Polskiego, Wodną, Nadbrzeżną oraz teren „Starego Miasta” położony za rzeką Wdą w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 1633 z dnia 1 sierpnia 2008 r.);
- 2) nr 59/15 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zawarte między ulicami Wojska Polskiego, Wodną, Nadbrzeżną oraz teren "Starego Miasta" położony za rzeką Wdą w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 1597 z dnia 08 maja 2015 r.);
- 3) nr 113/19 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone między ulicami Armii Krajowej i Wodną oraz rzeką Wdą w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 6898 z dnia 06 grudnia 2019 r.).

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej**

Jerzy Wójcik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZAWARTEGO MIĘDZY ULICAMI
ARMII KRAJOWEJ, CUKROWNIKÓW, WODNA I WINCENTEGO WITOSA W ŚWIECIU

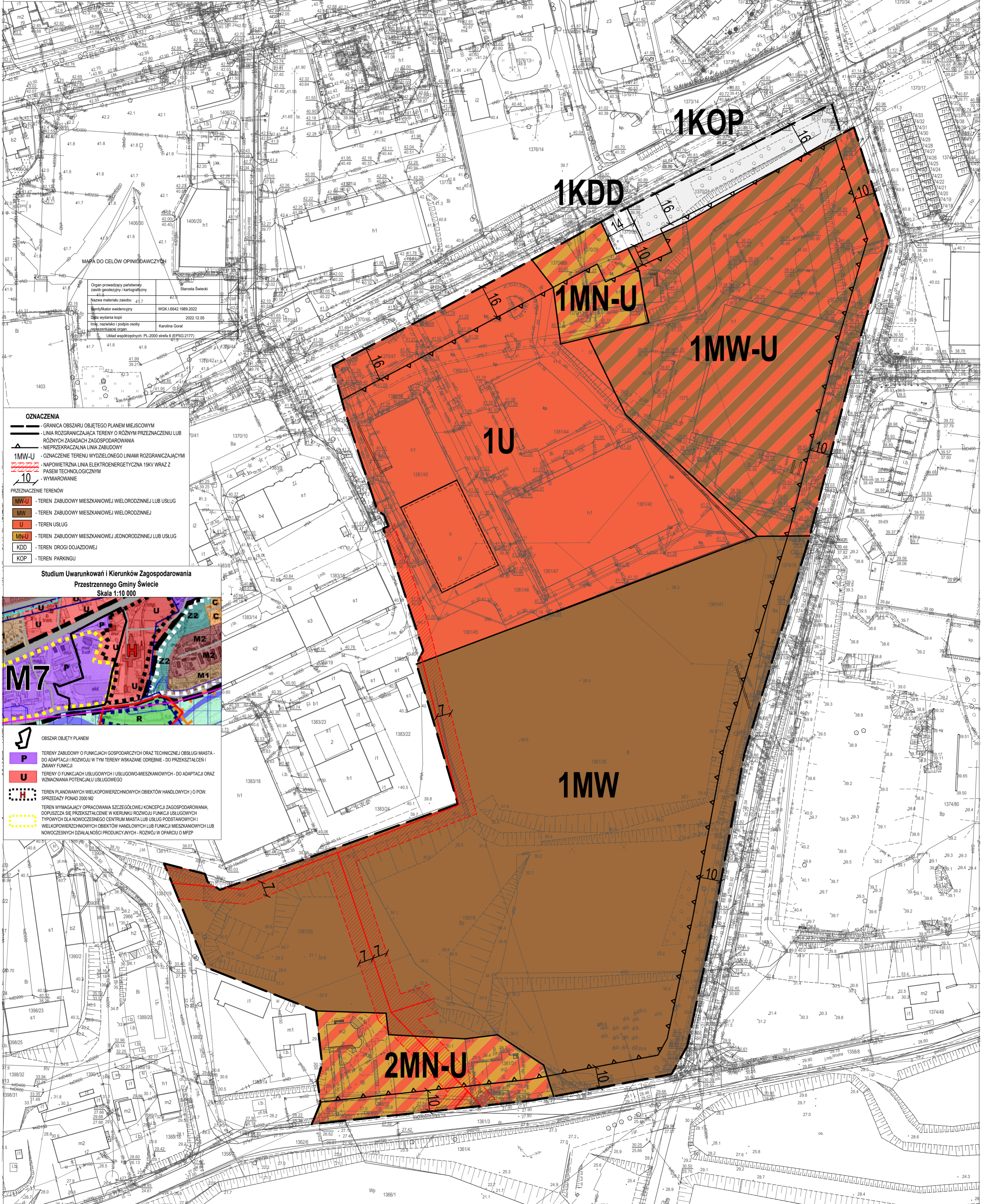


SKALA 1:1000

0 25 50 m
1cm - 10m

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 48/24
Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 czerwca 2024 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ ŚWIECIA

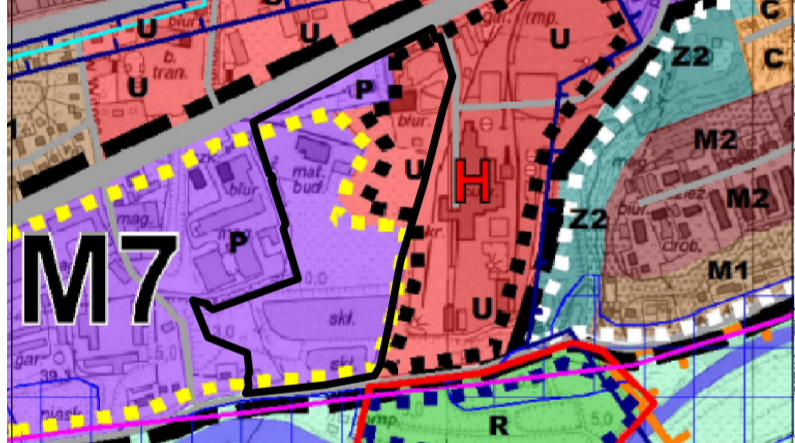


MAPA DO CELÓW OPINIAWCZYCH

Organ prowadzący parafiterowy zawód geodazy i kartograficzny	Starosta Świecki
Nazwa materiału zaliczenia	4.17
Identyfikator ewidencyjny	WGK.1.6842.1989.2022
Data wydania kopii	2022.12.05
Imię, nazwisko i podpis osoby opiniotwórcy	Karolina Gorai
Urząd współrzędnych: PL-2000 sfera 6 (EPSG:2177)	

- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIERZĘKALNA LINIA ZABUDOWY
 - OZNACZENIE TERENU WYDZIELENEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - WYMIAROWANIE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
 - MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - U - TEREN USŁUG
 - MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KOP - TEREN PARKINGU

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Świecie
Skala 1:10 000



- OBŚZAR OBJĘTY PLANEM**
- TERENY ZABUDOWY O FUNKCJACH GOSPODARZYCH ORAZ TECHNICZNEJ OBSŁUGI MIASTA - DO ADAPTACJI I ROZWOJU W TYM TERENY WSKAZANE ODREŚNIE - DO PRZEKSZTAŁCENI I ZMIANY FUNKCJI
 - TERENY O FUNKCJACH USŁUGOWYCH I USŁUGOWO-MIESZKANIOWYCH - DO ADAPTACJI ORAZ WZMACNIANIA POTENCJAŁU USŁUGOWEGO
 - TERENY PLANOWANYCH WIELKOPOWERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH I O POW. SPRZEDAŻY PONAD 2000 M²
 - TERENY WYMAGAJĄCY OPRACOWANIA SZCZEGÓLNEJ KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA: DOPUSZCZAJĄ SIE PRZEKSZTAŁCENIE W KIERUNKU ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH TYPOWYCH DLA NOWOCZESNEGO CENTRUM MIASTA LUB USŁUG PODSTAWOWYCH I WIELKOPOWERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH LUB FUNKCJI MIESZKANIOWYCH LUB NOWOCZESNYCH DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNYCH - ROZWOJU W OPARCIU O MPZP

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU

o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwag	Rozstrzygnięcie Burmistrza Świecia w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świeciu uwag wraz z uzasadnieniem	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	26.04. 2024 r.	Zmiana zapisów w ustaleniach dla terenu IMW-U, IMW dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dotyczących zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także zabudowa usługowa inna niż centra handlowe, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha. Stosownie do § 1 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Za powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia należy uznać taką powierzchnię, która ulega zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia czyli m.in. powierzchnię

		<p>środowisk o rozszerzenie katalogu wyjątków o zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową</p>			<p>parkingów, dróg dojazdowych, chodników, placów budowy, placów składowych, podjazdów, ramp, inne powierzchnie utwardzone czy płyty roślinności, które zostaną usunięte, a teren urządzony zgodnie z wolą inwestora (np. usunięcie zakrzewień, zadrzewień czy zbiorowisk murawowych lub łąkowych, niwelacja terenu poprzez zasypanie zbiorników wodnych, drenaż terenów podmokłych lub zabagnionych).</p> <p>Należy zauważyć, że powierzchnia terenu w jednostce 1MW wynosi około 4,01 ha, natomiast terenu w jednostce 1MW-U wynosi około 1,60 ha. Tym samym powierzchnia terenu w jednostce 1MW-U nie osiąga progu wskazanego w rozporządzeniu (4 ha). Jakkolwiek powierzchnia terenu w jednostce 1MW jest większa niż 4 ha, to i tak przepisy ww. rozporządzenia nie będą miały zastosowania, bowiem nie wydaje się, aby cały teren mógł podlegać przekształceniu.</p> <p>Ponadto w rozpatrywanym przypadku istotny jest fakt, że za „powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia nie należy uznawać terenów, które już wcześniej zostały przekształcone i posiadają cechy zabudowy (tereny przemysłowe, tereny z zabudową przeznaczoną do rozbiórki itp.)”¹.</p> <p><i>¹ Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Zbiór interpretacji dotyczących rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z lat 2010 – 2014, str. 10</i></p>
		<p>Zmiana zapisów dotyczących geometrii dachów dla wszystkich terenów poprzez dodanie sformułowania „stropodachy i dachy płaskie”</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>W projekcie planu miejscowego dla każdego terenu określono następującą geometrię dachu: „dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°”. Brak jest ograniczeń co do typu dachu, jedynie odniesienie do maksymalnego kąta nachylenia, co oznacza, że budowa dachów płaskich (także pogrążonych) i stropodachów nie jest wykluczona. Ponadto stropodach użytkowy nie jest dachem i stanowi taras, przez co ustalenia dotyczące geometrii dachów w takim przypadku nie mają zastosowania.</p> <p>Należy również zauważyć, że kąt nachylenia i układ połaci dachowych to dwa różne pojęcia, niezależne od siebie, co potwierdza przepis § 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).</p> <p>Niemniej jednak i w tym przepisie nie zawarto definicji rzeczonych pojęć. Niekwestionowaną zasadą jest, że jeśli ustawodawca nie formułuje legalnych definicji pojęć stosowanych w tekstach prawnych, to należy im przypisać znaczenie przyjęte</p>

				<p>w języku potocznym.</p> <p>I tak dachem nazywamy „(...) przekrycie płaskie lub krzywiznowe zabezpieczające budynek przed wpływami atmosferycznymi. Poza rolą użytkową dach stanowi element o dużym znaczeniu architektonicznym, a kształt dachu jest często związany z tradycją budownictwa regionalnego lub z okresem historycznym.</p> <p>Pochyłe płaszczyzny dachu stanowiące jego powierzchnie nazywamy połaciami, przecięcie połaci w poziomie nazywa się kalenicą, a dolna krawędź połaci nad ścianami zewnętrznymi - okapem. Przecięcie sąsiednich połaci może być wypukłe i wówczas nawa się narożem, albo też wklęsłe i zwie się koszem. Pionowa ściana o kształcie trójkąta zamykająca dach nazywa się szczytem, a jeżeli nie sięga na całą wysokość dachu nosi nazwę półszczytu.</p> <p>Forma dachu jest uzależniona od liczby i wzajemnego ukształtowania połaci. Nachylenie połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej zależy od materiału, którym został pokryty dach”².</p> <p>Ponadto „(...) powierzchnie ograniczone liniami załamań dachu nazywamy połaciami dachowymi. Linie załamań, które są liniami przecięcia się połaci dachowych względnie ich zakończenia, noszą nazwy: kalenica – górna krawędź połaci dachowej, okap – dolne krawędzie połaci dachowych, naroże – przecięcie dwóch połaci tworzące kąt wypukły, kosz – przecięcie dwóch połaci tworzące kąt wklęsły, krawędź szczytowa – ograniczenie połaci od strony sąsiada lub muru ogniowego”. Należy również zauważyć, że „(...) budynki wąskie przekrywa się dachami jednosпадkowymi tzw. pulpitowymi, które mają okap tylko przy frontowej ścianie budynku. Budynki szerokie przeważnie mają dachy dwusпадkowe z okapem przy ścianie frontowej i tylnej, ograniczone z boków ścianami szczytowymi. Często stosowane są też dachy czterosпадkowe z okapem wokół budynku”. Nie bez znaczenia jest również fakt, że „(...) kąt nachylenia płaszczyzn nazywamy spadkiem dachu i określamy albo stosunkiem wysokości trójkąta do jego podstawy albo wielkością kąta przyległego do podstawy”³.</p> <p>Mając powyższe na uwadze kąt nachylenia (spadek) połaci nie ma żadnego wpływu na rodzaj geometrii dachu (połaci). Sama wielkość kąta pochylenia połaci dachowej ma jedynie wpływ na to, czy mamy do czynienia z dachem płaskim lub dachem stromym, natomiast nie ma żadnego wpływu na układ połaci dachowych (zarówno dach płaski jak i stromy może być dachem jedno, dwu lub wielosпадowym).</p> <p>² Krzysztof Tauszyński: Budownictwo ogólne. Podręcznik dla trzyletniego technikum budowlanego,</p>
--	--	--	--	---

					<p><i>Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne 1977, Wydanie II popr., str. 221, 222.</i></p> <p>³ <i>Władysław Lenkiewicz: Budownictwo ogólne. Cz. 2. WSiP 1974. Wydanie VII popr., str. 96-100.</i></p>
		<p>Zmiana zapisów określających liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej w odniesieniu do powierzchni użytkowej poprzez rozszerzenie katalogu wyłączeń o techniczne, gospodarcze, komunikacji ogólnej i innych niezwiązanych bezpośrednio z realizacją funkcji usługowej</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Zgodnie z § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.</p> <p>Ponadto przepis § 18 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.</p> <p>Zgodnie z § 4 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Rozporządzenie wprost wskazuje, że określając minimalną liczbę miejsc do parkowania należy odnieść się do powierzchni obiektów.</p> <p>W projekcie planu miejscowego wyłączamy z powierzchni obiektu usługowego pomieszczenia socjalne i składowe (w tym magazynowe). Pomieszczenia socjalne w obiekcie usługowym to miejsca przeznaczone do odpoczynku, spożycia posiłków, wykonywania podstawowych czynności higienicznych oraz umożliwiające pracownikom komfortowe korzystaniem z przerw w pracy, są to pomieszczenia m.in. kuchnie, jadalnie, łazienki, szatnie. Natomiast pomieszczenia składowe w obiekcie usługowym to przestrzenie przeznaczone do przechowywania (w tym magazynowania) różnego rodzaju materiałów, narzędzi, sprzętu lub produktów, które są wykonywane w ramach świadczonych usług.</p> <p>Coraz częściej z niepokojem obserwujemy sytuacje, gdzie inwestorzy do granic możliwości wykorzystują swoją działkę dla wznoszenia zabudowy kubaturowej zapominając o infrastrukturze towarzyszącej, która stanowi obsługę i gwarancję prawidłowego jej funkcjonowania. Jednym z przysłowiowych hamulców stanowiących</p>

					<p> pewne ograniczenie takiego postępowania jest wskaźnik zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach własnej działki budowlanej.</p> <p> Ponadto nie wyobrażamy sobie, aby przy takim postępie rozwoju ruchu komunikacyjnego, dany obiekt, którego będzie obsługiwać znikoma ilość miejsc postojowych, mógł prawidłowo funkcjonować i dawać szansę do dalszego rozwoju. Z kolei w przypadku zabezpieczenia w granicach własnej działki budowlanej zbyt małej ilości miejsc postojowych spotykamy się z zjawiskiem parkowania w pasach drogowych co powoduje wzrost niebezpieczeństwa dla uczestników ruchu drogowego i to zarówno tych zmotoryzowanych, jak i pieszych.</p> <p> Przykładamy szczególną troskę o to, aby ustalać takie przepisy prawa miejscowego, które będą umożliwiały potencjalne możliwości wykorzystania przestrzeni, w której działania będą ekologicznie dopuszczalne, społecznie pożądane i ekonomicznie uzasadnione.</p> <p> Ponadto treść dokumentów planistycznych musi być zgodna nie tylko z zasadą zrównoważonego rozwoju, lecz także z przepisami art. 1 ust. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).</p> <p> Tym samym obowiązuje zasada, aby dla projektowanej zabudowy zapewnić w pełni odpowiednią ilość miejsc postojowych.</p> <p> Uchwalając plan miejscowy staramy się uwzględnić potrzeby społeczności lokalnej oraz stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi gospodarczemu.</p> <p> Wyłączając ww. pomieszczenia z powierzchni obiektu usługowego umożliwiono inwestorowi na określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania do powierzchni wykorzystywanej na potrzeby wykonywanych usług, co jest bardziej miarodajnym odzwierciedleniem faktycznego zapotrzebowania na miejsca postojowych. Dodatkowo w planie widnieje zapis, że do miejsc do parkowania zalicza się również miejsce w garażu lub hali garażowej.</p>
		Zmiana zapisów dotyczących odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na następujące „- <i>dachów do kanalizacji</i> ”	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p> W ustaleniach planu miejscowego widnieje zapis dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi, – z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, – dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej

		<p><i>deszczowej lub powierzchniowo na teren działki lub zagospodarować na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi”, „- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzeniem wód opadowych na teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi”</i></p>			<p>z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu), zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Powyższe zapisy nie ograniczają w żaden sposób wykorzystania oraz sposobu gromadzenia wód opadowych, zapisy nie wykluczają bowiem odprowadzania wód opadowych na teren zieleni (w sposób bezpośredni lub pośredni) lub do otwartych naziemnych czy podziemnych zbiorników retencyjnych.</p>
		<p>Zmiana zapisu dla terenu 1MW-U dotyczącego miejsca/sposobu realizacji usług w budynku mieszkalnym: „- w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku” na następujący: „- w obrębie</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Przepisy prawa nie zawierają definicji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jednak definicję tę można wyprowadzić z budynku mieszkalnego jednorodzinnego.</p> <p>Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) przez budynek mieszkalny jednorodzinny rozumieć należy budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.</p> <p>Jeśli zatem budynek nie spełnia ww. warunków w ten sposób, że posiada więcej niż dwa lokale mieszkalne to należy go uznać za budynek mieszkalny wielorodzinny.</p> <p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).</p> <p>Zgodnie z obraną polityką przestrzenną w gminie Świecie łączenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową usługową w ramach jednego budynku jest możliwe tylko i wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania</p>

		<i>pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego, a także podziemia tego budynku pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku lub z komunikacji ogólnej niezależnej od części mieszkalnej”</i>			dla usług osobnego wejścia z zewnątrz budynku. Taki podział powoduje zachowanie celowości definicji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W przypadku zamiaru lokalizacji usług w ramach pierwszej i drugiej kondygnacji należałoby wybudować odrębny budynek usługowy, co zresztą trafnie przedstawiła nam przekazana koncepcja zagospodarowania terenu.
		Zmiana zapisu dla terenu 1MW-U dotyczącego parametrów i wskaźników dla budynków usługowych poprzez zwiększenie wysokości zabudowy do 15,0 m oraz określenie liczby kondygnacji nadziemnych do 4,0 lub rezygnacja z określania liczby kondygnacji	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury), potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Jesteśmy świadomi, że zabudowa mieszkaniowa bez zabudowy usługowej nie ma prawa nie tylko istnieć, lecz także prawidłowo się rozwijać. Planowane przeznaczenie terenu i przyjęte ustalenia umożliwiają występowanie zarówno funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jak i usługowej w wyważonych proporcjach. Zgodnie z obraną polityką przestrzenną w gminie Świecie przeznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową dążymy do tego, aby zapewnić odpowiednią liczbę mieszkań dla społeczności przy jednoczesnym dostępie do lokalnych usług, jak np. sklepy czy restauracje. Priorytetem jest stworzenie odpowiednich warunków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi mają być traktowane jako uzupełnienie zabudowy, aby zapewnić mieszkańcom wygodne życie, ale nie mają dominować na przestrzeni mieszkaniową.
		Zmiana zapisu dla terenów 1MN-U i 2MN-U dotyczącego	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Zapisy projektu planu miejscowego dopuszczają budowę nowych budynków usługowych, mieszkaniowych, jak również na budowę budynków mieszkalno-usługowych. Ustalenia dla jednostek 1MN-U i 2MN-U nie określają lokalizacji wejścia do budynku mieszkalno-

		<p>zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszącego się do dopuszczenia nowej zabudowy na następujący:</p> <p>„dopuszcza się budowę nowych budynków o funkcji usługowej oraz niskich budynków mieszkalnych z usługami w obrębie pierwszej oraz drugiej kondygnacji nadziemnej pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku lub z komunikacji ogólnej niezależnej od części mieszkalnej”</p>			usługowego, wejście może występować jako wspólne lub osobne.
		<p>Zmiana zapisu dla terenu 1MN-U dotyczącego parametrów i wskaźników dla budynków usługowych poprzez zwiększenie</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Teren 1MN-U obejmuje istniejącą zabudowę, własność prywatna, do której wnioskodawca nie przedstawił stosownego tytułu prawnego. Ponadto nie wydaje się, aby w tym rejonie ul. Armii Krajowej zabudowa mogła stanowić jednolitą pierzeję.</p>

		wysokości zabudowy do 14,0 m oraz określenie liczby kondygnacji nadziemnych do 4,0 lub rezygnacja z określania liczby kondygnacji			
		Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w planie symbolem: 1KOP na następujący: „teren parkingu i obsługi komunikacji” oraz dopuścić możliwość realizacji dojazdu do innych terenów	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p>Teren 1KOP stanowi własność prywatną, do której wnioskodawca nie przedstawił stosownego tytułu prawnego. Aktualne przeznaczenie terenu jest na cel parkingu, zgodnie z uchwałą nr 59/15 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zawarte między ulicami Wojska Polskiego, Wodną, Nadbrzeżną oraz teren "Starego Miasta" położony za rzeką Wdą w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 1597 z dnia 08 maja 2015 r.).</p> <p>Zatem przeznaczenie terenu ustalone w procedowanym planie jest jednoznaczne – teren parkingu. Z kolei regulacje dotyczące parkingów i garaży dla samochodów określone są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).</p> <p>Należy również zauważyć, że tereny przyległe są obecnie skomunikowane i nie wymagają w tym celu zarezerwowania terenu 1 KOP.</p>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 48/24
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia 27 czerwca 2024 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które wynikałyby z rozwiązań przyjętych w rozpatrywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 48/24
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia 27 czerwca 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr 374/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 8 września 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu zmienionej Uchwałą Nr 407/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było dokonanie zmian w dotychczasowym przeznaczeniu terenu wynikających ze złożonych wniosków. Plan uwzględnia występujące zapotrzebowanie, umożliwia kontynuację i elastyczne przekształcenie zabudowy, a także ułatwi spójne zagospodarowanie terenów.

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r. zmienionego uchwałą Nr 310/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 1 marca 2018 r. . oraz uchwałą Nr 333/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 31 marca 2022r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- a) dopuszczenie w terenie 1U lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) dopuszczenie w terenie 1MW-U lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku, a także w osobnym budynku,
- c) dopuszczenie w terenie 1MW lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku,
- d) dopuszczenie w terenach 1MN-U i 2MN-U lokalizację usług w budynku mieszkalnym, a także w osobnym budynku,
- e) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy,
- f) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy,
- g) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
- h) dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- i) dopuszczenie w terenie 1KOP wydzielenia parkingu oraz realizację zieleni ozdobnej;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wykonanie nawierzchni parkingu z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu w terenie 1KOP;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych w terenie 1U,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, dróg o nawierzchni twardej, rurociągów wodociągowych, sieci kanalizacyjnych w terenach 1MW-U i 1MW,
- c) dla terenów 1MW-U i 1MW przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska,

- d) w terenach 1MN-U i 2MN-U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- e) w terenach 1MN-U i 2MN-U przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska,
- f) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieractwem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
- g) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, przez co należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielania zwłok (krematoria), prosektoria;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym nie występuje potrzeba określenia;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, zasad rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni:

- a) wzięto pod uwagę prognozowane wartości nieruchomości, co szczegółowo zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, która jest częścią dokumentacji planistycznej,
- b) przyjęto rozwiązanie planistyczne nie powodujące spadku wartości nieruchomości;

7) **prawo własności**: ustalenia planu oraz sposób wyznaczania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji;

9) **potrzeby interesu publicznego** poprzez:

- a) możliwość realizacji inwestycji celu publicznego,
- b) określenie dostępu komunikacyjnego poszczególnych terenów;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świeciu oraz w miejscowej prasie i elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Świeciu;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2010r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wykorzystanie istniejącej gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** w ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Świecia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga. Burmistrz Świecia wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

15) **wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:**

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: istniejąca sieć komunikacyjna usytuowana poza granicami planu uwzględnia odpowiednie kształtowanie ciągów komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego, jak i zbiorowego,

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: spełniono. Obszar planu znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy posiadającej dostęp do zbiorowego transportu publicznego,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg. Parametry ciągów komunikacyjnych umożliwiają w liniach rozgraniczających na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełniania istniejącej zabudowy: obszar objęty planem miejscowym położony jest w istniejącej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ustalenia planu mają na celu rozwój zabudowy wykształconej jednostkami urbanistycznymi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, w nawiązaniu do uchwały nr 541/24 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ustaleniach planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez przyjęcie ilości miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych) zgodnie z przepisami odrębnymi.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Ocenia się, że realizacja ustaleń planu ma wpływ na budżet gminy:

- 1) wpływy do budżetu z tytułu podatków lokalnych;
- 2) wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży nieruchomości;
- 3) wydatki z tytułu budowy odcinka drogi gminnej i infrastruktury technicznej.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została dalsza procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie

ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. 1094 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 marca 2024 r. do 15 kwietnia 2024 r. Stosowne ogłoszenie ukazało się w prasie, a obwieszczenie na elektornicznej tablicy ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego, wyznaczono dyskusję publiczną na dzień 4 kwietnia 2024 r. oraz termin składania uwag do 2 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona.

Mając na uwadze przeprowadzoną procedurę planistyczną oraz przygotowanie uchwały zgodnie z celem planu miejscowego, to podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.