UCHWAŁA NR …./25
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU **PROJEKT**
z dnia ….. 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Skarszewo, gmina Świecie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) ,art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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 z późn. zm.), 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 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 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Skarszewo, gmina Świecie, zwany dalej planem.

2. Podstawę prawną planu stanowi Uchwała nr 130/19 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 20 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Skarszewo, gmina Świecie.

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.

§ 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

e) budynki ujęte w ewidencji zabytków,

f) strefa ochrony archeologicznej „W”,

g) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,

h) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technicznym,

i) wymiarowanie,

j) 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, tarasów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, ramp, podziemnych części budynku, dociepleń, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć teren o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

4) 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;

5) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonane na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, 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;

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;

9) 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;

10) przedsięwzięcia uciążliwe społecznie – należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielania zwłok (krematoria), prosektoria.

§ 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 przeznaczenie:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

3) U – teren zabudowy usługowej;

4) US/ZP – teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej;

5) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

6) IT – teren infrastruktury technicznej;

7) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

8) ZP – teren zieleni urządzonej;

9) WS/Z – teren wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni nieurządzonej;

10) Z – teren zieleni nieurządzonej;

11) R – teren rolniczy;

12)KDL – teren drogi publicznej lokalnej;

13) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;

14) KDW – teren drogi wewnętrznej;

15) KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urządzeń do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, budowli i urządzeń rolniczych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, obronności i bezpieczeństwa państwa,

c) terenu **8RM**;

2) istniejące zbiorniki wodne do zachowania;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się wycinkę zadrzewień i zakrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie;

5) dla terenu MN, MN/U przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska;

6) dla terenu U przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego, określony w przepisach o ochronie środowiska.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – na podstawie audytu krajobrazowego ustala się (karta rekomendacji dla krajobrazu oznaczonego jako 04-314.73-40):

- zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień na terenach zagrożonych erozja wodną i wietrzną oraz zadrzewień liniowych wzdłuż drogi powiatowej

- zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w granicach opracowania planu znajduje się zabytkowy zespół ruralistyczny miejscowości Skarszewo objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B”;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” wszelkie prace prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach opracowania planu znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych:

a) budynek szkoły, Skarszewo 9, 12 (działki nr 72/1, 73),

b) budynek mieszkalny, Skarszewo 15, 16 (działki nr 77/4, 78);

4) w granicach opracowania planu znajduje się zespół stanowisk archeologicznych objętych strefą ochrony archeologicznej „W”, dla której ustala się:

a) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

b)ochronę zabytku archeologicznego, należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów 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.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

1) 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);

2) 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;

3) w przypadku zdemontowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu;

4) zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 272 (usytuowanej poza obszarem objętym planem), drogi powiatowej nr 1247C, drogi gminnej nr 031011C oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych, wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego;

2) realizację dróg pożarowych dla budynków, które je wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie budowy, rozbudowy, rozbiórki oraz przebudowy wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w wodę:

a) z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zaopatrzenie przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzenie ścieków:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalniach ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z instalacji podziemnych w powiązaniu z siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej jak dla mikroinstalacji, z wyłączeniem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub kontenerowej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;

7) zaopatrzenie w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu), do rowu melioracyjnego, lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

10) zagospodarowanie odpadów komunalnych:

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

b) 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;

11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z instalacji podziemnych lub bezprzewodowych w powiązaniu z siecią zewnętrzną;

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

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w terenie **8MN** zlokalizowane są budynki ujęte w ewidencji zabytków – wszelkie prace inwestycyjne polegające na modernizacji, remoncie, adaptacji obiektów zabytkowych przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) 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;

2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych oraz wiat;

3) nowe budynki mieszkalne realizowane w formie wolnostojącej;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,05;

b) maksymalną – 0,4;

6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;

8) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20^{o} do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat:

a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5^{o} do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

10) dostępność komunikacyjna:

- dla terenu **1MN** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD**, z drogi wewnętrznej oznaczonej **04KDW**,
- dla terenu **2MN** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD**,
- dla terenu **3MN** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolami **01KDD, 02KDD** oraz drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**,
- dla terenu **4MN** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL** oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **02KDD**,
- dla terenu **5MN** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD** oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **05KDW**,
- dla terenu **6MN** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD** oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **05KDW**,
- dla terenu **7MN** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**, z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **01KDW**,
- dla terenu **8MN** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**,
- dla terenu **9MN** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolami **02KDW i 03KDW**,
- dla terenu **10MN** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **02KDW** oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD**,
- dla terenu **11MN** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **02KDW**,
- dla terenu **12MN** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**,

- dla terenu **13MN** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **03KDW**,
- dla terenu **14MN** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **04KDD, 05KDD**,
- dla terenu **15MN** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **04KDD**,
- dla terenu **16MN** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL** oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **03KDD i 04KDD**,
- dla terenów **17MN i 18MN** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **03KDD**,
- dla terenu **19MN** z drogi wojewódzkiej nr 272 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **07KDW**,
- dla terenu **20MN, 21MN i 22MN** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **08KDW**,
- w terenie **13MN** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8 m.

11) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
- minimum 2 miejsca na mieszkanie w granicach działki budowlanej,
- do miejsc parkingowych zalicza się miejsce w garażach;

12) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1IT** ustala się przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 2 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:
a) minimalną – 0,02;
b) maksymalną – 0,8;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 90%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 5%;

5) parametry dla budynków (w tym wiat):

a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) geometria dachów: jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o};

6) dostępność komunikacyjna z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **06KDD**.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej.

2. Ustalone funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach.

3. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w terenie 1MN/U zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków objęty ochroną - wszelkie prace inwestycyjne polegające na modernizacji, remoncie, adaptacji obiektów zabytkowych przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) 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;

2) dopuszcza się budowę nowych budynków oraz wiat;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,05;

b) maksymalną – 0,5;

5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

a) mieszkaniowej - minimum 50%,

b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 30%,

c) usługowej – minimum 20%;

7) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20^{o} do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

8) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:

a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat:

a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5^{o} do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

10) dostępność komunikacyjna:

- dla terenu **1MN/U** z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **01KDW**,
- dla terenu **2MN/U** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL** oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD**,
- dla terenu **3MN/U** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL** oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD**,
- dla terenu **4MN/U** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL** oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **04KDD**;

11) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- minimum 2 miejsca na mieszkanie w granicach działki budowlanej,
- do miejsc parkingowych zalicza się także miejsce w garażach,

b) dla zabudowy usługowej: minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych, magazynowych oraz składowych;

12) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, budynków związanych z funkcją agroturystyczną, budynków inwentarskich oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określania;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określania;

5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i budynków związanych z funkcją agroturystyczną:

a) wysokość: nie większa niż 9,5 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20^o do 45^o;

6) parametry i wskaźniki dla pozostałych budynków (w tym inwentarskich, gospodarczych, magazynowych itp.):

a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45^o;

7) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;

8) dostępność komunikacyjna:

- dla terenu **1RM** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD**,
- dla terenu **2RM** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD**,drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **04KDW**,
- dla terenów **3RM, 4RM i 5RM** z drogi wojewódzkiej nr 272 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **06KDW**,
- dla terenów **6RM i 7RM** z drogi wojewódzkiej nr 272 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **07KDW**,
- dla terenu **8RM** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**,
- dla terenu **9RM** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **07KDD**;

9) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy zagrodowej:

- minimum 2 miejsca na mieszkanie w granicach działki,
- do miejsc parkingowych zalicza się także miejsce w garażach;

b) dla zabudowy agroturystycznej – minimum 1 miejsce na pokój przeznaczony do wynajęcia;

10) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,05,

b) maksymalną – 0,5;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;

5) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:

a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,

c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

6) parametry i wskaźniki dla budynków składowych, magazynowych oraz wiat:

a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

7) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej oznaczonej symbolem **05KDD**;

8) wskaźniki ilości miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych, magazynowych i składowych;

9) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się wyłącznie uprawy rolnicze;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i wymianę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania;

4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie występuje potrzeba określania;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określania;

6) dostępność komunikacyjna:

- dla terenu **1R** z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD** oraz drogi wewnętrznej **04KDW**,

- dla terenu **2R** z drogi wojewódzkiej nr 272 usytuowanej poza obszarem objętym planem poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **06KDW**, z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL**,
- terenu **3R** z drogi wojewódzkiej nr 272 poprzez drogę wewnętrzną oznaczona symbolem **07KDW**,
- dla terenu **4R** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **03KDD, 07KDD**, drogi wojewódzkiej nr 272 poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **07KDW**,
- dla terenu **5R** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD,** z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej **08KDW** poprzez teren oznaczony symbolem **1Z** lub przez teren nieobjęty planem, z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL** poprzez teren **6R** i teren nieobjęty planem;
- dla terenu **6R** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**;
- dla terenu **7R** z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL**, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **06KDD**.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) istniejący obiekt budowlany (kapliczka) do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu, wymiany;

2) intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie występuje potrzeba określania;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określania;

5) dostępność komunikacyjna - z terenu drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL** oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **01KDW**.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 1WS/Z, 2WS/Z, 3WS/Z ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni nieurządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania;

2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie występuje potrzeba określania;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określania;

4) dostępność komunikacyjna:

- dla terenu **1WS/Z** – z drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL** oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **01KDD** poprzez teren **1R**,
- dla terenu **2WS/Z** – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **06KDW** poprzez teren **2R** oraz z terenu drogi powiatowej nr 1247C oznaczonej symbolem **01KDL** poprzez teren **2R**,
- dla terenu **3WS/Z** – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **07KDW** poprzez teren **4R** oraz z drogi gminnej nr 031011C oznaczonej symbolem **02KDL** poprzez teren **4R**.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy – nie występuje potrzeba określania;

2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie występuje potrzeba określania;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie występuje potrzeba określania;

4) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **04KDD,** poprzez teren **2US/ZP**, z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **03KDD** poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **01KDX** z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD,** z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej **08KDW.**

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP**, ustala się przeznaczenie – teren sportu i rekreacji, zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów w szczególności: plac zabaw, boisko do gier, urządzenie sportowo-rekreacyjne wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi;

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna – nie występuje potrzeba określania;

b) maksymalna – 0,2;

4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 20%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%;

6) parametry dla budynków (w tym wiat):

a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) geometria dachów: jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},

d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

7) dostępność komunikacyjna:

- dla terenu **1US/ZP** z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD**,
- dla terenu **2US/ZP** z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **04KDD**,
- dla terenu **3US/ZP** z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **08KDW**.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) istniejący zbiornik wodny do zachowania;

2) dopuszczenie budowy pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dostępność komunikacyjna z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **05KDD** poprzez teren **1Z**, z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **04KDD** poprzez teren **2US/ZP**, z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **03KDD** poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **01KDX** i teren **1Z**.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających:

- dla terenów **01KDD, 03KDD** – minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **02KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD** – minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **07KDD** – minimum 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDL, 02KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających:

- dla ternu **01KDL** - minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **02KDL** – minimum 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - maksymalna szerokość poszerzenia pasa drogi w liniach rozgraniczających:

- dla terenów **01KDW, 02KDW, 03KDW** minimum 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenów **05KDW, 07KDW** minimum 7 m,
- dla terenów **06KDW** minimum 10 m,
- dla terenów **04KDW, 08KDW** minimum 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
- w terenie **06KDW, 07KDW** dopuszcza się realizację ścieżki pieszorowerowej lub rowerowej oraz dojścia i dojazdu do sąsiednich działek, z uwzględnieniem niezbędnych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 272.

§33. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDX** ustala się przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - szerokość pasa w liniach rozgraniczających – 5 m, zgodnie z rysunkiem panu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 35. W granicach objętych niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

1) nr 197/96 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 20 czerwca 1996r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie (Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego poz. 94);

2) nr 399/98 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie zmiany miejscowego planu, ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecie (Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego poz. 342);

3) nr 244/2000 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 39/1 położonej we wsi Skarszewo (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 583);

4) 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. Kujawsko-Pomorskiego poz. 49);

5) nr 357/10 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnowo (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 429).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jerzy Wójcik

Projekt został opracowany przez Biuro Wycen nieruchomości i urbanistyki OPERATIS Monika Bernacka-Klein, w składzie:

Projektant planu: *mgr Monika Bernacka-Klein*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko: *mgr inż. Marta Wiśniewska*

Autor prognozy skutków finansowych: *mgr Monika Bernacka-Klein*

Okres opracowania: *marzec 2025 r.*