

## UCHWAŁA NR .../22

### RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU

### PROJEKT

z dnia .... 2022 roku

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Petelskiego i Nadbrzeżną oraz ulicami Krótką, Wojska Polskiego i rzeką Wdą w Świeciu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 Rady Miejskiej w Świeciu Nr 310/18 z dnia 1 marca 2018 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Petelskiego i Nadbrzeżną oraz ulicami Krótką, Wojska Polskiego i rzeką Wdą w Świeciu, zwany dalej planem.

2. Podstawę prawną planu stanowi Uchwała Nr 190/20 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Petelskiego i Nadbrzeżną oraz ulicami Krótką, Wojska Polskiego i rzeką Wdą 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 wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie, stanowiący załączniki nr 1A i nr 1B 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) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
  - f) strefa ochrony konserwatorskiej „B” i ochrony archeologicznej „W”,
  - g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (Q1%),
  - h) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (Q10%),
  - i) strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granicy terenu cmentarza,
  - j) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technicznym,
  - k) wymiarowanie,
  - l) 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 miejsce 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 załączniki nr 1A i 1B, wykonane na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
  - 6) 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;
  - 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 ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - 10) przedsięwzięciach uciążliwych społecznie – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia 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) U – teren zabudowy usługowej;

- 2) MW(ZZ) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 3) MN(ZZ) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 4) MN/U(ZZ) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 5) IT – teren infrastruktury technicznej;
- 6) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 7) KDD(ZZ) – teren drogi publicznej dojazdowej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią);
- 8) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 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 oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) obszar objęty planem znajdujący się pomiędzy ulicami Petelskiego i Nadbrzeżną położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, wchodzącego w skład Zespołu Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą i w związku z tym, należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie;
- 5) nakaz ograniczenia zasięgu ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach usług do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;

- 6) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
  - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
  - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
  - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 7) dla terenu MW(ZZ), przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 8) dla terenu MN(ZZ), MN/U(ZZ) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

**§ 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 urbanistyczny objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych;
- 3) w granicach planu znajduje się budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego 14 ujęty w gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu, dla którego wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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:

- 1) teren **3MW(ZZ)**, **4MN/U(ZZ)**, **5MN(ZZ)** i **04KDD(ZZ)** znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim (Q1%) i wysokim (Q10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi;
- 2) wszelkie prace na obszarze szczególnego zagrożenia o średnim (Q1%) i wysokim (Q10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 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) w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granic terenu cmentarza występują ograniczenia w lokalizacji zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza zakaz lokalizacji lokalnych ujęć wody;
- 3) 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 z każdej strony linii);
- 4) 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;

- 5) w przypadku zdemontowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać ograniczenie w pasie technicznym przedstawionym na rysunku planu;
- 6) zakaz wprowadzania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej ul. Skrajnej (działka nr 864/21 usytuowana poza obszarem objętym planem), drogi powiatowej nr 1286C ul. Wojska Polskiego (usytuowanej poza obszarem objętym planem), z drogi gminnej nr 031349C ul. Krótkiej oznaczonej symbolem **04KDD(ZZ)** oraz terenów komunikacyjnych **01KDD, 02KDW, 03KDD**;
- 2) dopuszczenie budowy, rozbiórki oraz przebudowy wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub kontenerowej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 6) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,

- b) z sieci ciepłej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu), do rowu melioracyjnego, zagospodarować na potrzeby gospodarcze lub do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z instalacji podziemnych lub bezprzewodowych w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 11) 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 terenu oznaczonego w planie symbolem: **1U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.



2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: teren położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, wchodzącego w skład Zespołu Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą i w związku z tym, należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

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

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych budynków;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,1,
  - b) maksymalną – 1,5;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 18,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,0,
  - c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków towarzyszących, w szczególności garażowych, gospodarczych oraz wiaty:
  - 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 do 45°,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) dostępność komunikacyjna z terenu **01KDD, 02KDW, 03KDD**;
- 9) wskaźniki ilości miejsc do parkowania:
  - a) minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu w granicach działki budowlanej,
  - b) do miejsc do parkowania zalicza się miejsce w garażach;

- 10) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania, przy czym nie mniej niż jedno miejsce.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **2IT** ustala się przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: teren położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, wchodzącego w skład Zespołu Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą i w związku z tym, należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków oraz obiektów związanych z oczyszczalnią ścieków;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,1,
  - b) maksymalną – 0,8;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) dostępność komunikacyjna: z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej **02KDW**;
- 9) wskaźniki ilości miejsc do parkowania – minimum 1 miejsce;

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

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3MW(ZZ)** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią).

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się - w terenie zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków objęty ochroną na podstawie planu oraz teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” i ochrony archeologicznej „W” - wszelkie prace inwestycyjne realizować zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

3. 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 ustala się:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim (Q1%) i wysokim (Q10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków;
- 3) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,3,
  - b) maksymalną – 2,0;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 20%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
  - c) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków towarzyszących (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 do 45°,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi publicznej dojazdowej 031349C ul. Krótkiej oznaczonej symbolem **04KDD(ZZ)**;
- 9) wskaźniki ilości miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce na mieszkanie w granicach działki budowlanej lub w pasie drogi publicznej dojazdowej 031349C ul. Krótkiej oznaczonej symbolem **04KDD(ZZ)**;
- 10) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **4MN/U(ZZ)** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią).

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się - teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” i ochrony archeologicznej „W” - wszelkie prace inwestycyjne realizować zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

4. 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 - teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim (Q1%) i wysokim (Q10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ustala się:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim (Q1%) i wysokim (Q10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków;
- 3) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,5,
  - b) maksymalną – 2,0;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 20%,
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
  - c) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków towarzyszących (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 do 45°,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi publicznej dojazdowej 031349C ul. Krótkiej oznaczonej symbolem **04KDD(ZZ)** oraz drogi powiatowej 1286C ul. Wojska Polskiego (usytuowanej poza granicami planu);
- 9) wskaźniki ilości miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca na mieszkanie w granicach działki budowlanej lub w terenie drogi publicznej dojazdowej 031349C ul. Krótkiej oznaczonej symbolem **04KDD(ZZ)**,
  - b) dla zabudowy usługowej: minimum 1 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego w granicach działki budowlanej lub w terenie drogi publicznej dojazdowej 031349C ul. Krótkiej oznaczonej symbolem **04KDD(ZZ)**;
- 10) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **5MN(ZZ)** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią).

2. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się - teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” i ochrony archeologicznej „W” - wszelkie prace inwestycyjne realizować zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

3. 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 - teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim (Q1%) i wysokim (Q10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ustala się:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim (Q1%) i wysokim (Q10%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków;

- 3) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
  - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną – 0,1,
    - b) maksymalną – 0,5;
  - 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 40%,
  - 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
    - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
    - c) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
    - d) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
  - 7) parametry i wskaźniki dla budynków towarzyszących (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 do 45°,
    - d) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;

- 8) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi publicznej dojazdowej 031349C ul. Krótkiej oznaczonej symbolem **04KDD(ZZ)** oraz dróg wewnętrznych położonych poza granicami planu;
- 9) wskaźniki ilości miejsc do parkowania - minimum 2 miejsca na mieszkanie w granicach działki budowlanej;
- 10) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDD, 03KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

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

- 1) dla terenu 01KDD - szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 03KDD - szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – minimum 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **02KDW**, ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – minimum 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **04KDD(ZZ)**, ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią).

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

§ 27. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

2. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała: 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. Kujawsko-Pomorskiego nr 102 poz. 1633 z dnia 1 sierpnia 2008r.).

3. 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: styczeń 2022 r.**