

**UCHWAŁA NR .../22**

**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**

**PROJEKT**

z dnia .... 2022 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sulnowo,  
gmina Świecie**

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, 583, 1005 oraz 1079) 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, że 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 części wsi Sulnowo, gmina Świecie, zwany dalej planem.

2. Podstawę prawną planu stanowi Uchwała Nr 170/20 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sulnowo, 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 1A, 1B i 1C 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) 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. 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, 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 osobowego, 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 1A, 1B i 1C wykonany 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) przeznaczeniu terenu mieszkaniowego jednorodzinne z uzupełnieniem usług (symbol MN-U) oznacza to, że funkcja usługowa nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) 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;
- 11) 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) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełnieniem usług;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) WS/ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni urządzonej;
- 4) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urządzeń do 10,0 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) 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;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie;
- 3) dla terenu MN-U 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 – nie występuje potrzeba określania.

§ 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 – nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg gminnych (usytuowanych poza obszarem objętym planem) oraz terenów 01KDW, 02KDW oraz 03KDW;
- 2) dopuszczenie budowy 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:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub kontenerowej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się obsługę zabudowy za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 8) 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,

~ projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu w terminie 13.07.22 – 16.08.22 ~

- 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 terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **4MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełnieniem usług.

2. 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 zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizować w formie wolnostojącej;

- 3) funkcja usługowa nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 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° do 45°;
- 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° do 45°,
  - d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) dostępność komunikacyjna:
  - a) dla terenu 1MN-U – z drogi gminnej ul. Chabrowej usytuowanej poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **01KDW**,
  - b) dla terenu 2MN-U – z drogi wewnętrznej ul. Magnoliowej oznaczonej symbolem **03KDW**,
  - c) dla terenu 4MN-U – z drogi gminnej ul. Długiej usytuowanej poza obszarem objętym planem,
  - d) dla terenu 6MN-U – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **02 KDW**, z drogi wewnętrznej ul. Magnoliowej oznaczonej symbolem **03KDW** oraz drogi gminnej ul. Długiej usytuowanej poza obszarem objętym planem,
  - e) dla terenu 7MN-U – z dróg gminnych ul. Grabowej, ul. Wierzbowej i ul. Jarzębinowej usytuowanej poza obszarem objętym planem,

11) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:

- a) minimum 2 miejsca na mieszkanie w granicach działki budowlanej,
- b) minimum 1 miejsce na lokal usługowy w granicach działki budowlanej,
- c) 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<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **5WS/ZP** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych, 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-rekreacyjnych lub obiektów związanych z infrastrukturą techniczną typu: przepompownia ścieków, trafostacja;
- 2) istniejący zbiornik do zachowania;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – nie określa się,
  - b) maksymalna – 0,10;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 10%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) parametry dla budynków oraz 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°;
- 7) dostępność komunikacyjna z terenu drogi gminnej ul. Długiej usytuowanej poza obszarem objętym planem, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **02KDW** i **03KDW**.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3RM** 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 budynków 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:
  - a) minimalną – nie występuje potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,4;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i budynków związanych z funkcją agroturystyczną:
  - 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° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków inwentarskich:
  - 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°,
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych oraz wiat:
  - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;
- 9) dostępność komunikacyjna z terenu drogi gminnej ul. Długiej usytuowanej poza obszarem objętym planem oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 03KDW;
- 10) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
  - a) minimum 2 miejsca na mieszkanie w granicach działki budowlanej,
  - b) do miejsc parkingowych zalicza się miejsce w garażach;
- 11) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania.

~ projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu w terminie 13.07.22 – 16.08.22 ~

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDW, 02KDW, 03KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

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

- a) dla terenu 01KDW, 03KDW – minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu 02KDW – minimum 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

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

2. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała 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 nr 62 poz. 429 z dnia 14 marca 2011 r.).

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: lipiec 2022 r.**