

## PROJEKT

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia .....2019 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1</sup>), po stwierdzeniu, że 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., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko, zwany dalej planem.

2. Podstawę do sporządzenia planu stanowi uchwała Nr 95/15 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice 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, jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jako załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815.

- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa budynku; nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku, jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne;
- 3) zabudowie usług turystyki - należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze turystów lub odwiedzających, typu ośrodek wypoczynkowy składający się w szczególności z budynków motelu (z dopuszczeniem hotelu), pensjonatu, schroniska, domu wypoczynkowego, rekreacji indywidualnej, gospodarczego, garażowego, administracyjno-socjalnego oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych, a także parkingów, placów dla kamperów, pól namiotowych;
- 4) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria.

**§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:**

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) przeznaczenie terenów oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) wymiarowanie,
  - f) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko,
  - g) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne,
  - h) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 220 kV wraz z pasem technologicznym;
- 2) obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granica Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - b) jezioro, zbiornik wodny wraz z zasięgiem strefy 100 m od linii brzegowej,
  - c) granica terenów, na których nie obowiązują zakazy w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej,
  - d) obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – budynki,
  - e) obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – historyczny cmentarz,
  - f) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko archeologiczne;
- 3) oznaczenia elementów informacyjnych:
  - a) ścieżka rowerowa,
  - b) stacja transformatorowa,
  - c) struga Struchawa,
  - d) rodzaje dróg.

2. Na rysunku planu przeznaczenie terenu oznaczone jest symbolem oraz numerem porządkowym od 1 do 88:

- a) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

- b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) UT – teren zabudowy usług turystyki,
- d) U – teren zabudowy usługowej,
- e) U/MN – teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- g) O – teren gospodarowania odpadami,
- h) ZP – teren zieleni urządzonej,
- i) ZL – teren lasów,
- j) R – teren rolniczy,
- k) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) KDZ – teren komunikacji, droga publiczna zbiorcza,
- m) KDD – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa,
- n) KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna,
- o) KPR – teren komunikacji, droga pieszo-rowerowa,
- p) KPJ – teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady kształtowania zabudowy w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, remonty oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z tolerancją wysokości do  $\pm 15\%$ ,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, remonty oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej linii zabudowy,
  - c) w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do  $\pm 10^0$ ,
  - d) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymianę i remonty istniejących budynków z zachowaniem dotychczasowych funkcji;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – układu ruralistycznego wsi Sulnówko, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) pozostałe ustalenia dla poszczególnych terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych;

- 2) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku obowiązujące dla poszczególnych terenów:
  - a) tereny oznaczone symbolami MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolami U/MN należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) tereny oznaczone symbolami RM należą do terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) tereny oznaczone symbolami UT należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) pozostałe ustalenia dla poszczególnych terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

**§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określania

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne;
- 2) obowiązuje ochrona budynków i innych obiektów (ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków);
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sulnowo obowiązuje:
  - a) nakaz realizacji pokrycia dachowego w kolorach czerwieni, brązu i szarości,
  - b) nakaz utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy,
  - c) nakaz zachowania historycznego układu dróg i zabudowy w tym linii zabudowy, proporcji gabarytów i wysokości, podziałów historycznych, wkomponowania w krajobraz naturalny,
  - d) nakaz zachowania zabudowy historycznej wpisanej do ewidencji zabytków,
  - e) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje nakaz dostępności terenu zajmowanego przez stanowiska archeologiczne do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej, w myśl przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania zabudowy historycznej wpisanej do ewidencji zabytków,
  - b) nakaz ich konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji poprzez remonty konserwatorskie,
  - c) nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki, zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych (zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania, stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne),
  - d) wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na stolarkę z materiałów historycznych z zachowaniem podziałów i kształtów;
- 6) dla historycznego cmentarza ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

obowiązuje nakaz zachowania historycznej zieleni komponowanej, układu przestrzennego, nagrobków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 11. 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.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązuje pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV o szerokości po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym (zgodnie z rysunkiem planu w terenach 34 KPR, 35 R, 36 KDZ, 37 R); dla linii wraz z pasem technologicznym obowiązuje:
  - dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej linii,
  - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
  - dopuszczenie wykonywania napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- 2) obowiązuje strefa ochronna wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości po 6,5 m z każdej strony osi linii średniego napięcia 15 kV; w strefie ochronnej obowiązuje zakaz zabudowy i sadzenia drzew; w przypadku skablowania lub zdemontowania napowietrznych linii, przestają obowiązywać strefy ochronne wzdłuż tych linii;
- 3) pozostałe warunki dla poszczególnych terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: droga powiatowa, droga gminna;
- 2) uzupełniający układ stanowią drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-jezdny;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (niewyznaczonych na rysunku planu), o szerokości 6,0 - 10,0 m;
- 4) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej nakaz wykonania placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m, chyba że przepisy dotyczące dróg pożarowych stanowią inaczej.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) infrastrukturę techniczną należy realizować w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych publicznych, ogólnodostępnych, a w dalszej kolejności w innych terenach;
- 2) rozbudowa, przebudowa, budowa infrastruktury technicznej o parametrach stosownie do potrzeb;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz podłączenia się do wodociągu komunalnego,
  - b) dopuszcza się korzystanie z własnych (indywidualnych) ujęć wody do celów gospodarczych;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków:
  - a) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) w zakresie gospodarki wodami opadowymi, roztopowymi, ustala się odprowadzanie systemem kanalizacji deszczowej do gminnej oczyszczalni ścieków, do rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, powierzchniowo; dopuszcza się wykorzystanie do celów gospodarczych (np. nawadnianie terenów zieleni), magazynowanie,
  - c) podczyszczanie ścieków oraz wód opadowych, roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących nasłupowych stacji transformatorowych, a także ich likwidację i budowę w nowym miejscu,
  - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych abonenckich,
  - d) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia 15 kV uwzględniać w zagospodarowaniu terenów,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorczych źródeł;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się następujące zasady:
  - a) korzystać z istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) nową sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową lub bezprzewodową,
  - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 10) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami: odpady zbierać, unieszkodliwiać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) urządzenia melioracji szczegółowych należy zachować lub przebudować, dopuszcza się zmianę lokalizacji, należy zrealizować system umożliwiający prawidłową gospodarkę melioracji wodnych, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 17. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: teren 88 O. stanowi powiększenie istniejącego regionalnego kompleksu unieszkodliwiania odpadów.

§ 18. Minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – bez ograniczeń;
- 2) w pozostałych przypadkach – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 19. Ustalenia dla terenów 1 WS, 22 WS, 26 WS:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejące tereny do zachowania, z możliwością realizacji zadań wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności prawa wodnego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren 1 WS położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

- oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;
  - 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

**§ 20. Ustalenia dla terenów 2 R, 6 R, 12 R, 28 R, 35 R, 37 R, 39 R, 52 R, 57 R, 62 R, 64 R, 84 R:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) tereny 2 R, 6 R, 12 R położone są w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (w terenie 64 R) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (w terenie 28 R) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) tereny wykorzystywane na cele rolnicze,
  - b) nakaz zachowania systemu rowów oraz melioracji, z możliwością przebudowy, rozbudowy,
  - c) dopuszcza się zbiorniki wodne;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w części terenów 35 R, 37 R (zgodnie z rysunkiem planu) występują ograniczenia związane z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV wraz z pasem technologicznym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;

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

#### **§ 21. Ustalenia dla terenów 3 ZL, 7 ZL, 14 ZL, 56 ZL, 58 ZL, 82 ZL, 86 ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny 3 ZL, 7 ZL, 14 ZL położone są w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie 7 ZL znajduje się obiekt ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu, historyczny cmentarz (zamknięty cmentarz ewangelicki) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) tereny wykorzystywane na cele leśne,
  - b) należy zachować system rowów oraz melioracji, z możliwością przebudowy,
  - c) należy odpowiednio zagospodarować i udostępnić historyczny cmentarz w terenie 7 ZL;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określania;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

#### **§ 22. Ustalenia dla terenu 4 UT:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług turystyki;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren położony w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych,
  - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się, pod warunkiem spełnienia warunków przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, realizację następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
    - ośrodki wypoczynkowe, hotele,
    - stałe pola kempingowe lub karawaningowe,
    - obiekty sportowe,

- parkingi samochodowe,
- d) usuwanie drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 1,0,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 60%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m,
  - e) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług,
    - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
  - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum 1 miejsce przypadające na 10 miejsc parkingowych, w granicach działki budowlanej,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od granicy terenu 11 KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) gabaryty obiektów:
    - liczba kondygnacji: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
    - geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o spadku połąci dachowych do 45<sup>0</sup>,
    - szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 30,0 m,
  - i) zagospodarowanie terenów w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej zbiorników wodnych:
    - dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, odbudowę (wymianę) oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków,
    - dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków w granicach terenów, na których nie obowiązują zakazy w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej, a w pozostałych terenach o nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku, pod warunkiem zachowania od strony zbiornika wodnego linii zabudowy stanowiącej przedłużenie elewacji istniejącego budynku,
    - dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
    - istniejące zagospodarowanie terenu, w tym w szczególności pomosty, plaża, infrastruktura techniczna do zachowania z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, wymiany,
    - dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>;
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

### **§ 23. Ustalenia dla terenów 9 MN, 16 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) tereny położone w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (w terenie 16 MN) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,06, maksymalna 0,7,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0 m,
  - e) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 8,0 m od granicy terenu 36 KDZ,
    - 6,0 m od granicy terenu 11 KDD,
    - od granicy terenu 17 KDW: nie określa się,
  - h) gabaryty obiektów oraz pozostałe parametry:
    - liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - geometria dachów: dachy dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe, z kalenicą,

- o spadku połaci od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej: od 10,0 m do 18,0 m,
  - pokrycie dachu w pastelowych odcieniach czerwieni;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 9) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### **§ 24. Ustalenia dla terenów 8 ZP, 15 ZP, 21 ZP, 25 ZP, 41 ZP, 68 ZP:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: tereny do samodzielnego zagospodarowania lub towarzyszące i uzupełniające zagospodarowanie sąsiednich działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe, usługowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny 8 ZP, 15 ZP położone są w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (w terenach 21 ZP, 25 ZP, 41 ZP) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%,
  - c) zagospodarowanie terenu:
    - dopuszcza się place zabaw, rekreacji, wypoczynku,
    - dopuszcza się stawy rekreacyjne;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### **§ 25. Ustalenia dla terenów 13 KDW, 17 KDW, 32 KDW, 38 KDW, 44 KDW, 45 KDW, 65 KDW, 66 KDW, 80 KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

- środowisko w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) teren 13 KDW położony w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (obejmuje tereny 17 KDW, 32 KDW, 44 KDW) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
    - b) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (obejmuje tereny 66 KDW, 80 KDW) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 2,5 m, maksymalnie 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

**§ 26. Ustalenia dla terenów 11 KDD, 47 KDD, 51 KDD, 75 KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - b) teren 11 KDD położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (obejmuje tereny 11 KDD, 75 KDD) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (obejmuje tereny 51 KDD, 75 KDD) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10,0 m, maksymalnie 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

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

**§ 27. Ustalenia dla terenów 10 U/MN, 30 U/MN, 54 U/MN, 72 U/MN, 79 U/MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się także zabudowę usług turystyki,
  - b) dopuszcza się łączenie zabudowy usługowej, zabudowy usług turystyki, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - b) teren 10 U/MN położony w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych,
  - c) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (obejmuje tereny 10 U/MN, 30 U/MN, 72 U/MN) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (obejmuje tereny 54 U/MN, 72 U/MN, 79 U/MN) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,3,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 60%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
  - e) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum 1 miejsce parkingowe przypadające na 10 miejsc postojowych dla usług w granicach działki budowlanej,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 0,0 – 15,0 m od granicy terenu 36 KDZ,
    - 6,0 m od granicy terenów 11 KDD, 61 KDZ, 75 KDD, 80 KDW,

- h) gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych dla strefy ochrony konserwatorskiej:
  - liczba kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe z kalenicą, o spadku połaci od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej budynku: od 10,0 m do 40,0 m,
  - pokrycie dachu w pastelowych odcieniach czerwieni, szarości, brązu;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
  - b) w terenie 54U/MN, tymczasowo do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się korzystanie z zamkniętych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, lub docelowo istnieje możliwość korzystania z przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 9) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

**§ 28. Ustalenia dla terenów 18 RM, 31 RM, 33 RM, 40 RM, 49 RM, 78 RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (obejmuje tereny 18 RM, część terenu 31 RM, 40 RM, 49 RM, 78 RM) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
  - b) obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, zasady ochrony zawarte są w § 8:
    - w terenie 40 RM – dom nr 67,
    - w terenie 49 RM – dom nr 56;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,04, maksymalna 1,3,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

- powierzchni działki budowlanej: 30%,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 70%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 25,0 m, przy czym budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 10,0 m, pozostałe budynki do 15,0 m, a inne obiekty do 25,0 m (w tym związane z rolnictwem),
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
  - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od granicy terenu 11 KDD: po elewacji istniejącego budynku,
    - 0,0 – 6,0 m od granicy terenu 36 KDZ,
    - 0,0 – 6,0 m od granicy terenów 75 KDD, 32 KDW,
    - od granicy terenu 17 KDW: nie określa się,
  - g) gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych dla strefy ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - geometria dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe, z kalenicą, o spadku połaci od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - geometria dachów obiektów niemieszkalnych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, o spadku połaci dachowej od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - szerokość elewacji frontowej budynków: od 10,0 m do 40,0 m,
    - pokrycie dachu w pastelowych odcieniach czerwieni, szarości, brązu;
  - h) zagospodarowanie terenu:
    - budynki i obiekty związane z gospodarstwem rolnym, hodowlanym, ogrodnictwem,
    - dopuszcza się na działce budowlanej budowę wyłącznie budynku mieszkalnego bez konieczności budowy pozostałych obiektów gospodarstwa;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

**§ 29. Ustalenia dla terenów 19 MN, 20 MN, 24 MN, 29 MN, 42 MN, 43 MN, 46 MN, 48 MN, 53 MN, 70 MN, 73 MN, 77 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (obejmuje tereny 19 MN, 20 MN, 24 MN, 29 MN, 42 MN, 43 MN, 48 MN, 73 MN, 77 MN) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (obejmuje tereny 53 MN, 70 MN, 77 MN) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
  - c) występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, zasady ochrony zawarte są w § 8:
    - w terenie 20 MN – budynek mieszkalno-gospodarczy nr 35,
    - w terenie 29 MN – dom nr 41, budynek gospodarczy nr 41, dom nr 42,
    - w terenie 43 MN – dom nr 59,
    - w terenie 73 MN – dawna szkoła (obecnie budynek mieszkalny) nr 70;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,9,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m,
  - e) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określania,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 0,0 – 15,0 m od granicy terenu 36 KDZ, 27 KDZ,
    - 0,0 – 15,0 m od granicy terenów 32 KDW, 47 KDD, 51 KDD, 61 KDZ, 75 KDD, 80 KDW,
    - 1,0 – 4,0 m od granicy terenu 23 KPJ;
  - h) gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych dla strefy ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe z kalenicą o spadku połaci od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej: od 10,0 m do 25,0 m,
  - pokrycie dachu w pastelowych odcieniach czerwieni, szarości, brązu;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 9) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
  - 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

### **§ 30. Ustalenia dla terenu 23 KPJ:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 2,0 m, maksymalnie 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§ 31. Ustalenia dla terenów 27 KDZ, 36 KDZ, 61 KDZ:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna zbiorcza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (obejmuje tereny 27 KDZ, 36 KDZ, 61 KDZ) – zasady ochrony zawarte są w § 8,

- b) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (obejmuje teren 61 KDZ) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8,0 m, maksymalnie 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w części terenu 36 KDZ (zgodnie z rysunkiem planu) występują ograniczenia związane z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV wraz z pasem technologicznym;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§ 32. Ustalenia dla terenu 34 KPR:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga pieszo-rowerowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w części terenu 34 KPR (zgodnie z rysunkiem planu) występują ograniczenia związane z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 220 kV wraz z pasem technologicznym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§ 33. Ustalenia dla terenów 50 U, 55 U, 69 U, 71 U, 74 U, 76 U, 81 U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji w terenie 81 U zabudowy usług turystyki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać

- na środowisko: wyłącznie ośrodki wypoczynkowe lub hotele, oraz parkingi,
- c) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) strefa ochrony konserwatorskiej – układ ruralistyczny wsi Sulnówko (obejmuje tereny 71 U, 74 U, 76 U) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (obejmuje tereny 55 U, 69 U, 81 U) – zasady ochrony zawarte są w § 8,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,3,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 60%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
  - e) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe przypadające na 10 miejsc postojowych dla usług w granicach działki budowlanej;
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 – 15,0 m od granicy terenu 36 KDZ,
    - 0,0 – 10,0 m od granicy terenów 47 KDD, 51 KDD, 61 KDZ, 75 KDD, 80 KDW,
  - h) gabaryty obiektów, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych dla strefy ochrony konserwatorskiej:
    - liczba kondygnacji: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe z kalenicą o spadku połaci od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - szerokość elewacji frontowej budynku: od 10,0 m do 40,0 m,
    - pokrycie dachu w pastelowych odcieniach czerwieni, szarości, brązu;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym jako uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### **§ 34. Ustalenia dla terenu 59 P/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna 2,0;
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 70%,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 20,0 m,
  - e) liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów, obiektów produkcyjnych,
  - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe przypadające na 10 miejsc postojowych dla usług, produkcji w granicach działki budowlanej,
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od granicy terenu 61 KDZ,
  - h) gabaryty obiektów: dowolne;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizowania funkcji mieszkalnej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### **§ 35. Ustalenia dla terenów 5 R, 60 R, 63 R, 67 R, 83 R, 85 R, 87 R:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz pozostawienia i utrzymania zieleni naturalnej w postaci zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- teren 5 R położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakaz stosowania przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne (w terenie 67 R) – zasady ochrony zawarte są w § 8;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - tereny wykorzystywane na cele rolnicze,
  - zachowanie systemu rowów oraz melioracji, z możliwością przebudowy, rozbudowy,
  - dopuszcza się zbiorniki wodne;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **§ 36. Ustalenia dla terenu 88 O.:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren gospodarowania odpadami;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren przewidziany jest do rozbudowy istniejącego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, z możliwością składowania odpadów niebezpiecznych i obojętnych,
  - b) przewiduje się gospodarkę odpadami komunalnymi oraz przemysłowymi,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenu na potrzeby prowadzenia działalności produkcyjnej, składowania, magazynowania, także działalności usługowej, w zakresie gospodarki odpadami na potrzeby regionalnego kompleksu unieszkodliwiania odpadów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) budowa, eksploatacja oraz zamknięcie składowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna 2,0;
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 80%;
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 30,0 m;
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach działki budowlanej lub na terenie do którego posiada się tytuł prawny, w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
    - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
  - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,0 m od granicy terenu 75 KDD;
  - g) gabaryty obiektów: długość, szerokość oraz kształt dachu bez ograniczeń, w zależności od potrzeb i rozwiązań technologicznych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizowania funkcji mieszkalnej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 37. Na terenie objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 1,33 ha na podstawie decyzji z dnia 19 listopada 2018 r. Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, znak: RW-I-O.7151.52.2018.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 39. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

- 1) nr 315/01 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 19 kwietnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 6/4, 53, 100/7 położonych we wsi Sulnówko gmina Świecie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1137);
- 2) nr 51/99 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 10 lutego 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sulnówko – gmina Świecie działka nr 97/6 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 176);
- 3) nr 369/01 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod budowę rurociągów kanalizacji ściekowej wraz z przepompowniami we wsiach Skarszewo, Dziki, Sulnowo, Sulnówko (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 49 z dnia 22 stycznia 2002 r.);

- 4) nr 401/98 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecie w części obejmującej pasy drogowe z przeznaczeniem na budowę ścieżki rowerowej od Jeziora Deczno do miasta Świecia (Dz. Urz. Woj. Bydg. poz. 343);
- 5) nr 399/98 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecie (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 60, poz. 342);
- 6) nr 197/96 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 20 czerwca 1996 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie (Dz. Urz. Woj. Bydg. poz. 94).

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

§ 41. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Świecie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik

## UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr 95/15 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko.

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.

Wytyczne do sporządzenia zmiany planu zawarte są w analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalonym niezbędnym zakresie prac planistycznych.

Celem sporządzenia planu miejscowego było zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców.

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.

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 z 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.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
  - ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszczenie sytuowania budynków, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych,
  - określenie dopuszczalnego poziomu hałasu,
  - wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę na użytkach rolnych niskich klas,
  - ochronę lasów z niewielkim wyjątkiem na terenie 4 UT nad jeziorem Deczno;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez objęcie terenów ochroną konserwatorską i ochroną archeologiczną;
  - 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. poz. 1696), 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);
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia lub użytkowania terenów:
    - wzięto pod uwagę prognozowane wartości nieruchomości, co szczegółowo zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która jest częścią dokumentacji planistycznej,
    - przyjęto rozwiązanie planistyczne nie powodujące spadku wartości nieruchomości i ewentualnej wypłaty odszkodowania przez Gminę Świecie z tytułu uchwalenia planu;
  - 7) prawo własności poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów przy ustalaniu przeznaczenia terenów w planie miejscowym;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej;
  - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez przeznaczenie terenu 88 O. na powiększenie istniejącego kompleksu unieszkodliwiania odpadów;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Świecie oraz w miejscowej prasie i tablicach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego w Świeciu;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2013 r. 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.); 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 (tj. istniejące gminne ujęcie wody zapewnia odpowiednią ilość i parametry wody na potrzeby ludności).

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Świecia wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym istniejące zagospodarowanie nieruchomości objętych planem miejscowym.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr 377/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności w uchwale uznaje się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Świecie, a uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r.

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

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ocenia się, że realizacja ustaleń zmiany planu ma wpływ na budżet gminy:

- 1) wpływy do budżetu z tytułu podatków lokalnych,
- 2) ewentualne koszty budowy drogi gminnej wraz z infrastrukturą techniczną w terenie 47 KDD oraz w terenie 80 KDW.

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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 16 ust. 7 ustawy

o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) oraz zaopiniowany zgodnie z art. 54 ust. 1, art. 57 ust. 1 pkt 2, art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uwzględnione zostały wnioski i uwagi organów uzgadniających i opiniujących projekt planu wraz z prognozą, w szczególności Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

W trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy 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 27 sierpnia 2019 r. do 24 września 2019 r.

Stosowne obwieszczenia ukazały się w dniu 12.08.2019 r., ogłoszenie w prasie ukazało się w dniu 14.08.2019 r., wyznaczono dyskusję publiczną w dniu 13 września 2019 r. oraz termin składania uwag do 8 października 2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozpatrywania.

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

BURMISTRZ  
  
Krzysztof Kulakowski

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Świeciu**  
**z dnia .....2019 r.**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach w dniach od 27 sierpnia do 24 września 2019 r. W dniu 13 września 2019 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin wnoszenia uwag upłynął w dniu 8 października 2019 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozpatrywania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik

**Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia ..... 2019 r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Sulnówko może zostać zrealizowana nowa inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, czyli budowa drogi gminnej wraz z infrastrukturą techniczną w terenie 47 KDD i 80 KDW, służąca zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, które stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. Na tym etapie nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie kosztów ewentualnej inwestycji wymienionej w ust. 1, gdyż wymaga to opracowania zakresu rzeczowego robót i szczegółowych kosztorysów.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1712 z późn. zm.);
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.);
- 3) inwestycje w zakresie dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.);
- 4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części: budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej),
- 3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik