

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Powstańców – teren południowo-wschodni część II” w Solcu Kujawskim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), po stwierdzeniu zgodności z obowiązującym planem ogólnym gminy Solec Kujawski, przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/205/26 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim dnia 24 czerwca 2026 r., Rada Miejska w Solcu Kujawskim uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Na podstawie uchwały Nr LXXVII/532/23 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Powstańców – teren południowo-wschodni część II” w Solcu Kujawskim uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Powstańców – teren południowo-wschodni część II” w Solcu Kujawskim**, zwany dalej planem.

2. Obszar planu obejmuje działki o nr ewid. 953/1, 953/2 oraz część działki o nr ewid. 953/3 obręb M.Solec Kujawski o powierzchni ok. 0,3631 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Powstańców – teren południowo-wschodni część II” w Solcu Kujawskim, opracowany w skali 1:1000, na którym zostały określone granice obszaru objętego planem, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar w obrębie danego terenu funkcjonalnego, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków.

Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych oraz wykraczających poza tę linię o nie więcej niż:

- 1,5 m takich części budynków, jak: ganki wejściowe, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne, lukarny,
 - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne detale architektoniczne;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

§3. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary (w metrach);
- 5) klasy przeznaczenia terenu oznaczone symbolem określonym w §4.

§4. Określa się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług;
- 2) **1KDL** - teren drogi lokalnej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu, z uwzględnieniem wymaganych odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

3. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymaganych odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji budynków:

- 1) na powierzchniach tynkowanych ustala się stosowanie kolorów jasnych i pastelowych (w tym bieli) oraz w odcieniach brązu i szarości, jednolitych dla całego budynku, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla podkreślenia kompozycji elewacji dopuszcza się zastosowanie akcentu kolorystycznego, o kolorystyce innej niż określona w pkt. 1, na nie więcej niż 10% powierzchni ścian budynku;
- 3) ograniczenia kolorystyczne zawarte w punkcie 1 i 2 nie dotyczą okładzin z drewna oraz kamienia naturalnego w jego naturalnym kolorze, okładzin z tworzywa drewnopodobnego i elementów metalowych.

5. Ustalenia w zakresie pokryć dachowych dla głównych połaci dachowych:

- 1) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachów z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego lub szarego;
- 2) ustala się obowiązek zastosowania jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków na terenie jednej działki budowlanej.

6. Zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków garażowych oraz blaszanych budynków gospodarczych.

7. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, o ile nie wynika inaczej z pozostałych ustaleń uchwały:
 - a) 2,0 m – dla kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dowolna – dla masztów, słupów i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii elektroenergetycznych i obiektów z zakresu łączności publicznej oraz pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej.

9. Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:

- 1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu:
 - a) wysokości wyższej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie,
 - b) intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
 - c) dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
- 3) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z ustalonym przeznaczeniem terenu - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont, zmianę konstrukcji dachu oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, eksploatacją instalacji oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła czystej energii.
5. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczenie utwardzania terenu.
6. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń.

§8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3, a linie zabudowy określono na rysunku planu.
2. Podane w Rozdziale 3 minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą:
 - a) regulacji granic,
 - b) wydzielania dojazdów i dojazdów oraz działek pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się dowolną minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 10% od powierzchni nowowydzielanych działek ustalonych w Rozdziale 3.
4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w Rozdziale 3 w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.
5. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
 - 1) działek pod drogi;
 - 2) działek urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki: 5,0 m²;
- b) minimalną szerokość frontu działki: 2,0 m;
- c) kąt w przedziale 15° - 165° przy tworzeniu trójkątów widoczności, placów do zawracania oraz w obrębie łuków drogi wynikających z przebiegu pasa drogowego określonego za pomocą linii rozgraniczających.

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

- 1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².
- 2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych usług z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, stolarni, lakierni i ślusarni.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przyległej drogi publicznej gminnej 051060C (ul. Powstańców), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL lub z przyległej drogi publicznej gminnej 051108C, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
- 2. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość: 5,0 m,
 - b) minimalna odległość zabudowy: 4,0 m,
 - c) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
- 3. Zasady obsługi parkingowej:
 - 1) w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju i parkowania samochodów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - b) dla budynków i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni budynku lub lokalu usługowego;
 - 2) ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej: 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 4.
- 4. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę oraz budowę nowych sieci.
- 5. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z zainwestowaniem.
- 6. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.
- 7. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;

- 2) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów - 100 mm.
8. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej;
 - 2) dopuszczenie, do czasu zapewnienia możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów - 160 mm.
9. W zakresie odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej lub podlewania;
 - 2) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów - 160 mm.
10. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 14 lub z urządzeń kogeneracyjnych.
11. W zakresie systemu gazowego ustala się:
- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej,
 - 2) minimalną średnicę nowobudowanych gazociągów - 25 mm.
12. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ciepłą z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 14 lub z urządzeń kogeneracyjnych.
13. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych sieci.
14. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.
15. Ustalenia w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- 1) w granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW oraz niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-U** o powierzchni ok. 0,3450 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług.

2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: teren parkingu, teren zieleni, teren infrastruktury technicznej.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące;
- 1) usługi należy lokalizować w parterach budynków mieszkalnych lub jako odrębny budynek.
- 2) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §12 ust. 1 ustala się realizację budynków w następującej konfiguracji:
 - maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i maksymalnie jeden budynek usługowy na jednej działce budowlanej lub
 - maksymalnie jeden budynek mieszkalno-usługowy na jednej działce budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 – 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych: maks. 11,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, budynków garażowych: maks. 9,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków gospodarczych, budynków garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 15° lub dachy płaskie,
 - c) dla lukarn dachowych ustala się dowolną geometrię dachów.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000,0 m².
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 ust. 1 pkt 3.
6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL** o powierzchni ok. 0,0181 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: teren parkingu, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zagospodarowanie terenu jako poszerzenie drogi gminnej – ul. Powstańców;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii na rysunku planu;
 - 3) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §11.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§14. Dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni ha, zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Kujawsko - Pomorskiego o znakuz dnia r. na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

§15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszącą 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN-U. Nie ustala się stawki procentowej dla terenu oznaczonego symbolem KDL.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Solca Kujawskiego.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM
z dnia r.

Uchwałą Nr LXXVII/532/23 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Powstańców – teren południowo-wschodni część II” w Solcu Kujawskim. Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren działki o nr ewid. 953/1, 953/2 oraz część działki o nr ewid. 953/3 obręb M.Solec Kujawski o powierzchni ok. 0,3631 ha.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym nie podlegał ocenie aktualności planów miejscowych w sporządzonej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Solec Kujawski za okres 2018-2023r. przyjętej Uchwałą Nr LXXXII/570/24 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec Kujawski oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów Gminy Solec Kujawski za okres od 2018 do 2023 roku. Zgodnie z ww. analizą, każda uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do takiego opracowania. Tutejszy organ, przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Powstańców – teren południowo-wschodni część II” w Solcu Kujawskim ocenił analizę zasadności opracowania przedmiotowego planu, a wnioski z tej analizy znalazły się w treści uzasadnienia do ww. uchwały.

Procedura sporządzania planu miejscowego została wszczęta zgodnie z trybem wskazanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszeniem w prasie, na stronie BIP Urzędu oraz poprzez obwieszczenie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu i

wskazano sposób i termin składania wniosków. Burmistrz Solca Kujawskiego zawiadomił organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzania projektu planu. Na podstawie art. 53 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 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego gminy Solec Kujawski, przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/205/26 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim dnia 24 czerwca 2026 r. w zakresie:

- 1) ustalenia przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren, tj. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (87SJ) o profilu funkcjonalnym podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej oraz profilu funkcjonalnym dodatkowym: teren lasu. Dla terenów w granicach planu ustalono podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług oraz mieszczące się w klasie przeznaczenia terenu „teren komunikacji” przeznaczenie: teren drogi lokalnej. Jako uzupełniające przeznaczenie terenu ustalono: teren parkingu, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenia sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - maksymalnej wysokości zabudowy nie większej niż maksymalna wysokość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (87SJ) wynosząca 11,0 m. W planie miejscowym ustalono maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych oraz 9,0 m dla budynków gospodarczych i garażowych;
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udziału powierzchni zabudowy określony dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (87SJ) wynoszący 60%. W planie miejscowym ustalono maksymalny udziału powierzchni zabudowy wynoszący 20%;
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (87SJ) wynoszący 30%. W planie miejscowym ustalono minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60%;
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (87SJ) wynoszącej 1,2. W planie miejscowym ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6.

Celem sporządzenia planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym kształtowania zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, wynikających ze specyfiki zagospodarowania obszaru oraz jego położenia. Plan będzie stanowił podstawę do realizacji nowych inwestycji budowlanych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę w planie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne, ponieważ określa wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym określa powierzchnię zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej, jak również określa gabaryty

zabudowy. Projekt planu sporządzono mając na uwadze prawo własności. Plan realizuje także potrzeby interesu publicznego polegające na konieczności rozbudowy zbiorczego układu komunikacyjnego. Zasady zrównoważonego rozwoju uwzględnione zostały poprzez określone zasady kształtowania ładu przestrzennego, przy jednoczesnym wskazaniu zasad ochrony środowiska. Ustalono w projekcie zasady zagospodarowania terenów uwzględniają uwarunkowania środowiskowe obszaru tej części miasta, zapewniając harmonijny rozwój terenów zabudowanych.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie oznaczonym symbolem MN-U oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko odnoszą się do wymagań ochrony środowiska i zachowania jego właściwych standardów. Na terenie objętym planem nie występują grunty orne klas I-III, w związku z tym nie zaszła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie objętym planem występują natomiast grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa – z uwagi na zaplanowaną zmianę przeznaczenia tych gruntów wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Uwzględniając potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w planie określono wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia określają wnioski właściwych instytucji zajmujących się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W granicach opracowania brak jest zidentyfikowanych obiektów i obszarów zabytkowych, nie występują także dobra kultury współczesnej. W związku z tym nie zaistniała potrzeba określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Dokument określa zasady budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci. Ustalenia te uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Poprzez ogłoszenia w miejscowej prasie oraz obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkować będzie wzrostem dochodów gminy z uwagi na możliwość poboru podatku od gruntów i budynków od terenów jak dotąd niezabudowanych. Z uwagi na fakt, że częściowo na terenie objętym planem zmianie ulegnie przeznaczenie terenu, zaistnieje możliwość naliczenia opłaty planistycznej jeżeli w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, właściciel lub użytkownik wieczysty sprzeda tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość ww. opłaty wyniesie 30% wzrostu wartości nieruchomości. Nie przewiduje się dochodów gminy z tytułu opłaty adiacenckiej za wzrost wartości rynkowej działek po dokonaniu podziału geodezyjnego oraz z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej, ponieważ Rada Gminy nie ustaliła w drodze uchwały stawki takiej opłaty.

Wydatkami z budżetu gminy będą wydatki związane z koniecznością wykupu gruntów pod poszerzenie ulicy Powstańców oraz koszty budowy (poszerzeniem) tej drogi. Nie przewiduje się konieczności wypłaty odszkodowań.

Wobec dopełnienia procedury sporządzania miejscowego planu określonej w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedłożono projekt planu do uchwalenia Radzie Miejskiej w Solcu Kujawskim.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego;
- 3) inwestycje z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania odpadami;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie: w przypadku zaistnienia konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, odbywać się ono będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy określone w uchwale budżetowej;
- 2) dotacje unijne;
- 3) dotacje samorządu województwa;
- 4) dotacje i pożyczki z funduszy celowych;
- 5) udział inwestorów prywatnych w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia r.**

Dane przestrzenne (w wersji cyfrowej)