

**UCHWAŁA NR XXVII/292/2017  
RADY MIEJSKIEJ INOWROCLAWIA**

**z dnia 27 lutego 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia  
dla terenu położonego w rejonie ulic: Krótkiej, Kasztelańskiej, Wałowej, Świętego  
Ducha i Andrzeja**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) w związku z art. 23 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2014 r. poz. 1133 oraz z 2016 r. poz. 566 i 1991) i art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław uchwalonego uchwałą nr XXIV/350/08 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 października 2008 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla terenu położonego w rejonie ulic: Krótkiej, Kasztelańskiej, Wałowej, Świętego Ducha i Andrzeja zwany dalej planem.

2. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu**

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **MW/U**,

b) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – **U/MW**,

c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**,

d) infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – **E**,

e) garaży z terenem ciągu pieszojezdnego, o symbolu – **KG/KX**,

f) parkingu z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **KP/U**,

g) ciągu pieszojezdnego, o symbolu – **KX**,

h) ciągu pieszego, o symbolu – **KXp**,

i) drogi wewnętrznej, o symbolu – **KDW**,

j) drogi publicznej dojazdowej, o symbolu – **KD-D**;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymagane sytuowanie nowych obiektów w sposób umożliwiający zharmonizowanie ich z otaczającym krajobrazem.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji kubaturowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (cały obszar objęty planem położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej równoznacznej ze strefą „W” ochrony archeologicznej) - na obszarze strefy wymagane jest:

1) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zabudowy;

2) zachowanie ukształtowania terenu wraz z historyczną linią przebiegu miejskich murów obronnych;

3) zachowanie rozplanowania ulic z zachowaniem ich szerokości, przekroju i nawierzchni;

4) utrzymanie historycznej linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych;

5) zachowanie lub nawiązanie zagospodarowaniem terenu do historycznego podziału działek;

6) zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanym przez remonty konserwatorskie:

a) zachowanie lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki,

b) zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych (zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania),

c) zakaz: ocieplania ścian frontowych i posiadających detal architektoniczny, stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne,

d) wymagane jest przywrócenie stolarki z materiałów i w formie historycznej, wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na stolarkę z materiałów historycznych z zachowaniem podziałów i kształtu, zakaz stosowania stolarki pcv, wymagane jest zachowanie historycznych ogrodzeń;

7) całkowite zachowanie reliktywów średniowiecznych umocnień obronnych wraz z ich konserwacją;

8) usuwanie obiektów dysharmonizujących z uporządkowaniem zapleczy działek;

9) wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

2) dla terenów z wyznaczoną funkcją mieszkaniową i usługową, dopuszcza się ich realizację łącznie lub rozdzielnie, bez określania kolejności;

3) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:

a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do  $\pm 15\%$ ,

b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,

c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąt nachylenia połaci dachowych z tolerancją do  $\pm 10^0$ ,

d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;

4) na obszarze objętym planem, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Inowrocław, ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia min. anteny, reklamy;

5) wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) w ramach projektowanych miejsc parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) wskaźniki zagospodarowania terenów - określone w ustaleniach szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - na obszarze planu nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się.

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

1) obszar objęty planem położony jest w otoczeniu lotniska, dla którego obowiązują ograniczenia określone przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty planem znajduje się w strefie B przydatności do zabudowy, bezpośrednio nad wysadem solnym, w granicach której wznoszenie obiektów jest możliwe z uwzględnieniem prognozowanych obniżen terenu;

3) obowiązuje konieczność przestrzegania zasady nie szczywania wód oraz takiego prowadzenia inwestycji powierzchniowych, by nie zakłóciły one stosunków wodnych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;

2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;

4) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;

5) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu lub do wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w paliwo gazowe z istniejącej i planowanej sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza, określone w przepisach odrębnych i szczególnych;

11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych obiektów z istniejących sieci niskiego napięcia, zasilanych ze stacji transformatorowych „Ino Solno 2”, „Ino Igal” i „Ino Kościelna”,

b) zasilanie projektowanych obiektów z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowej „Ino Solno 2”; dopuszcza się również zasilanie ze stacji „Ino Igal”,

c) stacje transformatorowe dostosować do zwiększonego poboru mocy,

d) linie kablowe niskiego napięcia prowadzić poprzez złącza kablowe lub kablo-pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi; dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację złączy na zewnętrznych ścianach budynków,

e) w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilania odbiorców z istniejącej i projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się w obszarze planu możliwość posadowienia dodatkowej stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji – podłączenie do telefonii stacjonarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych – gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją placu budowy;

2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem**

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1MW/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;
- 4) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 8) obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca parkingowego na każde mieszkanie i minimum trzech miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 9) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 12) minimum 10% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna);
- 13) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 4,0;

15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Teren oznaczony symbolem **2MW/U** przeznaczają się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;
- 4) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 8) obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca parkingowego na każde mieszkanie i minimum trzech miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 9) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczyć poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 12) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna);
- 13) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 3,5;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Teren oznaczony symbolem **3E** przeznaczają się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka:

- 1) wysokość zabudowy kubaturowej maksymalnie 4,0 m;

- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 15°;
- 3) minimum 10% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);
- 4) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki lub terenu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

**§ 10.** Teren oznaczony symbolem **4U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) wysokość zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m, z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;
- 4) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkalnej w budynkach usługowych, tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca parkingowego na każde mieszkanie i minimum trzech miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 11) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);
- 12) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8;
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Teren oznaczony symbolem **5KP/U** przeznacza się na cel parkingu z dopuszczeniem zabudowy usługowej:

- 1) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;



- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 3) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;
- 4) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 6) obowiązuje wydzielenie minimum trzech miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 9) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);
- 10) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,0;
- 12) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Teren oznaczony symbolem **6MW/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;
- 4) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 8) obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca parkingowego na każde mieszkanie i minimum trzech miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

9) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

11) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;

12) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

13) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);

14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 3,5;

15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Teren oznaczony symbolem **7U/MW** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) wysokość zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;

4) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°;

5) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o wysokości maksymalnie 4m,

6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

7) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych, tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

8) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

9) obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca parkingowego na każde mieszkanie i minimum trzech miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

10) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne

i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;

13) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

14) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,8;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Teren oznaczony symbolem **8KG/KX** przeznaczony jest na cel garaży z terenem ciągu pieszojezdnego:

1) dopuszcza się realizację garaży o wysokość maksymalnie do jednej kondygnacji nadziemnej i wysokości maksymalnie 6 m z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;

2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 30°;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;

4) minimum 5% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

5) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki lub terenu;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,95;

7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

**§ 15.** Teren oznaczony symbolem **9MW/U** przeznaczony jest na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej:

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m z uwzględnieniem całkowitej dopuszczalnej wysokości zabudowy, o której mowa w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5;

4) dachy o nachyleniu od 1,5° do 45°;

5) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o wysokości maksymalnie 4m;

6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

7) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych, tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

8) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

9) obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca parkingowego na każde mieszkanie i minimum trzech miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

10) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;

13) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna);

14) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 4,0;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Teren oznaczony symbolem **KD-D1** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

**§ 17.** Teren oznaczony symbolem **KDW1** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej:

1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu.

**§ 18.** Tereny oznaczone symbolami **KXp1** przeznacza się na cel ciągu pieszego:

1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

**§ 19.** Teren oznaczony symbolem **KX1** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego:

1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

**§ 21.** W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała: nr VII/89/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocławia obejmującego teren położony w obrębie ulic: Al. Mikołaja Kopernika, Roosevelta, Al. Niepodległości, Poznańskiej, Górniczej, Szymborskiej, Andrzeja, Św. Ducha, Średniej, Biskupa Laubitza, Dworcowej (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 51, poz. 447 z 2002 r. Nr 117, poz. 2404, z 2007 r. Nr 34, poz. 495, z 2009 r. Nr 25, poz. 487 i Nr 141, poz. 2598, z 2011 r. Nr 139, poz. 1180 i Nr 154, poz. 1310, z 2012 r. poz. 1498, z 2013 r. poz. 47, z 2014 r. poz. 1479 oraz z 2015 r. poz. 970 i 1869).

**§ 22.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

**Tomasz Marcinkowski**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA INOWROCLAWIA DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:  
 KRÓTKIEJ, KASZTELAŃSKIEJ, WAŁOWEJ, ŚWIĘTEGO DUCHA I ANDRZEJA

SKALA 1:1000

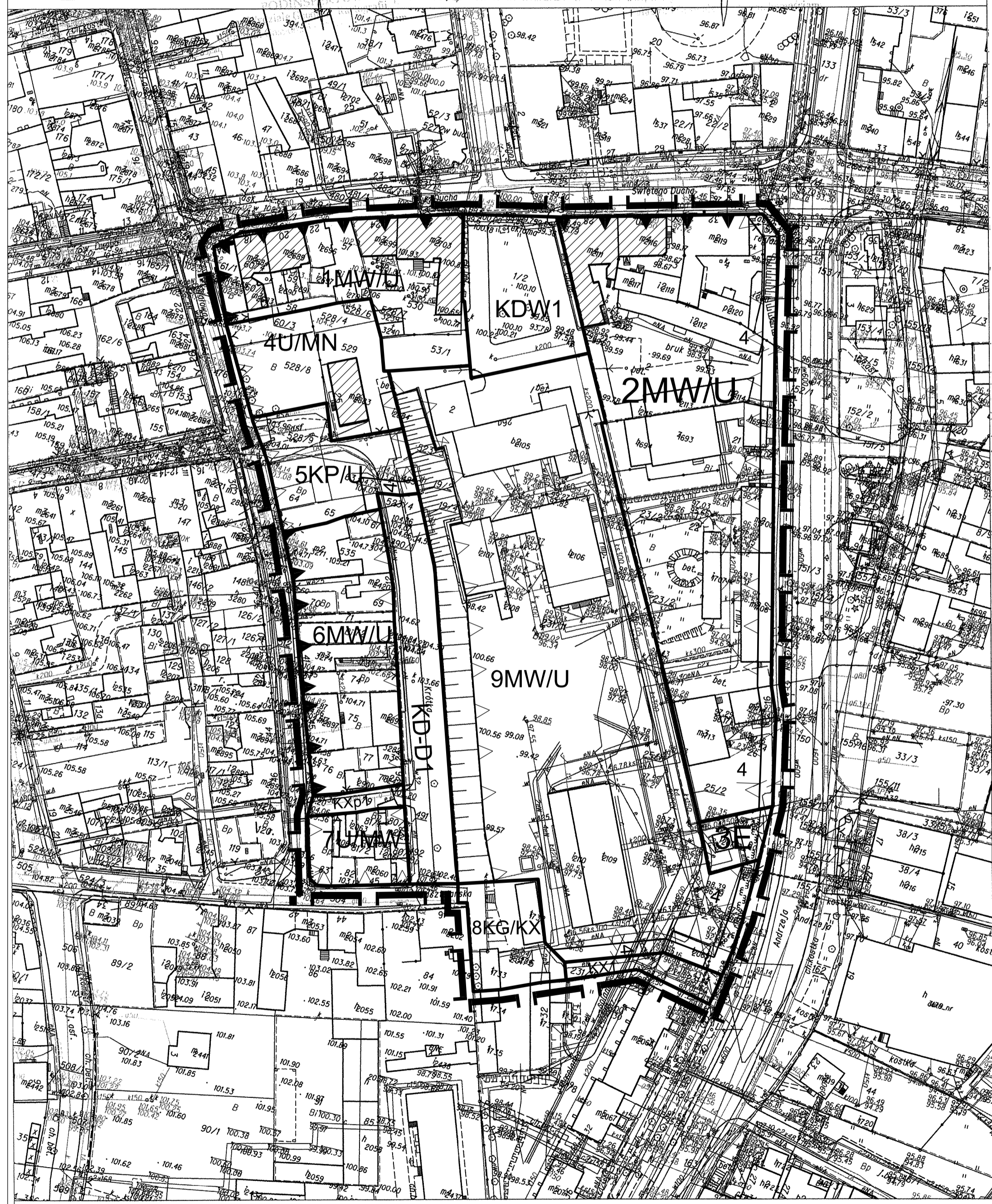
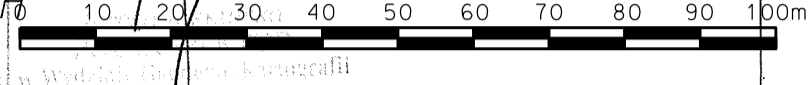
ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR XXVIII/292/2017  
 RADY MIEJSKIEJ INOWROCLAWIA  
 Z DNIA 27 LUTEGO 2017r.

PLAN SPORZĄDZIŁ  
 PREZYDENT MIASTA INOWROCLAWIA

STAROSTWO POWIATOWE - POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W INOWROCLAWIU  
 Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem  
 przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego  
 i kartograficznego w dniu 14.02.2014r.  
 Niniejsza mapa nie może  
 służyć do celów projektowych.

STAROSTWO POWIATOWE - POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W INOWROCLAWIU  
 Poświadcza się zgodność niniejszej mapy z oryginałem  
 przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego  
 i kartograficznego w dniu 14.02.2014r.  
 Niniejsza mapa nie może  
 służyć do celów projektowych.

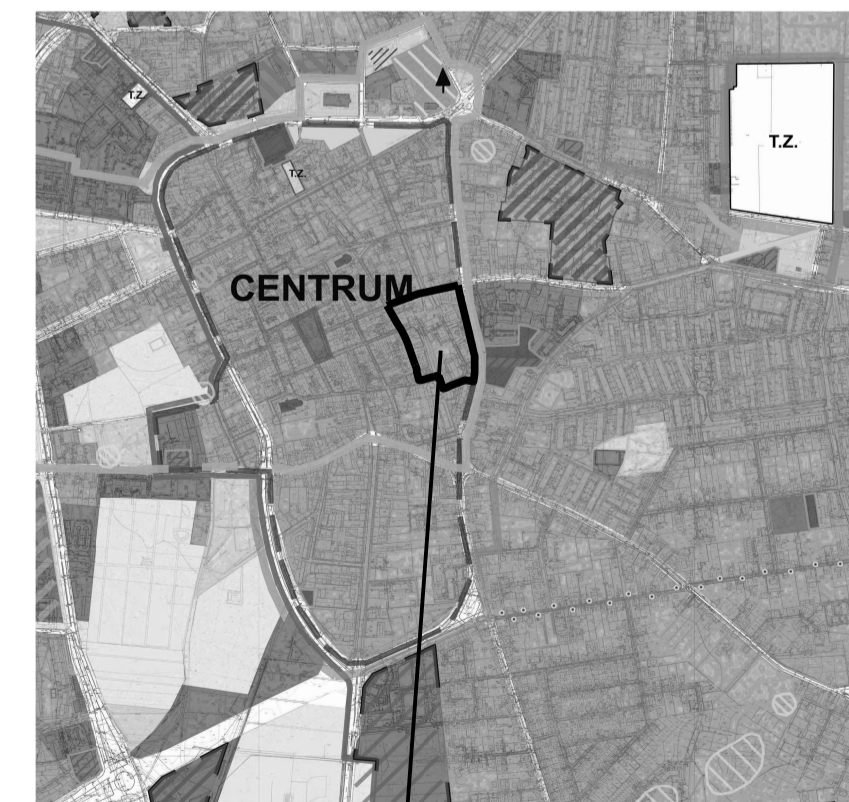
Powiat: Inowrocławski  
 Jednostka ewidencyjna: Inowrocław - M 040701\_1  
 Obręb: Inowrocław Obr. 6 0006  
 Arkusz: 231  
 Działka: 1/2, 2, 3, 4, 5/1, 5/3, 5/4



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/MW** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U/MN** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KG/KX** TEREN GARAŻY Z TERENEM CIĄGU PIESZOJEZDNEGO
- KP/U** TEREN PARKINGU Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KX** TEREN CIĄGU PIESZOJEZDNEGO
- KXp** TEREN CIĄGU PIESZEGO
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KD-D** TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Inowrocław dn. 2014-04-14  
 Sporządził(a) wydruk: Marcin Wiśniewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr  
XXVII/292/2017  
Rady Miejskiej Inowrocławia  
z dnia 27 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
PLANU  
DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA INOWROCŁAWIA DLA TERENU POŁOŻONEGO  
W REJONIE ULIC: KRÓTKIEJ, KASZTELAŃSKIEJ, WAŁOWEJ, ŚWIĘTEGO  
DUCHA I ANDRZEJA.**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które nastąpiło w terminie od 2 listopada do 7 grudnia 2016 r. oraz po zakończeniu okresu jego wyłożenia w terminie do dnia 22 grudnia 2016 r. nie wniesiono uwag do wyłożonego projektu planu.

List nieuwzględnionych uwag – brak.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr  
XXVII/292/2017  
Rady Miejskiej Inowrocławia  
z dnia 27 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA  
DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA INOWROCŁAWIA DLA TERENU POŁOŻONEGO  
W REJONIE ULIC: KRÓTKIEJ, KASZTELAŃSKIEJ, WAŁOWEJ, ŚWIĘTEGO  
DUCHA I ANDRZEJA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Miejska Inowrocławia określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianymi do realizacji na podstawie planu są:**

1) droga publiczna wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska; modernizacja oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową;

2) urządzenia elektroenergetyczne – budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji, adaptacja istniejących linii elektroenergetycznych;

3) sieci i urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne oraz gazowe – utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodociągowo-kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych;

4) sieć telekomunikacyjna – podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

**2. Sposób realizacji inwestycji:**

1) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław (uchwała nr



XXIV/350/08 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 października 2008 r.) oraz w innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach;

2) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie, m. in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2015 r. poz. 2164, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2016 r. poz. 672, z późn. zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.);

3) sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji; dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

### **3. Zasady finansowania:**

1) realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana z budżetu Miasta Inowrocławia, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) oraz z ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. 2005 r. Nr 267, poz. 2251, z późn. zm.);

2) finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i gaz, będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;

3) inwestycje z zakresu sieć telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;

4) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139, z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami; wydatki inwestycyjne finansowane w budżetu gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały nr XLI/567/2014 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla terenu położonego w rejonie ulic: Krótkiej, Kasztelańskiej, Wałowej, Świętego Ducha i Andrzeja.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalnoprawny sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778, z późn. zm.).**

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 3 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określono również wymagania sytuowania nowych budynków oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są kontynuacją istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach objętych planem i terenach sąsiednich.

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe:** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych. Ponadto przyjęte ustalenia planistyczne są kontynuacją istniejących procesów inwestycyjnych, które zachowują walory architektoniczne i krajobrazowe terenów sąsiednich.

**3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest poza granicami obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2015 r. poz. 1651, z późn. zm.). Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach administracyjnych miasta Inowrocławia zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. 2015 r. poz. 909, z późn. zm.) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

**4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie uwzględniając wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych. Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej równoznacznej ze strefą „W” ochrony archeologicznej. Na obszarze wyżej wymienionych stref obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 10 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a w § 6 ust. 8 ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, a w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odsyłają do obowiązujących przepisów odrębnych.

**6) walory ekonomiczne przestrzeni:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Pozwoli to na realizację inwestycji z zachowaniem maksymalnych walorów ekonomicznych w wykorzystaniu przestrzeni.

**7) prawo własności:** ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności oraz uwzględniając złożone wnioski i uwagi.

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

**9) potrzeby interesu publicznego:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego. Interes publiczny zachowany został również poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie społecznej infrastruktury zaspokajającej potrzeby mieszkańców.

**10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** w celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 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 (Dz. U. 2016 r. poz. 353, z późn. zm.) Prezydent Miasta Inowrocławia kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej miasta w dniu 25 kwietnia 2014 r. Prezydent Miasta Inowrocławia ogłosił również o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla terenu położonego w rejonie ulic: Krótkiej, Kasztelańskiej, Wałowej, Świętego Ducha i Andrzeja. Informacja o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została również zamieszczona na stronie internetowej miasta w dniu 25 kwietnia 2014 r. W okresie przewidzianym na składanie wniosków nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Następnie ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 listopada 2016 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 22 grudnia 2016 r. nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** na każdym etapie procedur planistycznych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono jawność i przejrzystość ww. procedur. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W całości wypełniono art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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. Ponadto organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnił stałą możliwość udzielenia wszelkich informacji związanych z etapem i trybem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego.

**13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Istniejąca sieć wodociągowa w pełni zapewnia dostateczną ilość dla zabudowy istniejącej oraz posiada rezerwy dla zapewnienia ilości i jakości wody dla zabudowy projektowanej.

**14) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** w ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na ogłoszenie Prezydenta Miasta Inowrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Podobnie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. Jednoznacznie świadczy to, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

**15) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:**

- **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** istniejąca i projektowana sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie potoków komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego,

- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne,

- **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych. Parametry ciągów komunikacyjnych umożliwiają w liniach rozgraniczających zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej,

- **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** tereny przeznaczone dla nowej zabudowy usytuowane są w sąsiedztwie już istniejących terenów usługowych i mieszkaniowych, będą stanowiły ich uzupełnienie. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W zdecydowanej większości terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dokonuje się adaptacji istniejącego zagospodarowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają na celu przede wszystkim porządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy.

## **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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej Inowrocławia nr XLVIII/639/2014 dnia 20 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław uchwalonego uchwałą nr XXIV/350/08 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 października 2008 r.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia minimalizowanie kosztów inwestycyjnej realizacji planu poprzez uzupełnienie terenów inwestycyjnych wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej a także istniejącego transportu publicznego.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednoznaczna ocena wydatków lub dochodów samorządu wynikających ze sporządzenia planu nie jest możliwa. Należy podkreślić, że wszelkie zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie niosą w sobie nakazów czasowych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają funkcję terenu oraz nakazy i zakazy związane z procesem budowlanym. Termin realizacji inwestycji, również inwestycji samorządowych zależy od decyzji inwestora. Zgodnie z tym koszty związane z realizacją dopuszczonych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji nastąpią w terminie niezależnym od wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu Rada Miejska Inowrocławia podjęła przed wejściem w życie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw oraz ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Zatem stosownie do art. 23 ustawy o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, a także art. 12 ust. 3 ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, do sporządzenia planu stosuje się przepisy dotychczasowe.

Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane (art. 27 ww. ustawy).

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest Prezydent Miasta Inowrocławia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

**Tomasz Marcinkowski**