



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 29 marca 2018 r.

Poz. 1598

UCHWAŁA NR XLI/333/2018 RADY GMINY INOWROCŁAW

z dnia 21 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław w części obrębu geodezyjnego Orłowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²⁾) uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr XVI/143/2016 Rady Gminy Inowrocław z dnia 6 maja 2016 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław w części obrębu geodezyjnego Orłowo, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 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 nr 1 do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego 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;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130,

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2018 r. poz. 1566.

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) 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 obszaru objętego planem wyznacza się:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW**;
- 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 budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wyznacza się terenów publicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) 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 $\pm 10^\circ$,
 - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;
- 2) na obszarze objętym planem, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Inowrocław;
- 3) obowiązuje wydzielenie na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 terenie objętym planem 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: według ustaleń szczegółowych.

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 ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 4) szczególne 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 - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 8) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, w przypadku terenów komunikacji, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji spalin do powietrza, określone w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Sposób i termin 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. Wysokość stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 50°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,0m;
- 5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowo – gospodarczych od 15° do 45°;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych;
- 9) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) funkcja usługowa nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 12) 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;
- 13) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 14) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna);
- 15) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki lub terenu;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2;
- 17) 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. Tereny oznaczone symbolami **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 30° do 50°;
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0m;
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowo – gospodarczych od 15° do 45°;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna);
- 8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

§ 11. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Inowrocław

Augustyn Korona

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZARZE GMINY INOWROCŁAW
W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ORŁOWO

SKALA 1 : 1 000

0 20 40 60 80 100m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLI/333/2018
RADY GMINY INOWROCŁAW
Z DNIA 21 MARCA 2018 r.

PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY INOWROCŁAW

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
Skala 1:1000

Woj.: kujawsko-pomorskie
Powiat: inowrocławski
Gmina: Inowrocław
Miejscowość: Orłowo
Obręb: Orłowo KM 1

Układ współrzędnych: "1965"
Poziom odniesienia: "Kronsztad"

Mapa: 365.111.164; 173; 212;

Ks. rob.: 01/99/14
ID: 6640.2573.2014

Wskazanie na terenie
mapy nie stanowi w żadnym
stopniu wyznaczenia, które
nie jest ograniczone do terenów
i ich części, które nie stanowią
i nie stanowią terenów

Mapę wykonano bez ustalania obciążenia gruntowych

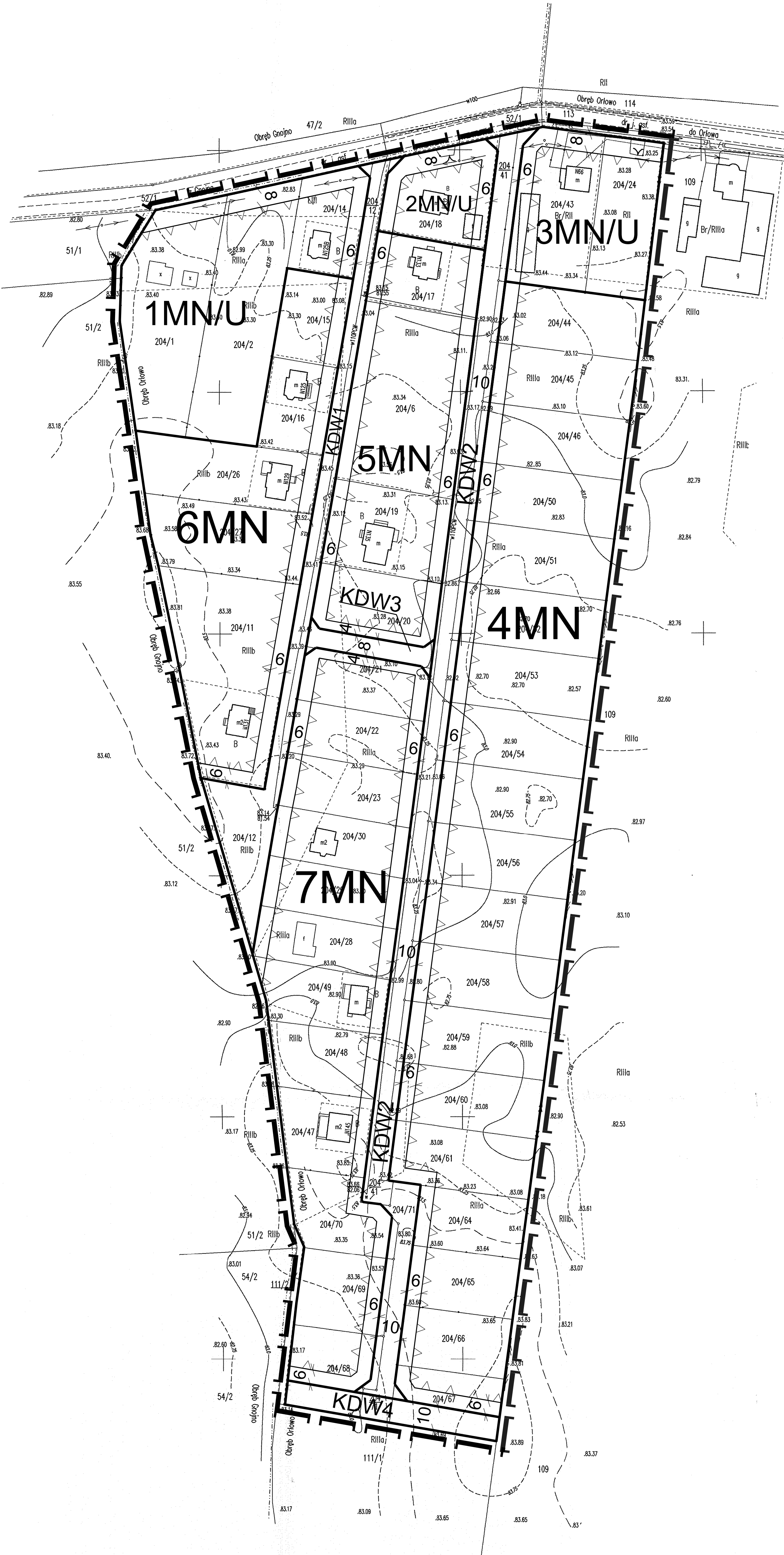
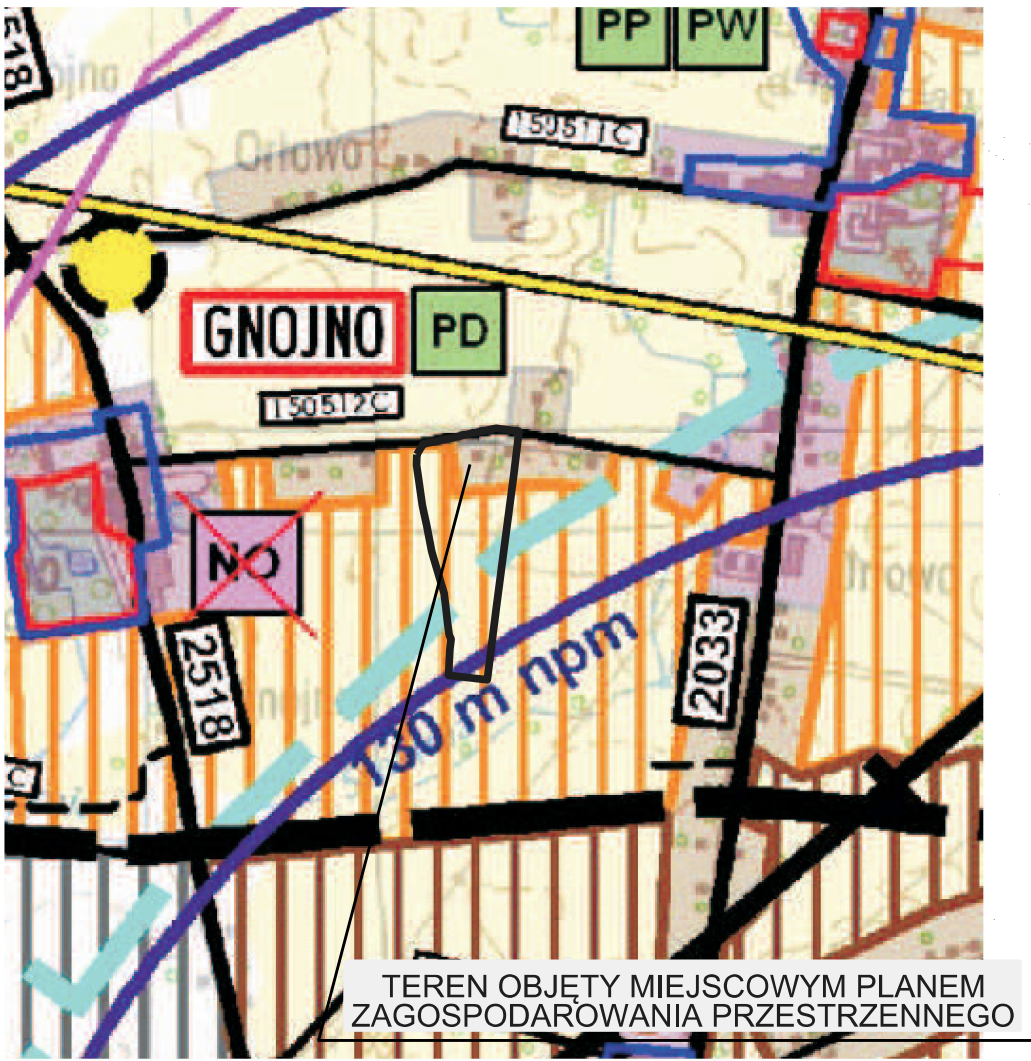
USŁUGI GEODEZYJNE
Pracownia Geodezyjna
88-100 Inowrocław, Jacek 65
tel. 516-53-40, 516-53-725
NIP 556-138-00-50 REGON 091344125

GEODETA
Piotr Giebel
Upr. 15 691

OZNACZENIA

- I ——— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY INOWROCŁAW



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/333/2018

Rady Gminy Inowrocław

z dnia 21 marca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY INOWROCŁAW
W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ORŁOWO**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) przedkłada się Radzie Gminy Inowrocław listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu				

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/333/2018

Rady Gminy Inowrocław

z dnia 21 marca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 NA
OBSZARZE GMINY INOWROCŁAW W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ORŁOWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Inowrocław 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 należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **urządzenia elektroenergetyczne**; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji, modernizacja oraz budowa stacji transformatorowych,
- b) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne**; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,
- c) **sieci i urządzenia gazowe**; perspektywiczne podłączenie projektowanej zabudowy do sieci gazowej po zrealizowaniu infrastruktury technicznej z zakresu sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia oraz stacji redukcyjno – pomiarowych,
- d) **sieć telekomunikacyjna**; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław w części obrębu geodezyjnego Orłowo, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław,
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 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. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i gaz będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego oraz gestora sieci gazowej, posiadających wymagane koncesje oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii elektrycznej i gazu na warunkach określonych przez gestorów tych sieci.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.