

Projekt

z dnia 5 kwietnia 2024 r.,
zgłoszony przez pełniącego funkcję
Prezydenta Miasta Inowrocławia

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ INOWROCLAWIA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Solankowej i Grodzkiej oraz alej: Henryka
Sienkiewicza i Ratuszowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław w przyjętej uchwałą nr XXIV/350/08 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 października 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego w rejonie ulic: Solankowej i Grodzkiej oraz alej: Henryka Sienkiewicza i Ratuszowej, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, pomiędzy północną stroną ul. Solankowej, zachodnią stroną ul. Grodzkiej, południową stroną alei Henryka Sienkiewicza i wschodnią stroną alei Ratuszowej.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granice obszaru, poza którym nie może być sytuowana zabudowa oraz przy której wymagane jest usytuowanie co najmniej 75 % długości zewnętrznej ściany budynku lub budynków, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:

a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,

b) grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,

c) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,

d) daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,

e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

3) usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielnienie zwłok, warsztaty ślusarskie i samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie;

4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie – w przypadku ustalenia dla terenu dwóch funkcji, oznaczonych symbolami literowymi oddzielonymi ukośnikiem, należy przyjąć, że funkcje te są równoważne i mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu lub zabudowy;

5) odsłonięciu – należy przez to rozumieć przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną, historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku;

6) konserwacji – należy przez to rozumieć prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane numerem porządkowym oraz oznaczeniem literowym określającym przeznaczenie terenu;

6) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

7) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

8) linie wymiarowe (w metrach).

2. Następujące oznaczenie przedstawione na rysunku planu nie jest obowiązującym ustaleniem planu, ale stanowi element informacyjny planu – granica strefy „A” pod względem przydatności do zabudowy.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów:

1) U/MW – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

3) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

4) U – teren zabudowy usługowej;

5) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

6) KDL – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy oraz maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla istniejącej zabudowy, zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu, zlokalizowanej poza obowiązującą linią zabudowy i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się odbudowę, przebudowę, nadbudowę i remonty, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 3 lit. a;

3) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz odbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków gospodarczych od frontu ulic.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska tereny o oznaczeniach literowych: MN/U, MW/U, U/MW wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;

5) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;

6) tereny oznaczone symbolami: 4MW/U, 5U i 6E oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami: 2MN/U, 3MW/U i 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się

w strefie „A” pod względem przydatności do zabudowy, na terenie pogórnym kopalni soli nad wysadem solnym, obejmującej rejon występowania zjawisk krasowych w czapie gipsowej, w granicach której posadowienie obiektów budowlanych należy dostosować do istniejących warunków gruntowo-geologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) teren oznaczony symbolem 1U/MW oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami: 2MN/U, 3MW/U i 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w strefie „B” pod względem przydatności do zabudowy, obejmującej część terenu pogórnego kopalni soli, w granicach której posadowienie obiektów należy dostosować do istniejących warunków gruntowo-geologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) należy przestrzegać zasady nieszczerpywania wód podziemnych oraz takiego prowadzenia inwestycji powierzchniowych, by nie zakłóciły one stosunków wodnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu – obowiązuje zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonizującego z otoczeniem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1) obszar objęty planem znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej (równoznacznej ze strefą „W” ochrony archeologicznej), dla której obowiązuje:

a) zachowanie układu historycznej zabudowy średnio-wiejskiej,

b) dostosowanie nowej zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów,

c) zakaz lokalizacji obiektów typowych i powtarzalnych,

d) usuwanie obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych,

e) zakaz lokalizacji bram garażowych w parterach budynków stanowiących pierzeje ulic,

f) zachowanie historycznej zabudowy oraz jej konserwacja, rewaloryzacja i rekonstrukcja realizowana przez remonty konserwatorskie,

g) zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;

2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, określonego na rysunku planu, ustala się:

a) zachowanie formy zewnętrznej budynku,

b) zachowanie wielkości otworów okiennych i drzwiowych a w przypadku otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń,

c) zachowanie podziału stolarki okiennej i drzwiowej,

d) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wyłącznie z zachowaniem historycznych podziałów,

e) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej,

f) stosowanie jednakowego materiału i koloru stolarki w ramach jednego budynku,

g) odtwarzanie detalu istniejącej stolarki okiennej ze szczególnym uwzględnieniem charakterystycznych szerokości ram, słupów i poszczególnych elementów odtwarzanego okna,

h) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych na wszystkich elewacjach,

i) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych,

j) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację;

3) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, ustala się:

a) zachowanie formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, rozumianej jako: zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy (w tym dobudowy przedsionków),

b) możliwość rekonstrukcji historycznej formy dachu dla budynków z dachem płaskim,

c) nakaz renowacji zniszczonych budynków poprzez przywrócenie do stanu pierwotnego,

d) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych,

e) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,

f) możliwość lokalizacji okien połaciowych z zakazem realizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówkopodobną,

g) zachowanie wielkości otworów okiennych i drzwiowych, w tym zachowanie ich podziałów stolarki, nie dotyczy parterów przeznaczonych na usługi, dla których dopuszcza się zmianę wielkości istniejących otworów w celu ich powiększenia i wypełnienia szkłem, przy zachowaniu zasady kompozycji i osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach,

h) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wyłącznie z zachowaniem historycznych podziałów, a w przypadku otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń,

i) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej,

j) stosowanie jednakowego materiału i koloru stolarki w ramach jednego budynku,

k) możliwość stosowania współczesnej stolarki otworowej, pod warunkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej,

l) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów szpecących w tym: okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych; dopuszcza się umieszczenie tych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku,

m) zakaz ocieplania prowadzącego do niszczenia historycznej elewacji;

4) dla budynków, o których mowa w pkt 2 i 3, określonych na rysunku planu, dopuszcza się ich odsłonięcie i konserwację;

5) wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej (równoznacznej ze strefą „W” ochrony archeologicznej) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, w szczególności oświetlenia i w zakresie wykonania nawierzchni.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalne wysokości zabudowy określone w szczegółowych ustaleniach planu, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) co najmniej 1 miejsce do parkowania przypadające na 1 lokal mieszkalny,

b) co najmniej 3 miejsca do parkowania przypadające na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej lub terenu,

e) dla istniejącej zabudowy, zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu, przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się odbudowę, przebudowę, rozbudowę i remonty,

f) w przypadku działek budowlanych o maksymalnej intensywności zabudowy większej niż określonej w szczegółowych ustaleniach planu oraz działek lub terenów o maksymalnej powierzchni zabudowy większej niż określonej w szczegółowych ustaleniach planu – maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż istniejąca,

g) w przypadku działek budowlanych z udziałem powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż określonej w szczegółowych ustaleniach planu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż istniejący.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązuje sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

2) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określania.

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

1) obszar objęty planem znajduje się w otoczeniu, w tym w powierzchni ograniczającej, lotniska Inowrocław oraz wojskowego lotniska Inowrocław (Latkowo), dla których należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentacji rejestracyjnej tych lotnisk;

2) należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od infrastruktury technicznej, w tym: od linii kablowych średniego napięcia, linii kablowych niskiego napięcia oraz od sieci gazowej i sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) system komunikacji tworzy teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej o oznaczeniu literowym KDL;

2) obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym chodnika z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

4) system infrastruktury technicznej tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne;

5) nowe i rozbudowywane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogę lub infrastrukturę techniczną, a w sytuacjach szczególnych w granicach innych terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

6) dopuszcza się budowę, utrzymanie, remonty, rozbudowę, przebudowę i rozbiórkę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także niezwiązanych z obsługą terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;

8) sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej, gazowej lub indywidualnych źródeł ciepła zapewniających normatywne wielkości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zaopatrzenie w gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) nowe, rozbudowywane i przebudowywane sieci i przyłącza: telekomunikacyjne, elektroenergetyczne średnich i niskich napięć, ciepłownicze oraz gazowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

13. Stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia planu

§ 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MW:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 3,50,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 70%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,

g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wewnątrz kwartału,

c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,20,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 55%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

- gospodarczej i garażowej – 6 m, 1 kondygnacja nadziemna,

f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,

g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 7. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **3MW/U**, **4MW/U**:

1) przeznaczenie terenów:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wewnątrz kwartału,

c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla terenu 3MW/U – 2,5,

- dla terenu 4MW/U – 3,25,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:

- dla terenu 3MW/U – 50%,

- dla terenu 4MW/U – 65%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu 3MW/U – 40%,

- dla terenu 4MW/U – 25%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej – 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

- gospodarczej i garażowej – 6 m, 1 kondygnacja nadziemna,

f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,

g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – we wschodnim fragmencie terenu oznaczonego

symbolem 3MW/U obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla terenu oznaczonego symbolem 6E, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wewnątrz kwartału,
 - c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,00,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - usługowej – 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - gospodarczej i garażowej – 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,
 - g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 6E:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m, do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,
 - g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 7KDL:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej,

- b) fragment pasa drogowego ul. Solankowej;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni w formie szpalerów drzew.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocławia obejmującego teren położony w obrębie ulic: Al. Mikołaja Kopernika, Roosevelta, Al. Niepodległości, Miechowickiej, Poznańskiej, Górniczej, Szymborskiej, Andrzeja, Św. Ducha, Średniej, Biskupa Laubitza, Dworcowej, przyjętego uchwałą nr VII/89/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 1999 r. (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, z 2015 r. poz. 970 i 1869, z 2017 r. poz. 979 i 4900, z 2021 r. poz. 6088 i 6850 oraz z 2022 r. poz. 5422).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta Inowrocławia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego
w rejonie ulic: Solankowej i Grodzkiej
oraz alej: Henryka Sienkiewicza i Ratuszowej

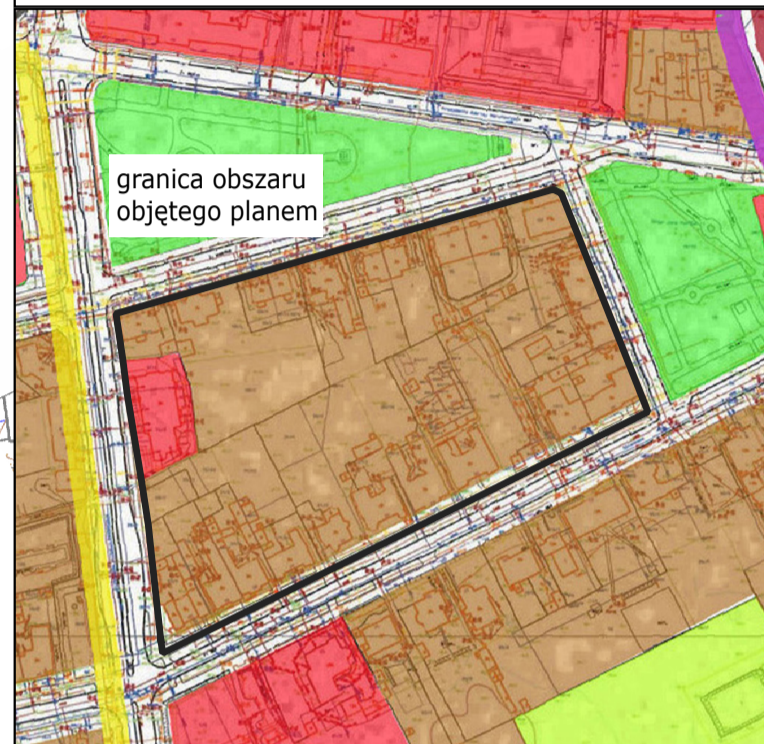


SKALA 1:1000 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Inowrocławia
z dnia 2024 r.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA INOWROCŁAWIA

(UCHWAŁA NR XXIV/350/08 RADY MIEJSKIEJ
INOWROCŁAWIA Z DNIA 29.10.2008 r.)



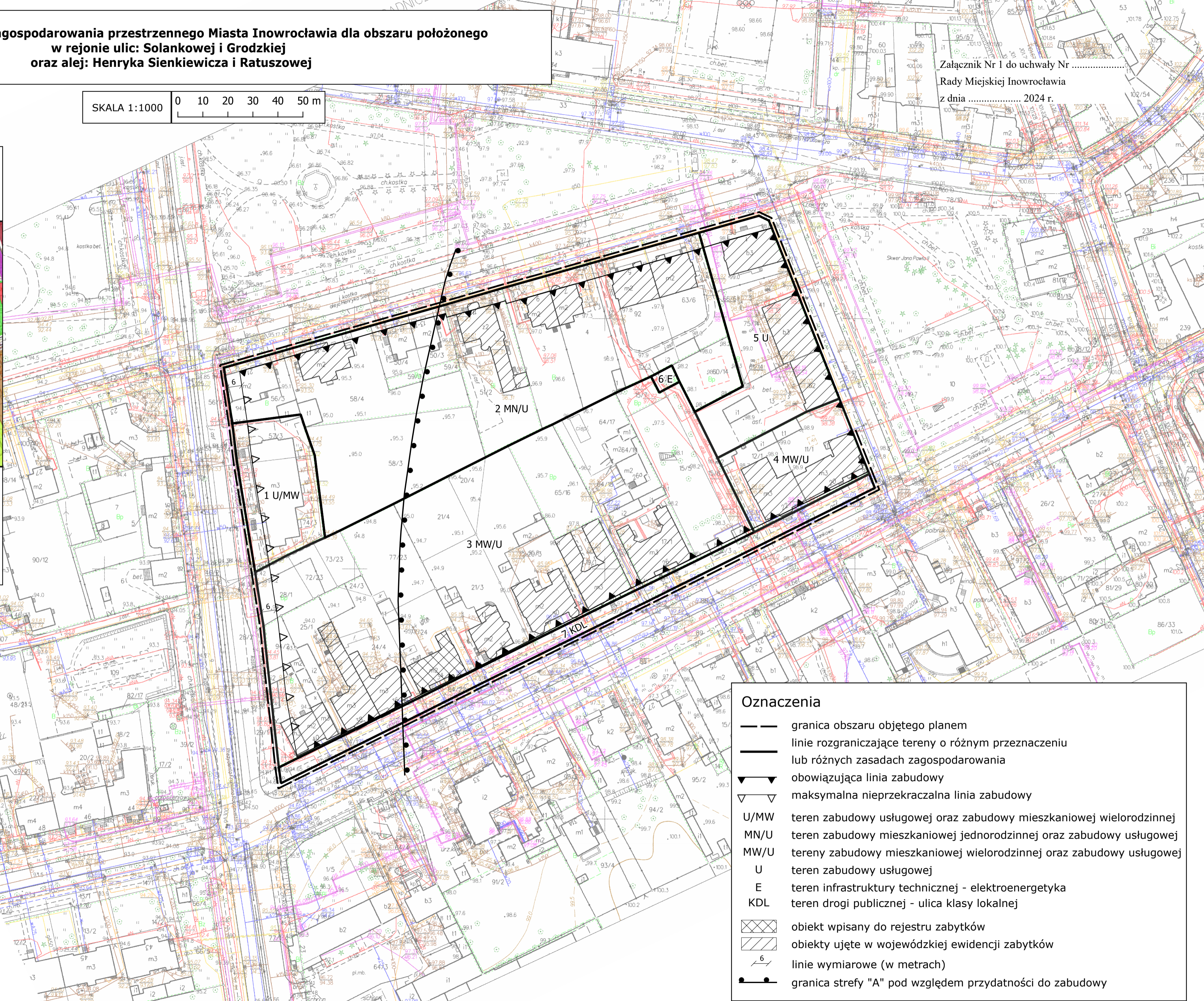
KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW

TEREN USŁUG

**TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
I USŁUG Z TERENAMI ZIELONYMI**

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

— DROGI GMINNE
— DROGI GMINNE
— ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE



Oznaczenia

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▼ obowiązująca linia zabudowy
- ▽ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- U/MW teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- E teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDL teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej
- ▨ obiekt wpisany do rejestru zabytków
- ▨ obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- 6 linie wymiarowe (w metrach)
- granica strefy "A" pod względem przydatności do zabudowy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Inowrocławia
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Inowrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które nastąpiło w terminie od 25 stycznia do 23 lutego 2024 r. oraz w okresie 17 dni od zakończenia okresu jego wyłożenia do 11 marca 2024 r. nie wniesiono uwag do wyłożonego projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Inowrocławia

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Inowrocławia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693 i 1872) określa się 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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianymi do realizacji na podstawie planu są – utrzymanie lub przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Sposób realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w planie, 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 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową i ciepłą będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;

2) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;

3) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, z późn. zm), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem

porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami; wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Inowrocławia

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone dla planu na podstawie w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w postaci cyfrowej

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej Inowrocławia

z dnia 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzenia (uchwała nr XII/120/2019 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 27 czerwca 2019 r.). Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalnoprawny planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739). Nazwa planu miejscowego została zmieniona zgodnie z uchwałą nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 27 czerwca 2019 w sprawie zmiany nazwy ulicy Prezydenta Franklina Roosevelta na aleję Ratuszową w Inowrocławiu (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 3876), która weszła w życie dnia 5 stycznia 2020 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz obowiązująca linia zabudowy i maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów. W zapisach odnoszących się do infrastruktury technicznej wyznaczono powiązanie z systemem zewnętrznym. Ponadto przeznaczenia terenów są uzupełnieniem istniejącej zabudowy i umożliwiają zharmonizowanie jej z planowaną i sąsiednią zabudową. Ustalenia te, zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia dla obszaru opracowania nawiązują do istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego. W szczegółowych zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu określono m.in.: intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz geometrię dachów. Wyznaczając wskaźniki zagospodarowania terenów dążono do zachowania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej. Pomimo, że nie przekształcono terenów zieleni na inne cele, to ze względu na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów, nie można było zwiększyć wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Na obszar opracowania w znacznym stopniu oddziałują znajdujące się w bliskim sąsiedztwie tereny zieleni o dużej powierzchni. Ponadto, ustalono zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonizującego z otoczeniem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnych z przepisami odrębnymi. Przyjęte ustalenia planistyczne są kontynuacją istniejących procesów, które zachowują walory architektoniczne i krajobrazowe terenów sąsiednich. Obszar opracowania planu położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami lub obiektami, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustaw z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu nie kolidują z zadaniami samorządu województwa oraz z zadaniami zawartymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – w ustaleniach planu ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi oraz zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie, które zdefiniowano w ustaleniach. Ponadto wprowadzono zapis, iż uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Z uwagi na fakt, iż teren położony jest w odległości mniejszej niż 2 km od wysadu solnego, nakazano przestrzegać zasady nieszczerpywania wód podziemnych oraz takiego prowadzenia inwestycji powierzchniowych, by nie zakłóciły one stosunków wodnych. W zapisach planu wskazano, że obszar opracowania znajduje się w strefach „A” i „B” pod względem przydatności do zabudowy. Zgodnie z przepisami odrębnymi określono: sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia do gruntu. Zaopatrzenie w energię ciepłą określono z sieci ciepłowniczej, gazowej lub indywidualnych źródeł ciepła zapewniających normatywne wielkości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, wód podziemnych, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji. Obszar opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta, dlatego nie było wymogu uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych) toteż nie ustalono zasad ich ochrony;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – cały obszar objęty planem znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, której zasięg jest równoznaczny z zasięgiem strefy „W” ochrony archeologicznej. Na obszarze tych stref obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W granicach planu, w zasięgu tych stref istnieje budynek wpisany do rejestru zabytków województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz budynki ujęte w ewidencji zabytków województwa Kujawsko-Pomorskiego, dla których określono zasady ich ochrony w oparciu o wytyczne konserwatorskie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) – w zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenów wskazano liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ponieważ teren opracowania planu położony jest poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, obszarami osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie było potrzeby ustalenia zasad ich zagospodarowania. Z uwagi na fakt, iż obszar objęty planem położony jest w otoczeniu, w tym w powierzchni ograniczającej, lotniska Inowrocław oraz wojskowego lotniska Inowrocław (Latkowo) wprowadzono zapisy o obowiązku uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz dokumentacji rejestracyjnej tych lotnisk;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – określając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę utrzymanie i kontynuację istniejących i planowanych funkcji mieszkaniowych oraz usługowych. Realizacja ustaleń planistycznych wpłynie na dalszy rozwój istniejącej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego w obrębie obszarów zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Pozwoli to na realizację inwestycji z wykorzystaniem maksymalnych walorów ekonomicznych przestrzeni. Ustalając przeznaczenie terenów dążono do racjonalnego i maksymalnego wykorzystania przestrzeni. Ponadto w ustaleniach planistycznych wyznaczono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %;

7) prawo własności – plan opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uprawniony i dozwolony sposób kształtuje wykonywanie prawa własności nieruchomości. Jego ustalenia oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności, interes publiczny oraz uwzględniając część złożonych wniosków. Jest on zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokonuje adaptacji dotychczasowego przeznaczenia, a tym samym nie narusza istniejącego prawa własności terenu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poprzez przesłanie celem uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa takich jak: Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (wcześniej Wojewódzki Sztab Wojskowy), Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Nadwiślański Oddział Straży Granicznej, Wojewoda Kujawsko-Pomorski – Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Agencja Wywiadu. Niniejsze organy nie zakwestionowały ustaleń planistycznych, co oznacza, że plan spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – obszar objęty planem będzie obsługiwany przez istniejące drogi publiczne przyległe bezpośrednio do jego granicy. W ustaleniach planistycznych wyznaczono teren przeznaczony pod drogę publiczną stanowiącą fragment pasa drogowego ul. Solankowej z dopuszczeniem realizacji chodnika i ścieżki rowerowej. Plan nie zakazuje realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w zapisach planu ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. System infrastruktury tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury w zakresie sieci szerokopasmowej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – plan sporządzony został przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi przepisami prawnymi. O przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do tego planu, a także o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania uwag i wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Inowrocławia i zamieszczone na stronach internetowych gminy www.inowroclaw.pl i www.bip.inowroclaw.pl, a także zawiadomiono Zarząd Osiedla „Uzdrowskie”. W sposób wyżej określony zgodnie z prawem, ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu z informacją, iż każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w tych opracowaniach, może wnieść uwagi w określonym terminie. Termin wyłożenia określony prawem został wyznaczony w dniach roboczych. W trakcie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyłożone do publicznego wglądu dokumenty planistyczne (teksty i rysunki) zostały opublikowane na wskazanych wyżej stronach internetowych, co umożliwiło zainteresowanym zapoznanie się z nimi za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W publicznie dostępnym Systemie Informacji o Środowisku (SIOS) oraz bazie danych prowadzonej przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (OOS) zamieszczono informacje o ocenach oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko oraz ekofizjografii. W toku sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 17a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sposób wyżej określony udostępniono stosowne informacje w zakresie zbierania danych osobowych oraz zapewnienia rzetelności i przejrzystości ich przetwarzania. Poinformowano również o ograniczeniu prawa dostępu do informacji o źródle danych osobowych uzyskanych w toku sporządzania projektu planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – opublikowano informacje o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dot. przystąpienia do sporządzenia planu, celem składania ewentualnych wniosków. Opublikowany został także projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w okresie ich wyłożenia do publicznego wglądu, celem zapoznania się i wniesienia ewentualnych uwag. Ponadto, została zapewniona możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania projektu planu na każdym etapie procedury;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejąca sieć wodociągowa w pełni zaspokaja zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym 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 zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie planu stanowi zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegającą m.in. na zmianie przeznaczenia terenu przy ul. Solankowej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław. Po przeanalizowaniu złożonych do projektu planu wniosków stron zainteresowanych oraz wniosków instytucji i organów uzgadniających i opiniujących ten dokument, sporządzono przedmiotowy plan godząc interes publiczny z interesem prywatnym i chroniąc istniejący sposób zagospodarowania, zarówno na terenie w granicach planu, jak również na terenach bezpośrednio z nim sąsiadujących. Zatem planowany sposób zagospodarowania i korzystania z terenów w granicach planu zachowuje równowagę między interesem publicznym i interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym, środowiskowym jak i społecznym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – transportochłonność układu przestrzennego została niezmienną. Istniejąca sieć komunikacyjna przyległa bezpośrednio do granic obszaru objętego planem spełnia wymogi odpowiedniego kształtowania potoków komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny przewidziane do nowej zabudowy zlokalizowane są w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Plan zapewnia bezproblemowy dostęp do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w obszarze objętym planem wyznaczono ciąg komunikacyjny stanowiący fragment pasa drogowego, na którym dopuszcza się realizację chodnika i ścieżki rowerowej. Istniejące pasy drogowe bezpośrednio przylegające do obszaru planu umożliwiają realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu z przeznaczeniem pod zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, zabudowę usługową, infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę, a także drogę, położony jest na terenie zurbanizowanym, dlatego przyjęte rozwiązania przewidują uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały nr XLV/535/2018 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 8 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia, a także datą uchwały nr LXXVIII/676/2024 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia. Wskazane analizy dopuszczają przystąpienie do sporządzenia lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych oraz zmian przepisów prawa. Ponadto zapisy planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław, przyjętej uchwałą nr XXIV/350/08 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 października 2008 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawia się następująco. Dla planu zostało sporządzone opracowanie pn. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, które określa potencjalne koszty (wydatki) i korzyści (dochody) z tytułu uchwalenia planu. Wskazano w nim, że uchwalenie planu nie spowoduje skutków obciążających budżet Miasta Inowrocławia, gdyż z analizy ustaleń planu oraz oględzin nieruchomości wynika, że nie występują tereny, gdzie może nastąpić zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy (bilans dodatni), zmiany zapisane w planie stwarzają lepsze możliwości na wykorzystanie terenu będącego własnością Miasta Inowrocławia.

Przeprowadzona została również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Natomiast zgodnie z art. 17 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgodnieniom przez jednostki przewidziane ustawą. Po uzyskaniu przewidzianych ustawą uzgodnień i opinii projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W toku sporządzenia projektu planu, zgodnie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dodanym przez art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 782) zmieniającej niniejszą ustawę z dniem 31 października 2020 r., zostały przygotowane dane przestrzenne dla planu w sposób określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916). Dane przestrzenne utworzone dla planu stanowią załącznik do uchwały.

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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załączniki do uchwały.

Zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany (art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;

2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:

a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub

b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;

3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, tj. 1 stycznia 2025 r.;

4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest pełniący funkcję Prezydenta Miasta Inowrocławia.

pełniący funkcję
Prezydenta Miasta Inowrocławia

Wojciech Piniewski