

**UCHWAŁA NR XIV/123/2016
RADY GMINY INOWROCŁAW**

z dnia 18 lutego 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław w części miejscowości Jacewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz.1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) uchwała 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 uchwalonego uchwałą nr XLVII/269/2010 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 16 sierpnia 2010r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław w części miejscowości Jacewo, 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. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń zawartychw 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 gminy Inowrocław,
2. granica obszaru objętego planem,
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej,
6. nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych,
7. strefa „W” ochrony archeologicznej,
8. oznaczenie obiektu wraz z otoczeniem wpisanego do ewidencji zabytków,
9. 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 tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U**,
- c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,
- d) usług oświaty, o symbolu – **UO**,
- e) rolny, o symbolu – **R**,
- f) zieleni urządzonej, o symbolu - **ZP**,
- g) teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, o symbolu - **G**,
- h) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu - **E**,
- i) teren ciągu pieszojezdnego, o symbolu - **KX**,
- j) dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW**,
- k) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,
- l) dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,
- m) drogi publicznej – droga główna, o symbolu – **KD-G**,

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, w tym: zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej, na obszarze strefy wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

2) 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: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

2) 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 połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,

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

- 3) 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,
- 4) obowiązuje wydzielenie na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 5) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) 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 oraz zgodnie z §6 ust. 7 punkt 2 i 3.

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: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 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 atmosfery, określone w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie terenu z istniejących stacji transformatorowych „Jacewo 2” i „Jacewo 5” oraz dwóch stacji projektowanych,
 - b) stacje projektowane realizować jako stacje wolno stojące (kontenerowe) na geodezyjnie wydzielonych działkach oznaczonych symbolami 26E i 27E; dopuszcza się możliwość tymczasowej lokalizacji stacji transformatorowych słupowych na wydzielonych działkach,
 - c) w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilania odbiorców z istniejącej i projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się możliwość posadowienia dodatkowych stacji transformatorowych (w tym abonenckich) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie stacji liniami kablowymi średniego napięcia z istniejących linii „Słońsko” lub „Parchanie”, przebiegających przez teren opracowania,

- e) dla zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, MN/U i U/MN, ze stacji transformatorowych wyprowadzić linie kablowe niskiego napięcia i prowadzić je przez złącza kablowe lub kablowo – pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia działek,
 - f) utrzymuje się trasy napowietrznych linii średniego napięcia przebiegających w granicach opracowania planu; dopuszcza się ich ewentualne skablowanie lub przełożenie na wnioszek zainteresowanych stron zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - g) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji, modernizacji i usuwania awarii.
- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną 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,
- 14) w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, obowiązują przepisy odrębne, w tym z zakresu prawa lotniczego.
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. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się,
14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;
 - 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1UO** przeznacza się na cel usług oświaty; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 14,0m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) 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,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 3,2,

- 10) w części terenu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się obiekt wraz z otoczeniem wpisany do ewidencji zabytków,
- 11) 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 **2MN/U** przeznaczona się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 3) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych oraz szeregowych o nachyleniu od 30° do 50°,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 5) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,0m,
- 6) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°,
- 7) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 8) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 15° do 45°,
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 10) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 11) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej,
- 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz szeregowej,
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 0,065 ha,
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 0,035 ha,
- 17) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 18) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki lub terenu,
- 19) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,5,
- 20) 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 **3U/MN** przeznaczona się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m,

- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 30°,
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość zabudowy maksymalnie 5m,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 5) 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,
- 6) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej,
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczyć 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,
- 8) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 10) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki lub terenu,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2,
- 13) 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.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **4MN** przeznaczony jest 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 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **5MN** przeznaczony jest 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 5m,

- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,09 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 10) dla projektowanych zjazdów obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D1, KD-D2 i KD-D3,
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 12. Tereny oznaczone symbolami **6G**, **7G** i **8G** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – gazownictwo.

§ 13. Teren oznaczony symbolem **9MN** 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 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 14. Teren oznaczony symbolem **10MN** 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 wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,

10) dla projektowanych zjazdów obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D3, KD-L3 i KDW1,

11) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 15. Tereny oznaczone symbolami **11ZP**, **12ZP** i **17ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **13MN/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 30° do 50°,
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 15° do 45°,
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych 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) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,0m,
- 10) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°,
- 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 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 14) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielenią użytkową lub ozdobną),
- 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,

§ 17. Teren oznaczony symbolem **14MN** 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 wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **15MN** przeznaczają 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 wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami **16MN** i **18MN** przeznaczają 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 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 20. Teren oznaczony symbolem **19MN/U** przeznaczają 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 30° do 50°,
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,

- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 15° do 45°,
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych 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) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,0m,
- 10) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°,
- 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 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha,
- 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.

§ 21. Tereny oznaczone symbolami **20MN** i **21MN** przeznaczają 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 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha,
- 8) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 9) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,2.

§ 22. Teren oznaczony symbolem **22MN/U** przeznaczają 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 30° do 50°,

- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 15° do 45°,
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 6) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych 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) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 9) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,0m,
- 10) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°,
- 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 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha,
- 14) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń 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.

§ 23. Teren oznaczony symbolem 23U/MN przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 2) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość zabudowy maksymalnie 5m,
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 4) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 6) 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,
- 7) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej,
- 8) 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,
- 9) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 10) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),

- 11) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,8,
- 13) 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.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **24MN** przeznaczona się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 3) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych o nachyleniu od 30° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 5) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 15° do 45°,
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,065 ha,
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,08 ha,
- 10) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,5.

§ 25. Teren oznaczony symbolem **25UO** przeznaczona się na cel usług oświaty; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 14,0m,
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych,
- 4) 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,
- 5) dopuszcza się wydzielenie parkingu i realizację obiektów małej architektury oraz zieleni ozdobnej; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 7) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 3,2,
- 10) 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.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami **26E** i **27E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 5,0 m;
- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 15°;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%,
- 4) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki lub terenu,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

§ 27. Teren oznaczony symbolem **28R** przeznacza się na cel rolny.

§ 28. Teren oznaczony symbolem **KX** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego; obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 29. Teren oznaczony symbolem **KD-G** przeznacza się na cel drogi publicznej – droga główna; obowiązują następujące ustalenia:

- 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) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli.

§ 30. Tereny oznaczone symbolami **KD-L1** i **KD-L2** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 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.

§ 31. Teren oznaczony symbolem **KD-L3** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 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.

§ 32. Tereny oznaczone symbolami **KD-D1**, **KD-D2**, **KD-D3**, **KD-D4**, **KD-D5** i **KD-D6** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 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) obsługa komunikacyjna terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D1 z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L1,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 33. Teren oznaczony symbolem **KD-D7** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 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.

§ 34. Tereny oznaczone symbolami **KDW1**, **KDW2** i **KDW3** 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

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

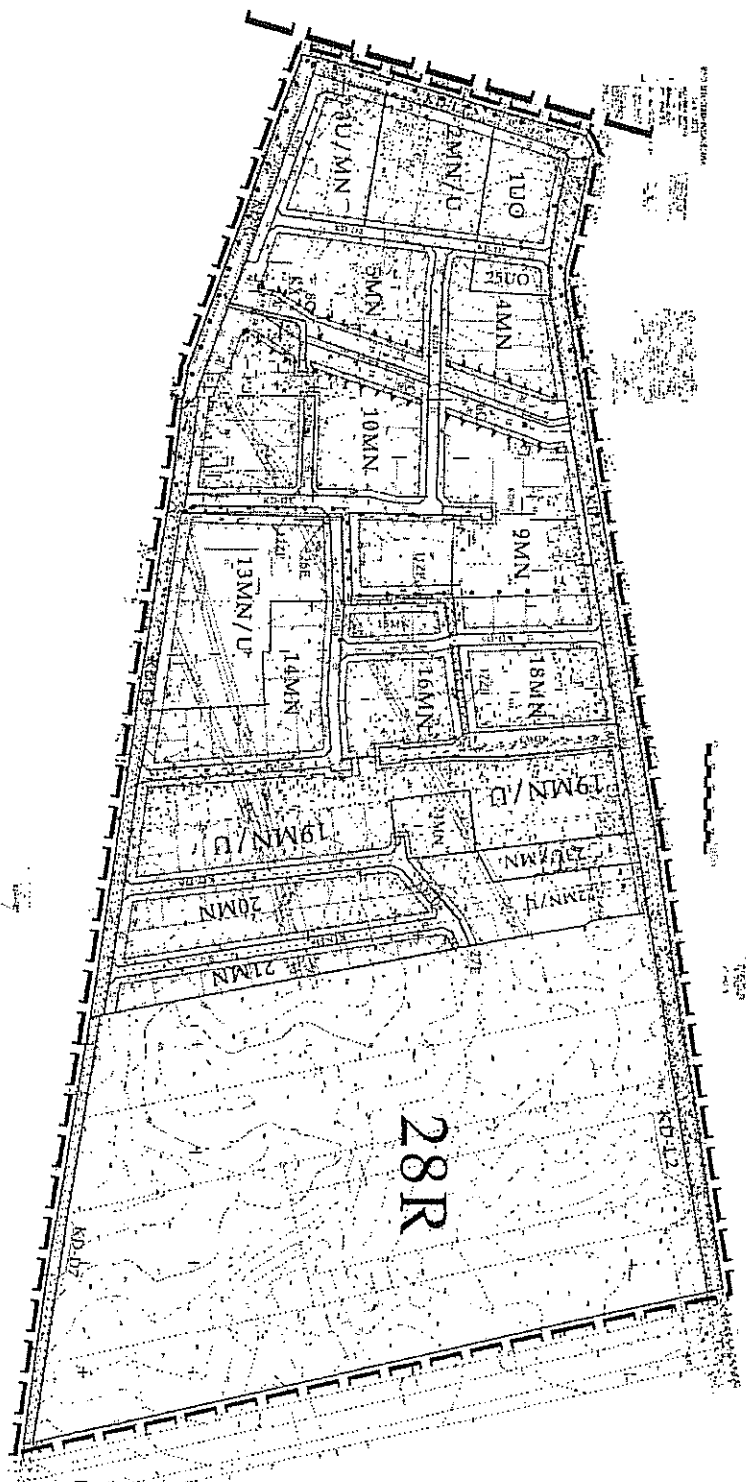
§ 36. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 37. W granicach objętych niniejszą uchwałą tracą moc: uchwała nr V/40/99 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 22 lutego 1999r., uchwała nr XXXI/355/01 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 17 grudnia 2001r., uchwała nr X/66/2003 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 29 maja 2003r.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Inowrocław

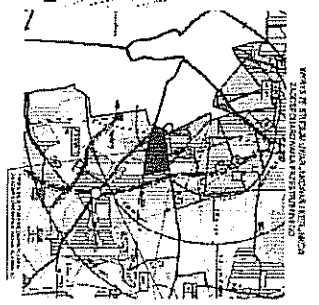

Krystyna Wysocka



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 NA OBRZĘBIE MIASTA INOWROCŁAW W CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JACEWO
 SKALA 1:1 000

WYKONANIE: **WITOLD WITKOWSKI**
 DATA: **2014 R.**
 WYKONANIE: **WITOLD WITKOWSKI**
 DATA: **2014 R.**

PROJEKTOWAŁ: **WITOLD WITKOWSKI**
 DATA: **2014 R.**
 WYKONANIE: **WITOLD WITKOWSKI**
 DATA: **2014 R.**



- UZASADNIENIA**
- 1. Zakres planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni 10,5 ha, położony w obrębie miejscowości Jacewo, na obrzeżu miasta Inowrocław.
 - 2. Plan zagospodarowania przestrzennego ma charakter planu miejscowego, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 3. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 4. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 5. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 6. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 7. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 8. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 9. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.
 - 10. Plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z planem miejscowym Inowrocław, który jest rodzajem planu zagospodarowania przestrzennego, który określa sposób zagospodarowania przestrzeni w określonym obszarze.

PRZEWODNICZĄCA
 RADY MIASTA INOWROCŁAW
 KRYSTYNA WYSOCKA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/123/2016

Rady Gminy Inowrocław

z dnia 18 lutego 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY INOWROCŁAW W CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JACEWO

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 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
1.	Składający uwagę wnoszą o wykreślenie z projektu dróg poprzecznych z działek nr 179, 180/1, 180/2 i 181/2	Droga publiczna dojazdowa o symbolu KD-D6	Z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykreślono drogę poprzeczną oznaczoną symbolem KD-D7 (symbolika terenu KD-D7 z etapu I wyłożenia), pozostawiono jednak drogę KD-D6, która jest niezbędna dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej.	data wpływu pisma – 09.10.2014r.
2.	Składający uwagę wnoszą o przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN/U tylko pod zabudową mieszkaniową jednorodzinną	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu 13MN/U	Na terenie 13MN/U mimo dopuszczenia funkcji usługowej, narzucono duże ograniczenia związane m. in. z powierzchnią zabudowy i wysokością budynków usługowych, oraz wymagania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek. Obowiązuje również zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu	data wpływu pisma – 24.10.2014r.

			<p>łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację funkcji usługowej również na innych terenach objętych planem w tym na terenach zlokalizowanych wzdłuż drogi KD-L3 i KD-G.</p>	
3	<p>Składający uwagę wnoszą o zmianę klasyfikacji przeznaczenia obszaru 13MN/U polegającej na wykreśleniu możliwości prowadzenia działalności usługowej.</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu 13MN/U</p>	<p>Na terenie 13MN/U mimo dopuszczenia funkcji usługowej, narzucono duże ograniczenia związane m. in. z powierzchnią zabudowy i wysokością budynków usługowych, oraz wymagania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek. Obowiązuje również 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację funkcji usługowej również na innych terenach objętych planem w tym na terenach zlokalizowanych wzdłuż drogi KD-L3 i KD-G.</p>	<p>data wpływu pisma – 27.10.2014r.</p>
4	<p>1) zaktualizowanie podkladu mapowego, na którym jest sporządzany plan miejscowy</p>	<p>Obszar objęty planem miejscowym</p>	<p>Podkład mapowy, na którym opracowywany jest plan pozyskany został z zasobu geodezyjnego Powiatowego Ośrodka</p>	<p>data wpływu pisma – 28.10.2014r.</p>

			Geodezyjnego i Kartograficznego , zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	
	2) w § 10 pkt. 9) zwiększenie wysokości zabudowy usługowej z 8 m na 12 m, (aktualnie w projekcie planu ustalenia szczegółowe dla terenu 13MN/U znajdują się w §16)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług o symbolu 13MN/U	W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług została określona wysokość zabudowy usługowej maksymalnie 8 m. Funkcja usługowa na terenach oznaczonych symbolami MN/U jest funkcją uzupełniającą i nie może być dominującą kubaturą.	
	3) likwidację drogi KD-D4 zlokalizowanej na działce nr 164/1	Droga publiczna dojazdowa o symbolu KD-D4	W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostawiono drogę KD-D4 ponieważ jest ona niezbędna dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej.	
5	1) Uwaga dotyczy: „... nieaktualnego podkładu geodezyjnego, na którym sporządzany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...” oraz „...proponowany projekty planu nie uwzględnia aktualnego sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu, którego jesteśmy właścicielami...”	Obszar objęty planem miejscowym	podkład mapowy, na którym opracowywany jest plan pozyskany został z zasobu geodezyjnego Powiatowego Ośrodka Geodezyjnego i Kartograficznego , zgodnie z art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualność podkładu geodezyjnego została potwierdzona przez stronę wnoszącą uwagę. Należy podkreślić, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są projektem stanu	data wpływu pisma – 06.11.2015r.

			docelowego i zgodnie z tym nie muszą wyłącznie określać stanu istniejącego. Charakter miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem projektowym, określającym stan przyszły.
2) Uwaga dotyczy: „...w terenie oznaczonym w projekcie jako 13MN/U wyznaczone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej. W rzeczywistości nie ma ich w terenie, zostały skablowane. Proszę o nieograniczanie moich działek wirtualnymi zapisami...”	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu 13MN/U	wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują od istniejącej linii elektroenergetycznej. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 6 ust 11 pkt 11 ppkt f) dopuszczają ewentualne skablowanie linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne.	
3) Uwaga dotyczy zwiększenia wysokości zabudowy usługowej na terenie 13MN/U z 8 m na 12m	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu 13MN/U	w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług została określona wysokość zabudowy usługowej maksymalnie 8 m. Funkcja usługowa na terenach oznaczonych symbolami MN/U jest funkcją uzupełniającą. W założeniach przyjętych dla całości opracowania nie może być funkcją dominującą kubaturowo.	

<p>4) Uwaga dotyczy: „...w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony na naszych działkach jako KD-D3, czyli droga publiczna dojazdowa, zaprojektowany został na stawie , który istnieje na naszym terenie. Proszę o nieograniczanie naszych działek wirtualnymi zapisami, a w związku z powyższym o zmianę funkcji planistycznej w tym zakresie i oznaczenie stawu jako np. Ws - woda stojąca ...”</p>	<p>Droga publiczna dojazdowa o symbolu KD-D3</p>	<p>w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostawiono drogę KD-D3 ponieważ jest ona niezbędna dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Realizacja drogi publicznej jest zadaniem własnym gminy a nie dotychczasowego właściciela terenu. Należy podkreślić, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są docelowe, nie muszą być zgodne ze stanem dotychczasowym.</p>	
<p>5) Uwaga dotyczy: „...przyjęcie projektu planu w proponowanej formie spowoduje znaczny wzrost intensywności wykorzystania terenu. Obecnie, jak wynika z analiz przeprowadzonych przez urbanistę Pana Pawła Łukowicza, który na zlecenie Gminy Inowrocław sporządza projekty decyzji środowiskowych, parametr ten dla przedmiotowych terenów wynosi około 12%...”</p>	<p>Obszar objęty planem miejscowym</p>	<p>uwaga zawierająca błąd formalny polegający nałączeniu zapisów decyzji środowiskowej z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .Należy podkreślić, że wskazany w uwadze Paweł Łukowicz nigdy nie sporządził i nie sporządza decyzji środowiskowych. Należy podkreślić, że przytoczone parametry procentowe mogą pochodzić z analiz związanych z decyzjami ustalającymi warunki zabudowy lub decyzji środowiskowych sporządzanych dla konkretnych inwestycji budowlanych. Informujemy, że sporządzane analizy w świetle obowiązującego prawa nie mają zastosowania w sporządzaniu</p>	

			miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
	6) Uwaga dotyczy: „...wzrost średniej wartości wielkości zabudowy spowoduje zaburzenia dotychczasowej funkcji terenu, który w znacznej mierze składa się z gruntów rolnych klasy I i II....”	Obszar objęty planem miejscowym	należy podkreślić ze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się bez względu na dotychczasowe użytkowanie terenu. Informujemy również, że w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze. Z uwagi na powyższe treść złożonej uwagi stoi w sprzeczności z wydaną zgodą Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze.	
	7) Uwaga dotyczy: „...Powyższe w rażący sposób naruszać będzie zapisy przepisów ustanawiających ochronę gruntów rolnych m.in. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stanowić to będzie podstawę do interwencji zainteresowanych wobec niniejszego działania Gminy u Ministra Rolnictwa. ...”	Obszar objęty planem miejscowym	należy podkreślić, że przywołany Minister Rolnictwa wydał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych chronionych na cele nierolnicze w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co powoduje, że treść złożonej uwagi jest nie przedmiotowa.	
6	Składający uwagę wnosi o zmianę powierzchni biologicznie czynnej na terenie 19/MN/U z 60% na 50%	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu 19MN/U	Utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług pozwała na racjonalną	... , data wpływu pisma – 30.09.2015r.

			gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi, pozwala również na utrzymanie minimalnych terenów zieleni. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mają na celu zapewnienie jak najlepszych warunków użytkowania działek budowlanych pod względem środowiskowym.	
7	Składający uwagę wnosi o zmianę na terenie 19MN/U kąta nachylenia dachów budynków usługowych na 1,5° – 90°, albo dodatkowy zapis „dopuszcza się dachy łukowe”	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu 19MN/U	W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono geometrię dachu. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określając kąt nachylenia połaci dachowych wzięto pod uwagę zabudowę istniejącą w sąsiedztwie. Zgodnie z tym należy zachować kontynuację ustaleń związanych z określaniem kąta nachylenia dachu.	data wpływu pisma – 05.10.2015r.
8	Składająca uwagę wnosi o wpisanie do planu możliwości zastosowania alternatywnego zapisu zabudowy szeregowej na działkach o numerach 155/1 i 155/2 znajdujących się w Jacewie przy ul. Bursztynowej.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej no symbolu 4MN	Działka nr 155/2 oraz większa część działki nr 155/1 znajduje się na rysunku planu symbolem 2MN/U. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczają na tym terenie realizację zabudowy mieszkaniowej	data wpływu pisma – 05.10.2015r.

			<p>jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej. Część działki nr 155/1 znajduje się w jednostce 4MN, gdzie dopuszczona jest realizacja tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Należy podkreślić, że część działki nr 155/1, znajdująca się w terenie o symbolu 4MN, posiada powierzchnię ok. 600m² uwzględniającą ustalone linie zabudowy. Z uwagi na powyższe, zasadnym jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym</p>	
9	<p>Składający uwagę wnosi o zmianę na działkach nr 180/1 i 180/2 minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej na 750m².</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<p>Zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznacza się minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie nie mniejszym niż 0,8 ha. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mają na celu zapewnienie jak najlepszych warunków użytkowania działek budowlanych. Zgodnie z tym należy zachować kontynuację ustaleń związanych z wyznaczaniem minimalnej powierzchni działki</p>	<p>data wpływu pisma – 05.10.2015r.</p>

			budowlanej	
10	Składająca uwagę wnosi o skomunikowanie działki nr 161/3 położonej w Jacewie.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 5MN	Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazują podziału działki nr 161/3. Obsługa komunikacyjna potencjalnie wydzielonych działek budowlanych, może odbywać się bezpośrednio z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego. Dodatkowo wyznaczenie dróg publicznych i wewnętrznych na terenach prywatnych osób trzecich nie jest zasadne dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej terenu objętego uwagą.	data wpływu pisma – 05.10.2015r.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY INOWIEŚCŁAW
[Signature]
Aniela Wesoła

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZARZE GMINY INOWROCŁAW W CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JACEWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 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 1990r. 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) **drogi publiczne 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 istniejącego zjazdu na drogę publiczną, modernizacja istniejących dróg publicznych, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych i realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową, realizacja nowych dróg gminnych,**
- b) **urządzenia elektroenergetyczne; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji, modernizacja oraz budowa stacji transformatorowych,**
- c) **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,**
- d) **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,**
- e) **sieć telekomunikacyjna; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.**

2. Sposób realizacji inwestycji:

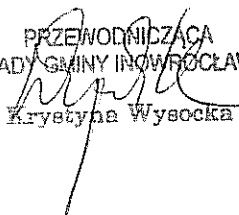
- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław w części miejscowości Jacewo, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław,
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. Ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015r. poz. 2164 z późn. zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2013r. poz. 1409 z późn. zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 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 2012 r. poz. 1059 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:

Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy 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. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005 r. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów 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 2015 r. poz. 139) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY INOWRÓCLAW

Krystyna Wysocka

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały nr IV/22/2011 Rady Gminy Inowrocław z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław w części miejscowości Jacewo.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r poz. 199 z późn. zm.).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Wymienione zagadnienia 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:** projekt planu miejscowego w § 6 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Na obszarze objętym planem miejscowy znajdują się grunty rolne objęte ochroną, w związku z czym część gruntów uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-698/13 z dnia 08.08.2014r. Dla terenów oznaczonych symbolem 13MN/U, 19MN/U, 22MN/U oraz 23MNU 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. Powyższy zakaz obejmuje również prowadzenia działalności usługowej polegającej na gromadzeniu, magazynowaniu i przetwarzaniu odpadów ujętych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 19 grudnia 2014r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2014 r. poz.1923)

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** projekt planu miejscowego 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. Na terenie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej, na obszarze strefy wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywne uzgadnianie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** plan miejscowy 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 gómiczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Obszar opracowania planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia w § 6 ust. 7 pkt 4 i 5 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** : projekt planu miejscowego 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 planu pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w sposób zapewniający zachowanie ład 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 planu 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 planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

9) **potrzeby interesu publicznego**: projekt planu miejscowego 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 szerokopasmowej**: w ustaleniach planu dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Plan 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 planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013r. poz. 1235 z późn. zm.) Wójt Gminy Inowrocław kolejno dopełnił czynności określone w w/w ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, 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 gminy w dniu 02.03.2012r. 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. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 25.08.2014r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 06.10.2014r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 28.10.2014r. wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu miejscowego. Wójt Gminy Inowrocław rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 423/2014 z dnia 14 listopada 2014r. W wyniku uwzględnienia części uwag i wprowadzenia zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powtórzony został etap uzgadniania i opiniowania projektu planu. Następnie Wójt Gminy Inowrocław ponownie ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej gminy w dniu 31.08.2015r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 05.10.2015r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 06.11.2015r. również wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu miejscowego. Wójt Gminy Inowrocław rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 126/2015 z dnia 19 listopada 2015r.

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Wójt Gminy Inowrocław na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto organ sporządzający projekt planu 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:** plan miejscowy 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 gminnej 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 Wójta Gminy Inowrocław o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Wójt Gminy Inowrocław zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r poz. 199 z późn. zm.) sporządził projekt planu rozpatrując złożone wnioski. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu miejscowego. Wójt Gminy Inowrocław rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 423/2014 z dnia 14 listopada 2014r. W wyniku uwzględnienia części uwag powtórzono procedurę opiniowania i uzgadniania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a następnie ponowiono etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Na etapie wyłożenia również wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu miejscowego, które Wójt Gminy Inowrocław rozpatrzył Zarządzeniem nr 126/2015 z dnia 19 listopada 2015r. W związku z powyższym Wójt Gminy Inowrocław dopełnił wszystkich czynności związanych z interesem publicznym i prawnym.

15) **wymagania ładu 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:** część zachodnia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio przylega do Miasta Inowrocławia. 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 na 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 Część zachodnia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego graniczy z terenem Miasta Inowrocławia. Ustalenia planu miejscowego mają na celu przede wszystkim adaptowanie i porządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy.

2. **zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu**

przeestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Inowrocław nr XIII/98/2015 z dnia 21 grudnia 2015r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów gminy Inowrocław.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław uchwalonego uchwałą nr XLVII/269/2010 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 16 sierpnia 2010r.

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 oraz istniejącego transportu publicznego.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest Wójt Gminy Inowrocław.

Przewodnicząca Rady Gminy

Inowrocław


Krystyna Wysocka