

UCHWAŁA NR XL1/239/2009

RADY GMINY INOWROCŁAW

z dnia 28 grudnia 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław uchwalonego uchwałą Nr XVII/209/2000 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 17 lipca 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach: Jacewo, Jaksice, Kłopot, Balczewo, Olszewice, Marulewy, Gnojno, Krusza Zamkowa, Komasyce jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 listopada 2000r. Nr 88, poz.728) dla obszaru położonego w miejscowości Komasyce, oznaczonego symbolami 20.24 MN i 20.24a KDX^Y

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm. ¹) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm. ²) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław uchwalonego uchwałą nr XVIII/223/2000 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 22 września 2000r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław uchwalonego uchwałą Nr XVII/209/2000 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 17 lipca 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach: Jacewo, Jaksice, Kłopot, Balczewo, Olszewice, Marulewy, Gnojno, Krusza

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413

Zamkowa, Komaszyce jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 listopada 2000r. Nr 88, poz.728) dla obszaru położonego w miejscowości Komaszyce, oznaczonego symbolami 20.24 MN i 20.24a KDX^Y.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie ich realizacji, jako załącznik nr 2 do uchwały,
- c) ustalenie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

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

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

§ 5. Na rysunku zmiany planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

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

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach zmiany planu wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
 - c) dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku zmiany planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem;
- 2) w granicach nowo wydzielonej działki budowlanej terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem mieszkalnym;
- 3) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących form ukształtowania terenu;
- 2) usuwanie drzew i krzewów, wymagające stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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

- 1) w części terenu, określonej na rysunku zmiany planu, obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy należy wstrzymać prace ziemne, zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz zawiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Inowrocław.

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

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej zgodnie z zasadami określonymi na rysunku zmiany planu oraz w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wynosi 60%.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie przyrody, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny podlegające ochronie przyrody.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podziału na działki budowlane dokonywać można wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z zasadami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek budowlanych w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana – z zachowaniem dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasady budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

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

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;
- 4) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, dopuszcza się realizację po uprzednim pozytywnym badaniu gruntu, w tym poziomym wód gruntowych,

- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni; ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych i wywozić do punktu zlewnego wskazanego przez Urząd Gminy Inowrocław i dokumentować ilość wywożonych ścieków,
 - c) w czasie do jednego roku po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 7) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego lub za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z istniejącej linii kablowej niskiego napięcia (nn), po jej rozbudowie,
 - b) na istniejącą linię kablową wyprowadzić linię nn ze stacji transformatorowej „Komaszyce 3”,
 - c) realizacja uzbrojenia elektroenergetycznego w drodze wewnętrznej wymaga wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych;
- 12) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Gminy Inowrocław,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją placu budowy;

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

12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.

13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych zmianą planu

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poszerzenie działki nr 53/13; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) dachy o nachyleniu 15° do 50°;
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m;
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 6) dopuszcza się podział terenu oraz scalenie istniejącej lub nowopowstałych działek z terenami sąsiednimi;
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielenią użytkową lub ozdobną).

§ 8. Teren oznaczony symbolem **2MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) dachy o nachyleniu 15° do 50°;
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m;

- 5) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,1 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi, szerokości minimum 25m;
- 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 7) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna).

§ 9. Teren oznaczony symbolem **3MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków mieszkaniowych do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) dachy o nachyleniu 15° do 50°;
- 4) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową;
- 6) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 30%;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 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;
- 9) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,075 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi, szerokości minimum 20m;
- 10) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 11) minimum 60 % powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna).

§ 10. Teren oznaczony symbolem **KDW** 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:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m – jak na rysunku planu;
- b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym;
- c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

Rozdział 4

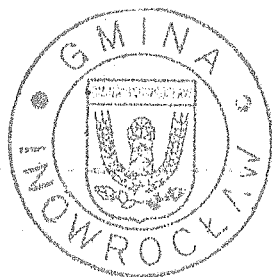
Przepisy końcowe

§ 11. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XVII/209/2000 Rady Gminy Inowrocław z dnia 17 lipca 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach: Jacewo, Jaksice, Kłopot, Balczewo, Olszewice, Marulewy, Gnojno, Krusza Zamkowa, Komaszycy jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 listopada 2000r. Nr 88, poz.728).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

§ 13. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Inowrocław oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.



*Przewodniczący
Rady Gminy Inowrocław*

Augustyn Korona

Uzasadnienie

do uchwały nr XLI/239/2009

Rady Gminy Inowrocław

z dnia 28 grudnia 2009 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław uchwalonego uchwałą Nr XVII/209/2000 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 17 lipca 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach: Jacewo, Jaksice, Kłopot, Balczewo, Olszewice, Marulewy, Gnojno, Krusza Zamkowa, Komaszycy jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 listopada 2000r. Nr 88, poz.728) dla obszaru położonego w miejscowości Komaszycy, oznaczonego symbolami 20.24 MN i 20.24a KDX^Y została opracowana zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do jej sporządzenia, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław oraz obowiązującymi przepisami prawa.

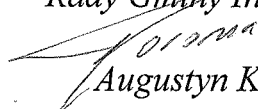
Po uzyskaniu przewidzianych ustawą uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie zmiany plan ustaleniami. Została przeprowadzona również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Tym samym został wyczerpany tryb formalno-prawny zmiany planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zmiany planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany (art. 27 ww. ustawy).

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Inowrocław niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący
Rady Gminy Inowrocław

Augustyn Korona