

UCHWAŁA NR XXXIX/477/06
RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA

z dnia 27 stycznia 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Macieja Wierzbińskiego w Inowrocławiu dla części działki nr 57/1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia, przyjętym uchwałą nr VI/73/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 26 lutego 1999 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Macieja Wierzbińskiego w Inowrocławiu, dla części działki nr 57/1.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje teren części działki nr 57/1 przy ul. Macieja Wierzbińskiego w Inowrocławiu w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem „MN”.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica opracowania równoważna z granicą uchwalenia planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązujące wymiary.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik do uchwały;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć teoretyczną granicę określoną na rysunku planu, poza którą zabrania się lokalizować obiekty, a nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy jedynie zasadniczej bryły budynku – lica ścian zewnętrznych, natomiast zewnętrzne elementy budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne itp. mogą być sytuowane poza nią, bez prawa przekraczania linii rozgraniczającej;
- 5) intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087).

§ 6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dla części działki nr 57/1 przy ul. Macieja Wierzbińskiego, objętego planem w granicach opracowania:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymieniony w § 3;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 18,0 m, w zależności od potrzeb dopuszcza się odstępnie od projektowanego podziału wewnętrznego,
 - b) usytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – od ulicy 6,0 m, od osi istniejącego kolektora kanalizacyjnego 8,0 m i od istniejącej linii kablowej SN – 2,0 m,

- c) na części działki nr 57/1 objętej opracowaniem istnieje możliwość budowy 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, albo budynku dwurodzinnego bliźniaka, pod warunkiem przeniesienia istniejącej linii kablowej SN poza teren przewidziany pod zabudowę,
 - d) przy sprzedaży działek i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić służebność, dostęp gestora do istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych na samochody osobowe w zabudowie jednorodzinnej w granicach poszczególnych działek przyjmując minimum 1 garaż i 1 miejsce postojowe na samochód osobowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) prowadzona na terenie działalność musi spełniać zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych i szczególnych (prawo ochrony środowiska, prawo budowlane itp.) obowiązujących na dzień realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granicę działki,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - d) ze względu na położenie obszaru planu w strefie uzdrowiskowej „B”, należy pozostawić co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego, niezabudowanego i nieutwardzonego z zachowaniem istniejącej zieleni,
 - e) wykonać pasy zieleni izolacyjnej między projektowaną zabudową a terenami ulic o szerokości co najmniej 6,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty zabytkowe, prace należy wstrzymać i o zaistniałym fakcie powiadomić właściwy organ ochrony zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – w granicach opracowania planu, tereny publiczne nie występują;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) obiekty należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) wysokość obiektów do 14,0 m n.p.t. liczona do najwyższego punktu dachu,
 - c) dachy jedno lub wielospadowe o spadku - do 70%,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku – nie ustala się, a odległość budynku od granicy działki zgodna z obowiązującymi przepisami,
 - e) budowa obiektów kubaturowych winna być poprzedzona odpowiednimi badaniami geologicznymi,
 - f) projektowany podział wewnętrzny terenów o tym samym przeznaczeniu według zasad określonych na rysunku planu, orientacyjny - w zależności od potrzeb dopuszcza się odstępianie od projektowanego podziału wewnętrznego,
 - g) współczynnik intensywności zabudowy – do 0,25,
 - h) powierzchnia terenu biologicznie czynnego niezabudowanego i nieutwardzonego – 70%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zagrożone tereny w planie nie występują;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - projektowany podział wewnętrzny terenów o tym samym przeznaczeniu według zasad określonych na rysunku planu - w zależności od potrzeb dopuszcza się odstępianie od projektowanego podziału wewnętrznego, z tym że szerokość projektowanej działki zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 18,0 m;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) prowadzona na terenie działalność musi spełniać zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych i szczególnych (prawo ochrony środowiska, prawo budowlane itp.) obowiązujących na dzień realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
 - b) zakazuje się wprowadzenia funkcji sprzecznych z ustaleniami przeznaczenia terenu,
 - c) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granicę działki,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu – włączenie komunikacyjne z ul. Macieja Wierzbińskiego na warunkach zarządcy ulicy,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej na warunkach gestora sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci komunalnej na warunkach gestora sieci,
 - d) wskazane jest aby wody opadowe z dachów odprowadzone były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystane do innych celów użytkowych,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanym przyłączem kablowym z istniejącej linii kablowej niskiego napięcia, zasilanej ze stacji transformatorowej „Rąbin Wieś 2” i przebiegającej wzdłuż ul. Macieja Wierzbińskiego, znajdującej się poza planem, a zalecana adaptacja linii kablowej średniego napięcia przebiegającej przez obszar działki z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów; ewentualne przeniesienie linii poza obszar opracowania możliwe jest na koszt i staraniem inwestora na warunkach gestora sieci - w przypadku adaptacji tej linii należy zachować 2,0 m strefę ochronną,
 - f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych (ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejem opałowym), nie stwarzających uciążliwości dla środowiska;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - do czasu rozpoczęcia inwestycji zgodnie z planem, teren winien być użytkowany w sposób dotychczasowy;
- 12) stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 7. Uchwała się ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem: 1MN – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z możliwością wydzielenia w budynku mieszkalnym pomieszczeń usługowych nieuciążliwych:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna określona liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na części działki nr 57/1 objętej opracowaniem istnieje możliwość budowy jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, lub dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lub jednego budynku dwurodzinnego bliźniaczego po przeniesieniu istniejącej linii kablowej SN,
 - b) usytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – od ulicy 6,0 m, od osi istniejącego kolektora kanalizacyjnego 8,0 m i od istniejącej linii kablowej SN – 2,0 m,
 - c) szerokość działki zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 18,0 m, w zależności od potrzeb dopuszcza się odstąpienie od projektowanego podziału wewnętrznego,
 - d) przy sprzedaży działek i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić służebność, dostęp gestora do istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych na samochody osobowe w zabudowie jednorodzinnej w granicach poszczególnych działek przyjmując minimum 1 garaż i 1 miejsce postojowe na samochód osobowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) prowadzona na terenie działalność musi spełniać zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych i szczególnych (prawo ochrony środowiska, prawo budowlane itp.) obowiązujących na dzień realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granicę działki,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - d) nakazuje się pozostawić co najmniej 70% powierzchni działki biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej oraz zachowanie istniejącej zieleni,
 - e) wykonać pasy zieleni izolacyjnej między projektowaną zabudową a terenami ulic, o szerokości minimum 6,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza strefą ochrony archeologicznej - w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty zabytkowe, prace należy wstrzymać i o zaistniałym fakcie powiadomić właściwy organ ochrony zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach opracowania planu, tereny publiczne nie występują;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) obiekty należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków do 14,0 m n.p.t. liczona do najwyższego punktu dachu,
 - c) dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci - do 70%,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku nie ustala się, a odległość budynku od granicy działki zgodna z obowiązującymi przepisami,
 - e) intensywność zabudowy do 0,25,
 - f) należy pozostawić co najmniej 70% powierzchni działki biologicznie czynnej niezabudowanej i nieutwardzonej;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zagrożone tereny w planie nie występują;
 - 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z propozycją na rysunku planu;
 - 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakazuje się wprowadzania funkcji sprzecznych z ustaleniami przeznaczenia terenu,
 - b) zakazuje się lokalizację obiektów szkodliwych dla zdrowia i środowiska,
 - c) prowadzona na terenie działalność musi spełniać zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych i szczególnych (prawo ochrony środowiska, prawo budowlane itp.) obowiązujących na dzień realizacji zamierzenia inwestycyjnego;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu – włączenie komunikacyjne z ul. Macieja Wierzbińskiego na warunkach zarządcy ulicy,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej na warunkach gestora sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci komunalnej na warunkach gestora sieci, wskazane jest aby wody opadowe z dachów odprowadzone były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystane do innych celów użytkowych,

- d) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanym przyłączem kablowym z istniejącej linii kablowej niskiego napięcia, zasilanej ze stacji transformatorowej „Rąbin Wieś 2” i przebiegającej wzdłuż ul. Macieja Wierzbńskiego, znajdującej się poza planem, a zalecana adaptacja linii kablowej średniego napięcia przebiegającej przez obszar działki z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów; ewentualne przeniesienie linii poza obszar opracowania możliwe jest na koszt i staraniem inwestora na warunkach gestora sieci - w przypadku adaptacji tej linii należy zachować 2,0 m strefę ochronną,
- e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych (ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejem opałowym), nie stwarzających uciążliwości dla środowiska;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów - do chwili zainwestowania zgodnie z planem teren winien być użytkowany w sposób dotychczasowy;
- 12) stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 8. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

§ 9. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – inwestycje te w granicach opracowania planu nie występują.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Koziorowski