

SEKRETARIAT  
Przewodniczącego Rady MiastaWłocławek  
21. 03. 2023

data wpl. .... Nr .....

UCHWAŁA Nr .....  
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK  
z dnia .....

Data wpl. .... Nr .....

2023-03-20

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Mielęcińską, Brzezinową i Pawią.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40),

uchwała się, co następuje

## Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” przyjętego Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Mielęcińską, Brzezinową i Pawią.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, jako załącznik Nr 1 a;
- 2) wyrys oraz wypis (legenda) ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” w skali 1:10000, jako załącznik Nr 1 b;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik Nr 2;
- 4) 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;
- 5) dane przestrzenne utworzone dla planu, jako załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, obejmuje obszar, położony w jednostce ewidencyjnej miasto Włocławek - obręb Michelin KM 15.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje tekst i rysunek planu.

§ 3. Plan w granicach obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1, jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VII/38/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w części jednostki strukturalnej Michelin pomiędzy terenem lasu, granicą miasta oraz ulicami: Bluszczową, Szpalerową, Ziółową i Mielęcińską (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 7 maja 2015 r., poz. 1551).

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiają ustalenia planu, oznaczenia przeznaczenia terenów oraz oznaczenia informacyjne.

2. Oznaczenia graficzne ustaleń planu przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- 4) linia elektroenergetyczna napowietrzna SN 15 kV wraz ze strefą techniczną;
- 5) wyróżnik terenu publicznego.

3. Oznaczenia przeznaczenia terenów użyte w uchwale:

- 1) 1 – numer terenu;
- 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) KD-D – droga dojazdowa.

4. Oznaczenia graficzne informacyjne przedstawione na rysunku planu:

- 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 Subniecka Warszawska.

5. Symbol terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tworzą identyfikatory składające się z cyfr i liter lub z cyfr, liter i oznaczenia graficznego:

- 1) liczba porządkowa pisana cyframi arabskimi – oznacza numer terenu;
- 2) oznaczenie literowe – oznacza przeznaczenie terenu;

3) oznaczenie graficzne „\*\*” – oznacza teren publiczny, przeznaczony do realizacji celów publicznych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne zmierzające do przystosowania istniejącej zabudowy do nowych rozwiązań przestrzennych i technicznych poprzez remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę, a także poprzez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego;
  - 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą dopuszczalną odległość ścian budynków oraz wiat i altan od linii rozgraniczających tereny sąsiednie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 3) przeznaczeniu terenu - dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie terenu – podstawowe, które je uzupełnia i nie jest z nim sprzeczne, określone ustaleniami planu;
  - 4) przeznaczeniu terenu - podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące zagospodarowanie terenu, określone ustaleniami planu;
  - 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej;
  - 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu przy najniższym punkcie obrysu budynku lub budowli do najwyższego punktu budynku: dachu lub atyki lub do najwyższego punktu budowli;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi oraz ustalonymi w tekście uchwały zasadami kształtowania zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Kruszyn k/Włocławka, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
2. Ustala się nakaz zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
3. Ustala się nakaz wyposażenia obiektów budowlanych w urządzenia nie powodujące pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym w celu ochrony przed drganiami i emisjami oraz eliminacji zagrożeń dla higieny i zdrowia właścicieli i użytkowników nieruchomości położonych na terenach i działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową oraz w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa.
4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko, w tym przedsięwzięć mogących niekorzystnie oddziaływać na zdrowie ludzi oraz podmiotów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, z wyłączeniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
5. Ustala się zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeladunku odpadów i surowców wtórnych, w tym złomu, z wyłączeniem takich punktów wynikających ze specyfiki usług, z tym zastrzeżeniem, że mogą być lokalizowane wyłącznie w budynkach na terenach działek budowlanych z tą zabudową, oraz z wyłączeniem punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK).
6. W obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) stolarni, prosektoriów, instalacji do spopielenia zwłok, instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowisk odpadów niebezpiecznych, a także instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacji lub remontu środków transportu: stacje paliw, stacje gazu płynnego, lakiernie, blacharnie oraz warsztaty naprawcze.
7. W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się:
- 1) teren oznaczony symbolem 1 MN kwalifikuje się jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) teren oznaczony pozostałym symbolem, nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.
8. Obszar objęty planem podlega wymaganiom przepisów odrębnych w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych.
9. Obszar objęty planem położony jest w obszarze zadań wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego; zadanie nr 47 o znaczeniu wojewódzkim – zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły.
10. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny osuwania się mas ziemnych.
11. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 220 „Pradolina Środkowej Wisły” oraz częściowo (wg rysunku planu) w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 „Subniecka Warszawska”:
- 1) wszelkie projektowane inwestycje nie mogą pogorszyć jakości wód zbiornika przeznaczonego do zaopatrzenia ludności w wodę;
  - 2) nakaz wykonywania nawierzchni dróg, parkingów, miejsc do parkowania, placów manewrowych i placów składowych, z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji szkodliwych do ziemi, a odprowadzane z nich wody opadowe i roztopowe ujęte będą w systemy kanalizacyjne.
12. W granicach analizowanego obszaru stwierdzono występowanie poziomu wodonośnego w utworach mineralnych. Na ogół zwierciadło wód ma charakter swobodny. Wody podziemne na analizowanym obszarze występują na głębokości 2 m p.p.t. Splyw podziemny odbywa się generalnie w kierunku wschodnim. Bazę drenażu dla analizowanego obszaru stanowi Lubieńka.
13. Obszar objęty planem położony jest w obrębie korytarza ekologicznego wyznaczonego przez Instytut Biologii Ssaków PAN – Dolina Wisły-Kampinoski PN.
14. Krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym: nie występuje potrzeba określenia.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Obszar objęty planem znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Włocławek, nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków bądź figurujące w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ponadto w obszarze objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, w związku z czym nie ustala się strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Wymagane zagospodarowanie przestrzeni publicznych, poprzez aranżacje nawierzchni, wprowadzenie zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
2. Układ głównych przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem stanowi teren przeznaczony do realizacji celów publicznych – oznaczony wyróżnikiem „\*”: droga dojazdowa – oznaczona symbolem KD-D\*.
3. Wymieniona w ust. 2 przestrzeń publiczna służy: komunikacji kołowej indywidualnej i zbiorowej, komunikacji pieszej, rowerowej, miejscom do parkowania, prowadzeniu sieci infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej – chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. Obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i miejsc do parkowania w sposób umożliwiający korzystanie osobom z niepełnosprawnościami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni**

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

1. W ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu wraz z niezbędną dla jego funkcjonowania towarzyszącą zabudową garaży i budynków gospodarczych.
2. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 miejsce/1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) 1 miejsce/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy usług, w tym usług nieuciążliwych, z wyłączeniem powierzchni sprzedaży usług handlu;
    - c) 1 miejsce/50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu;
  - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nie ustala się sposobu realizacji miejsc do parkowania – orientacja miejsc do parkowania (kął lokalizacji) w stosunku do krawędzi jezdni lub obiektu uzależniona jest od dostępności terenu, realizowana zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 4) na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, dopuszcza się miejsca do parkowania realizowane jako garaże, zachowując wskaźniki określone przepisami zawartymi w Rozdziale 3.
3. Na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w ilości 1 budynek gospodarczy/1 działkę budowlaną, zachowując wskaźniki określone przepisami zawartymi w Rozdziale 3.
4. Pozostałe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określają przepisy zawarte w Rozdziale 3.
5. Ustalone planem wskaźniki nie dotyczą terenów z zabudową podlegającą adaptacji jeżeli nie następuje na nich zwiększenie powierzchni użytkowej obiektów oraz zmiana sposobu zagospodarowania terenu.
6. Ustalone planem wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wynikają z analizy funkcjonalnej, dla której wartościami wyjściowymi były wskaźniki przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7. Dopuszcza się realizację inwestycji wynikających z przeznaczenia terenu dopuszczalnego przed realizacją ustaleń przeznaczenia terenu podstawowego, bez względu na stopień zainwestowania działek budowlanych (w tym również niezabudowanych), pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia – brak wyznaczonych terenów scalania i podziału nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz brak wniosków dotyczących scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia ogólne:
  - 1) magistrale i rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić po terenach układu komunikacyjnego (w liniach rozgraniczających drogi publiczne). W uzasadnionych technicznie przypadkach, dopuszcza się realizację sieci na terenach innych niż układ komunikacyjny;
  - 2) korzystanie z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dostęp do obiektów i urządzeń, przyłączanie nowych odbiorców, budowa nowej sieci, przebudowa, modernizacja oraz remonty, zgodnie z przepisami odrębnymi właściwymi dla danego dysponenta infrastruktury;
  - 3) przy zagospodarowaniu terenu należy zachować odległości od istniejącej sieci infrastruktury technicznej, wymagane przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem napraw i konserwacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:
  - 1) z sieci wodociągowej;
  - 2) na trasie sieci wodociągowej zabrania się dokonywać nasadzeń drzew i krzewów;
  - 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne z sieci wodociągowej poprzez hydranty nadziemne;
  - 4) dopuszcza się przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne poprzez hydranty podziemne w uzasadnionych technicznie przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się realizację odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę i indywidualnych przeciwpożarowych zbiorników wodnych w uzasadnionych technicznie przypadkach na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 6) obiekty i urządzenia oraz dostęp do tych obiektów i urządzeń, zgodnie z wymaganiami określonymi przepisami odrębnymi, w tym powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej;
  - 2) na trasie sieci kanalizacyjnej zabrania się dokonywać nasadzeń drzew i krzewów.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych utwardzonych na warunkach określonych przepisami odrębnymi;
  - 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwalej nawierzchni do ziemi na warunkach określonych przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów innych niż zanieczyszczone do ziemi lub do urządzeń służących do retencjonowania wód opadowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych, ustala się:
  - 1) ze stacji transformatorowych (15/0.4kV) oraz linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych niskiego i średniego napięcia;
  - 2) budowę sieci energetycznej kablowej o napięciu 15kV wraz z odpowiednią infrastrukturą techniczną z zachowaniem stref technicznych oraz zachowaniem ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i polami elektromagnetycznymi;
  - 3) dla linii elektroenergetycznej napowietrznej SN 15 kV wyznacza się strefę techniczną o szerokości po 7,0 m w każdą stronę od osi tej linii, dla której obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
  - 4) w strefie technicznej wymienionej w pkt 3 obowiązuje zachowanie ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i polami elektromagnetycznymi;
  - 5) określona w pkt 3 strefa techniczna, będzie obowiązywać do czasu przebudowy linii elektroenergetycznej napowietrznej w linię elektroenergetyczną kablową;
  - 6) ustala się możliwość budowy alternatywnych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: z sieci ciepłowniczej lub indywidualnie, w oparciu o źródła niskoemisyjne i bezemisyjne, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się: zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek magazynowania odpadów komunalnych oraz ich usuwanie w systemie gospodarowania odpadami stosowanym w gospodarce komunalnej miasta.
10. W zakresie komunikacji ustala się:
  - 1) zjazdy i obsługę z dróg publicznych określają przepisy zawarte w rozdziale 3;
  - 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi tereny oraz dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi tereny, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) powiązania układu obsługującego poszczególne tereny z podstawowym układem drogowym ruchu zewnętrznego, zapewniają skrzyżowania zwykle lub odpowiednio skanalizowane z drogami klasy L i Z.

11. Oświetlenie zewnętrzne, parametry dróg publicznych oraz ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej winny spełniać wymogi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

##### § 13. Teren oznaczony symbolem: 1 MN

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustalenia jak w § 6 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.
6. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej: nie występuje potrzeba określania.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
    - b) minimalna intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania.
  - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 60%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną: 40%;
    - b) dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami nieuciążliwymi: 25%;
    - c) dla działek z usługami nieuciążliwymi: 10%;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 12,0 m;
    - b) 5,0 m dla garaży i budynków gospodarczych;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: zgodnie z § 10 ust. 2 uchwały;
  - 6) linie zabudowy:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi;
    - b) ustala się możliwość sytuowania budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem granic, gdzie ta odległość regulowana jest linią zabudowy;
  - 7) geometria dachów: płaskie o spadku do 10°, wielospadowe o spadkach od 10° do 45°, w tym dwuspadowe;
  - 8) adaptacja zabudowy i funkcji.
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
- ~~9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.~~
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy: wyznacza się strefę techniczną dla linii elektroenergetycznej napowietrznej SN 15 kV, wg oznaczenia na rysunku planu, zgodnie z § 12 ust. 5 pkt 3,4 i 5 uchwały.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: ul. Brzeziniowa, ul. Mielęcińska (poza granicami planu) oraz projektowanej drogi publicznej ul. Pawiej 1 KD-D\*;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
13. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 14. Teren oznaczony symbolem: 1 KD-D\*

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna dojazdowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia jak w § 7 uchwały.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 9 uchwały.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wg oznaczenia na rysunku planu: ulica Pawia – teren oznaczony symbolem 1 KD-D\*: 8,0 m;
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy: wyznacza się strefę techniczną dla linii elektroenergetycznej napowietrznej SN 15 kV wg oznaczenia na rysunku planu, zgodnie z § 12 ust. 5 pkt 3,4 i 5 uchwały.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
13. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

## Rozdział 5

### Postanowienia końcowe


§ 15. W granicach obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały, traci moc Uchwała Nr VIII/38/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w części jednostki strukturalnej Michelin pomiędzy terenem lasu, granicą miasta oraz ulicami: Bluszczową, Szpalerową, Ziółową i Mielęcińską (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 7 maja 2015 r., poz. 1551).

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek.

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek.

  
**DYREKTOR WYDZIAŁU**  
- Architekt Miejski  
**Jolanta Stańczak-Bromirska**

  
**RADA PRAWNY**  
mgr Anna Naliewska  
7c 001 - 188  
24.03.2015 r.

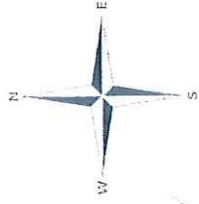
10/10/2023 10:10:10 AM  
10/10/2023 10:10:10 AM  
10/10/2023 10:10:10 AM



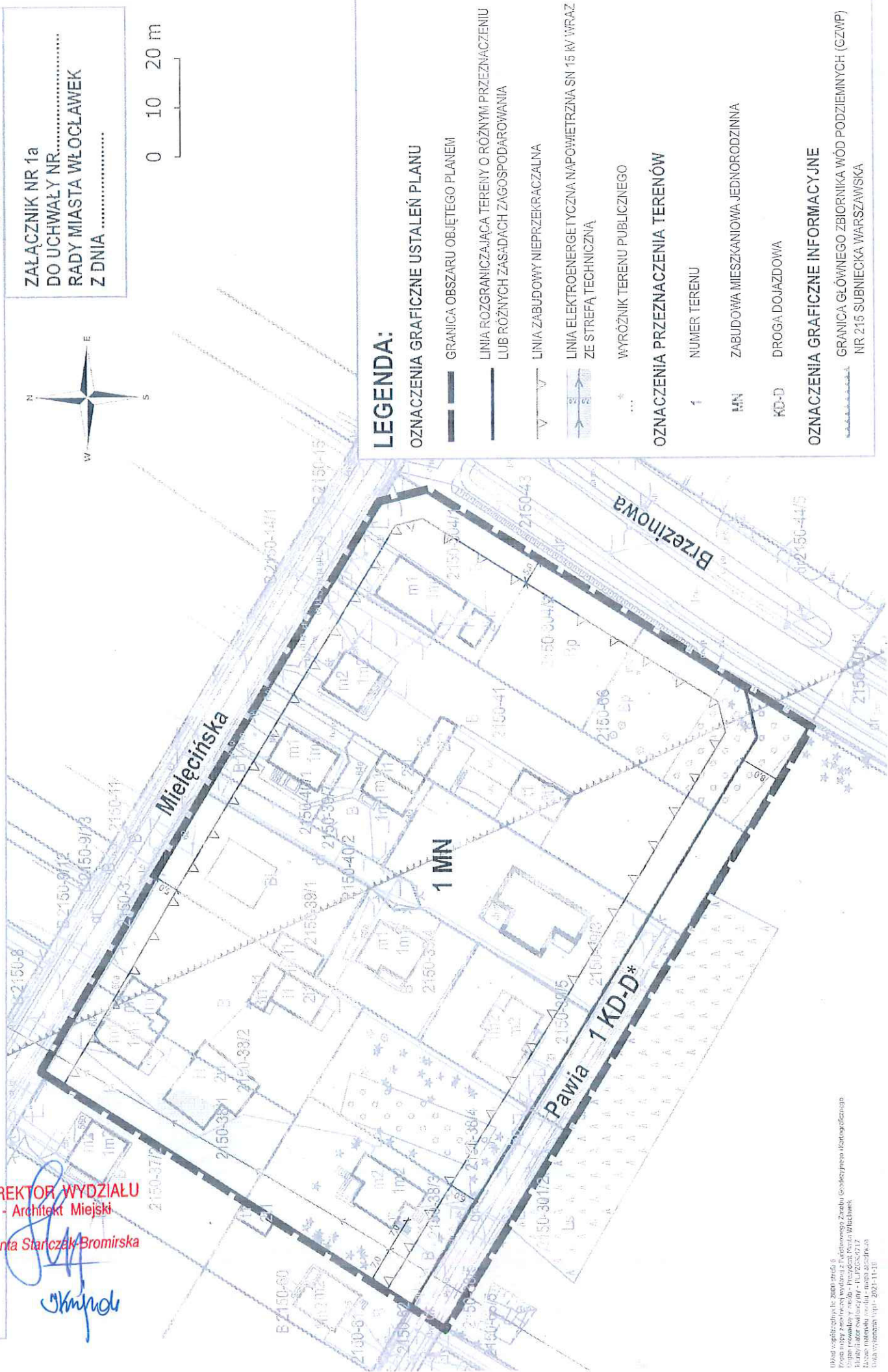
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WŁOCŁAWEK DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI:  
MIEŁĘCIŃSKA, BRZEZINOWĄ I PAWIA**

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1a  
DO UCHWAŁY NR.....  
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK  
Z DNIA .....



**DYREKTOR WYDZIAŁU**  
- Architekt Miejski  
*Jolanta Starczak-Bromirska*



**LEGENDA:**

**OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPONOWIETRZNA SN 15 KV WRĄZ ZE STREFĄ TECHNICZNA
- ... WYRÓŻNIK TERENU PUBLICZNEGO

**OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW**

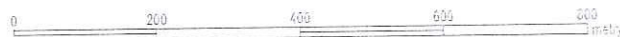
- 1 NUMER TERENU
  - MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
  - KD-D DROGA DOJAZDOWA
- OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE**
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 215 SUBNIECKA WARSZAWSKA

Plan opracowany w 2020 r. przez Biuro Architektoniczne "Starchak-Bromirska" z siedzibą w Włocławku. Wskazano na mapie teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Wskazano na mapie teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Wskazano na mapie teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Wskazano na mapie teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego.

WYRYS ORAZ WYPIS (LEGENDA)  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA WŁOCŁAWEK (Uchwała nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007r.)



SKALA 1:100000



Legenda:



Zasoby środowiska przyrodniczego:

Lasy (państwowe i prywatne)

SYSTEM TRANSPORTOWY:

Planowana klasyfikacja funkcjonalna ulic:

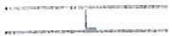
Podstawowy układ komunikacyjny:

Ulice główne



Układ obsługujący:

Ulice lokalne i dojazdowe



Planowana rozbudowa układu drogowego - drogi miejskie

Projektowane drogi miejskie



OBSZARY I TERENY FUNKCJONALNE:

Obszary mieszkalnictwa z dominującym budownictwem wielorodzinnym



Obszary mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodzinnym



Obszary przemysłowe



Tereny zamknięte



STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA:

Obszary dla których obowiązuje MPZP



Obszary dla których zamierza się opracowanie MPZP ze względu na uwarunkowania lokalne



Granica obszaru objętego projektem planu miejscowego

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY.....  
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK  
Z DNIA .....

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**Rady Miasta Włocławek**  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), Rada Miasta Włocławek rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu do wglądu publicznego, które nastąpiło w terminie od dnia 07 grudnia 2022 r. do dnia 10 stycznia 2023 r. oraz po zakończeniu okresu jego wyłożenia w terminie składania uwag do dnia 1 lutego 2023 r., nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego projektu planu.

*JK*  
**DYREKTOR WYDZIAŁU**  
**- Architekt Miejski**  
*Jolanta Stanczak-Bromirska*

**ROZSTRZYGNIECIE**  
Rady Miasta Włocławek

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.), art. 211-271 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1634 z późn. zm.), Rada Miasta Włocławek określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:**

- 1) w zakresie infrastruktury drogowej: modernizacja, rozbudowa systemu komunikacji oraz remonty – dotyczy drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1 KD-D\*;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: budowa nowych sieci oraz modernizacja sieci infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci.

**2. Sposób realizacji inwestycji:**

Docelowo zakłada się modernizację ulicy istniejącej oraz budowę lub modernizację nawierzchni, chodników, zatok postojowych, budowę lub przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w ww. zakresie, w tym ustawą z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022r., poz. 1710 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

**3. Zasady finansowania:**

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu miasta Włocławek, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1634 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021r., poz. 688).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwo gazowe, energię elektryczną, ciepło, a także inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r., poz. 2028 z późn. zm.), będą realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, a także poprzez dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta winny być zaplanowane w uchwale budżetowej.

  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
- Architekt Miejski  
Jolanta Stańczak-Fromirska

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY.....  
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK  
Z DNIA .....

### Dane przestrzenne utworzone dla planu

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.), stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

*JKm*

DYREKTOR WYDZIAŁU  
- Architekt Miejski

Jolanta Stańczak-Bromirska

## UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Włocławek sporządził projekt miejscowego planu realizując Uchwałę Nr XLI/142/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Mielęcińską, Brzezinową i Pawią, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” przyjętym Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007 r. oraz z przepisami odrębnymi.

Dokonał również analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu rozpatrując złożone wnioski.

Uchwała w sprawie miejscowego planu jest zgodna z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta stwierdził zasadność sporządzenia projektu miejscowego planu w zgodności z wynikami analizy (o której mowa w art. 32 ust. 2 cytowanej ustawy), zawartej w Uchwale Nr XXXVI/77/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 22 czerwca 2021r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, zgodnie z którą:

- w załączniku nr 1 do w/w uchwały wskazano za nieaktualne z uwagi na wniesione wnioski, zapisy Uchwały Nr VII/38/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w części jednostki strukturalnej Michelin pomiędzy terenem lasu, granicą miasta oraz ulicami: Bluszczową, Szpalerową, Ziółową i Mielęcińską (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 7 maja 2015 r., poz. 1551).

Miejscowy plan skutkuje zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VII/38/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w części jednostki strukturalnej Michelin pomiędzy terenem lasu, granicą miasta oraz ulicami: Bluszczową, Szpalerową, Ziółową i Mielęcińską (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 7 maja 2015 r., poz. 1551) w granicach określonych uchwałą Nr XLI/142/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Mielęcińską, Brzezinową i Pawią.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” zostało przyjęte Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007r., tym samym przedmiotowy plan miejscowy sporządzany jest zgodnie z jego zapisami.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla wskazanego terenu określa politykę gminy jako: obszary mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodzinny oraz projektowanej drogi miejskiej. Przebieg zrealizowanej drogi miejskiej znajduje się poza granicami przedmiotowego miejscowego planu.

Ustalenia planu uwzględniają obecne zagospodarowanie pozwalając na jego wzbogacenie i uzupełnienie oraz adaptację istniejącej zabudowy i funkcji, jak również umożliwiają realizację nowej zabudowy. Miejscowy plan ustala zgodnie ze studium jako przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy czym:

- celem zapewnienia racjonalnej obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów lub jej usprawnienia, w planie ujęto ciąg komunikacyjny nie wyodrębniony na rysunku studium, tj. drogę publiczną dojazdową: 1 KD-D\*; powyższe nie narusza ustaleń studium, które przewiduje „kształtowanie sprawnego systemu powiązań wewnętrznych poprzez m.in. realizację nowych i modernizację istniejących ulic, dostosowanych do kierunków rozwoju i potrzeb przewidywanych funkcji”, z zachowaniem przepisów odrębnych;

Powyższe jest zgodne z ogólnymi zasadami polityki przestrzennej zawartej w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego Studium, które określają kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzeni, jakie należy podjąć, ale nie przesądzają one o szczegółowych granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Zatem przyjęte planem ustalenia nie naruszają ustaleń Studium.

Uchwała w sprawie miejscowego planu uwzględnia wszystkie wymogi określone art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zwłaszcza:

• dotyczy art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: plan miejscowy ustala powyższe zasady dla poszczególnych terenów poprzez ustalenie parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem podstawowych zasad kompozycji urbanistycznej i zróżnicowanych wysokości zabudowy, respektowania linii zabudowy oraz kształtowania dachów budynków, ponadto poszczególne tereny spełniają zasadę spójności funkcji;
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar objęty projektem planu stanowi fragment miasta Włocławek położony w jednostce strukturalnej Michelin. W większości są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będącej kontynuacją zabudowy zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego projektem planu. Ponadto, znajdują się tam także tereny zadrzewione oraz otwarte, niezagospodarowane.

Zabudowa występująca na przedmiotowym terenie nie posiada istotnych walorów architektonicznych. Zabudowaniom towarzyszy przydomowa zieleń ozdobna (trawniki i żywopłoty). Walory widokowe obszaru podnosi luźno rozmieszczona zieleń wysoka i krzewy, a także zwarte skupisko drzew w zachodniej części obszaru. W granicach planu nie znajdują się obszary krajobrazowe, dla których wymagana jest ochrona wprowadzona ustaleniami miejscowego planu.

Równocześnie plan miejscowy na podstawie ustalonych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z zakresu zasad ochrony środowiska uwzględniających walory architektoniczne i krajobrazowe, przyczynia się do prawidłowego kształtowania przestrzeni;
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan spełnia wymagania środowiska, w tym w zakresie gospodarowania wodami, ustalając nakazy, zakazy oraz wymagania zapewniające ochronę środowiska. W zakresie tym mieści się uwzględnienie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 220 „Pradolina Środkowej Wisły”, dla którego ustalono, że wszelkie projektowane inwestycje nie mogą pogorszyć jakości wód zbiornika przeznaczonego do zaopatrzenia ludności w wodę. Ponadto wskazano, że obszar objęty planem znajduje się częściowo w obrębie nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska.

W obszarze objętym projektem planu nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obszar objęty planem znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Włocławek, nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków bądź figurujące w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Ponadto w obszarze objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, w związku z czym nie ustalono strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby niepełnosprawnych:

Plan spełnia wyżej określone wymagania poprzez między innymi wprowadzenie nakazu zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami oraz wyposażenia obiektów budowlanych w urządzenia nie powodujące pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym w celu ochrony przed drganiami i emisjami oraz eliminacji zagrożeń dla higieny i zdrowia właścicieli i użytkowników nieruchomości położonych na terenach i działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową oraz w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa. A także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko, w tym przedsięwzięć mogących niekorzystnie oddziaływać na zdrowie ludzi oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, z wyłączeniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Ponadto w obszarze objętym projektem planu ustalono zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów i surowców wtórnych, w tym złomu, z wyłączeniem takich punktów wynikających ze specyfiki usług, z tym zastrzeżeniem, że mogą być lokalizowane wyłącznie w budynkach na terenach działek budowlanych z tą zabudową, oraz z wyłączeniem punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

W obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

  - 1) stolarni, prosektoriów, instalacji do spielania zwłok, instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów

niebezpiecznych, w tym składowisk odpadów niebezpiecznych, a także instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne określonych w przepisach odrębnych;

2) funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacji lub remontu środków transportu: stacje paliw, stacje gazu płynnego, lakiernie, blacharnie oraz warsztaty naprawcze.

Realizacja zabudowy ustalonej przedmiotowym planem podlega przepisom prawa budowlanego, które nakładają na inwestora bezwzględny nakaz dostosowania określonych obiektów dla potrzeb niepełnosprawnych;

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalenia planu kształtują przestrzeń z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania poprzez właściwe rozmieszczenie poszczególnych funkcji, co wpływa na rozwiązania najkorzystniejsze w aspekcie przyszłego efektu przestrzennego i gospodarczego. Walorem ekonomicznym przestrzeni jest też ustalony planem układ komunikacyjny pozwalający na właściwą obsługę każdego terenu funkcyjnego;

7) Prawo własności:

Ustalenia planu zostały sporządzone w poszanowaniu prawa własności, umożliwiając zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Właścicielami znacznej części nieruchomości położonych w analizowanym obszarze są osoby fizyczne. Niewielka część gruntów należy do Gminy Miasto Włocławek oraz Skarbu Państwa oddana w trwały zarząd. Projektowane ustalenia planu nie spowodują ograniczeń w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia dla większości obszaru planu objętego ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Część niektórych nieruchomości będzie podlegała wykupowi na realizację celów publicznych;

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Potrzeby te zostały zabezpieczone poprzez ustalenie właściwych parametrów dróg publicznych oraz możliwości realizacji infrastruktury technicznej i oświetlenia zewnętrznego, w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności;

9) Potrzeby interesu publicznego:

Większość nieruchomości położonych w granicach planu stanowi własności prywatne. Zatem podstawowym zadaniem przyjętej polityki potrzeb publicznych w przedmiotowym planie są drogi publiczne, w tym możliwość realizacji nowych dróg, wpływających na polepszenie warunków życia i bezpieczeństwa mieszkańców;

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie sieci telekomunikacyjnych podziemnych i stacji bazowych telefonii komórkowej;

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Podczas sporządzania dokumentu planistycznego organ zapewnił udział społeczeństwa w pracach nad nim poprzez informowanie o kolejnych etapach w mediach, w tym na łamach prasy lokalnej, na stronach BIP i lokalnej strony internetowej Urzędu Miasta Włocławek oraz poprzez rozwieszenie obwieszczeń w terenie objętym planem. Ponadto każdy zainteresowany mógł wziąć udział w dyskusji publicznej przeprowadzonej w okresie wyłożenia, a także mógł zapoznać się z tekstem i rysunkiem planu oraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu, zamieszczonymi na stronach BIP. Dodatkowo, na wniosek mógł otrzymać projekt uchwały w formie papierowej lub drogą elektroniczną;

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Dokument miejscowego planu wraz z dokumentacją planistyczną został sporządzony z poszanowaniem jawności (ogłoszenia, obwieszczenia) i przejrzystości wymaganych prawem procedur planistycznych;

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalone planem zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują korzystanie z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, w tym z dopuszczeniem realizacji odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę w uzasadnionych technicznie przypadkach. Tym samym we właściwy sposób zostały zabezpieczone potrzeby dotyczące dostaw i jakości wody dla odbiorców obecnych i przyszłych;

• dotyczy art. 1 ust. 3 ustawy:

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:

ustalając przeznaczenie terenu organ zrównoważył potrzeby wynikające z interesu publicznego i prywatnego. W ramach prognoz skutków finansowych i oddziaływania na środowisko przeprowadzono niezbędne analizy



ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, na podstawie których sporządzono ustalenia minimalizujące wszelkie zagrożenia i ingerencje we własność prywatną, z uwzględnieniem skutków ekonomicznych oraz w zgodności z przepisami odrębnymi oraz Studium.

W ustawowo określonym terminie (termin upłynął dnia 1 lutego 2023 r.) do składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych;

• dotyczy art. 1 ust. 4 ustawy:

w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** istniejący w obszarze planu układ komunikacyjny został uzupełniony o drogę dojazdową, która razem układem komunikacyjnym poza granicami planu tworzy funkcjonalny i przejrzysty układ ciągów komunikacyjnych. Zaproponowany nowy układ drogowy rozkłada potencjalny ruch kołowy, a tym samym minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** istniejąca oraz planowana zabudowa występuje na terenach posiadających dobry dostęp do dróg publicznych, a zatem dobrze skomunikowanych, mieszkańcy mają zapewniony dostęp do publicznego transportu zbiorowego;
- 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** ustalone planem szerokości pasów drogowych w większości pozwalają na lokalizowanie bezpiecznych ciągów dla pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: niniejszy plan obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla której ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowę mieszkaniową jednorodziną na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy co stanowi kontynuację funkcji występujących w tej jednostce strukturalnej miasta;
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: zgodnie z ustaleniami planu teren oznaczony symbolem 1 MN przeznacza się pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy czym dopuszcza się zabudowę usług nieuciążliwych, zatem ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie tych terenów poprzez wprowadzenie nowych funkcji;  
wprowadzane przeznaczenie terenów stanowi w części uzupełnienie i wzbogacenie istniejących w obszarze funkcji, w tym w części nierozzerwalnie związanych z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkańców, również spoza obszaru planu; przeznaczone pod zabudowę tereny charakteryzują się dobrym dostępem do dróg publicznych oraz do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Gmina Miasto Włocławek wyznaczyła w trybie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz.485 z późn. zm.) obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji oraz podjęła uchwałę, o której mowa w art. 25 ww. ustawy – w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/44/2017 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Włocławek, żaden z tych obszarów nie wkracza w granice przedmiotowego planu, wyznaczając tego rodzaju obszary poza granicami planu, wyłącznie w jednostce strukturalnej Śródmieście.

Podobnie zgodnie z Uchwałą Nr VIII/57/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 kwietnia 2019 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na obszarze rewitalizacji Miasta Włocławek, wyznaczona strefa nie

wkracza w granice przedmiotowego planu, znajduje się poza granicami planu, wyłącznie w jednostce strukturalnej Śródmieście.

Zatem ustalenia planu miejscowego nie mogą odnosić się do postanowień ww. uchwał.

#### **Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Sporządzona do niniejszego planu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu...” ma na celu przedstawienie bilansu dochodów własnych i wydatków gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania: wartość przewidywanych odszkodowań, wartość nieruchomości przewidywanych do wykupienia, liczbę i wielkość nieruchomości niezbędnych do zmian, wartość przewidywanych opłat jednorazowych, środki zabezpieczające gminę przed spekulacjami przy wartościowaniu nieruchomościami objętymi roszczeniami, przewidywane wzrosty cen gruntów użytkowników wieczystych. Prognoza ma także na celu określenie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do bilansu dochodów wzięto pod uwagę przewidywane pobieranie opłaty planistycznej (renty planistycznej) określonej art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęcie zerowej stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów w liniach rozgraniczających dróg publicznych ma swoje racjonalne podstawy. Dysponentem zdecydowanej większości gruntów pod drogami jest bowiem samorząd gminny. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż grunty te pełnią rolę służebną wobec gruntów przyległych, generując przy tym znaczne koszty dla ich właściciela (koszty urządzenia dróg, utrzymania przejezdności, remontów). Stąd, ustalenie stawki planistycznej innej niż 0% byłoby działaniem na własną szkodę.

Dla obszarów, dla których przyjęto stawkę renty planistycznej inną niż 0%, plan miejscowy, ze względu na obecny znaczący stopień zagospodarowania terenu, nie przesądza czy i w jakim stopniu wartość nieruchomości wzrośnie w okresie 5 lat od jego wejścia w życie. Ponieważ nie ma możliwości jednoznacznego określenia wszystkich zamierzeń inwestycyjnych właścicieli (np. wymiana zabudowy, rozbudowa nieruchomości, zmiana sposobu użytkowania nieruchomości czy ich zbycie), nie jest możliwe stwierdzenie wystąpienia ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości. Kwestie te, w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie planu oceniane będą przez orzekający w indywidualnych sprawach organ, stosownie do sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. Stwierdzenie faktu, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu nastąpił wzrost wartości nieruchomości, odbywać się będzie każdorazowo w drodze postępowania administracyjnego w indywidualnej sprawie zakończonej decyzją administracyjną. Jednocześnie ustalenie stawki w wysokości 30% perspektywicznie, w okresie 5-letnim, zabezpiecza potencjalne możliwości gminy związane z wystąpieniem dla niej dochodu, na skutek poczynienia przez właścicieli inwestycji zgodnych z możliwościami – ustaleniami nowego planu – i ich zbycia w ustawowym 5-letnim okresie.

Oszacowano, że wartość potencjalnej renty planistycznej wyniesie 3.000 zł.

#### **W zakres dochodów gminy wchodzi:**

- sprzedaż gruntów gminnych objętych prawem własności – na terenie objętym nowym planem miejscowym brak jest gruntów będących własnością Gminy Miasta Włocławek, które ze względu na funkcję przewidzianą w opracowywanym planie można przeznaczyć do sprzedaży;
- sprzedaż gruntów gminnych objętych prawem użytkowania wieczystego - na terenie objętym nowym planem miejscowym brak jest obszarów gminnych będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego;
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej – nie przewiduje się;
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania dróg utwardzonych - nie przewiduje się;
- podatki od nieruchomości – przewiduje się;
- opłaty roczne za użytkowanie wieczyste – w obszarze objętym nowym planem zagospodarowania brak jest gruntów będących własnością Gminy Miasta Włocławek objętych prawem użytkowania wieczystego.

#### **W zakres wydatków wchodzi (kwoty szacowane):**

- wartość rynkowa nieruchomości przeznaczonych do wykupu na cele publiczne – 97.000,00 zł;
- koszty rozbiórki budynków mieszkalnych i gospodarczych – 0,00 zł;
- koszty budowy infrastruktury technicznej, dróg i chodników – szacowana kwota 73.000,00 zł.

Przeprowadzona analiza ustaleń projektu planu w odniesieniu do zapisów obowiązującego miejscowego planu oraz w części do zapisów Studium wykazała, że brak jest obszarów, na których występuje obniżenie wartości rynkowej gruntów.

Ujęte w prognozie dochody i wydatki na poziomie kwot odpowiednio 3.000,00 zł i 170.000,00 zł mają charakter szacunkowy i dotyczą zamiarów mogących być realizowanymi w rozłożonym czasie.

Wobec niewielkiego zakresu zmian jakie wprowadza nowy plan oraz niewielkiego obszaru jaki został nim objęty, przyjęto, że okres niezbędny do realizacji założeń nowego planu wynosi ok. 3 lat, co skutkować będzie możliwie równomiernym rozkładem wydatków gminy. Taki rozkład skutków finansowych ma służyć możliwie stabilnemu obciążaniu budżetu gminy realizacją zadań inwestycyjnych wynikających z ustaleń planu.

Prezydent Miasta realizując uchwałę przeprowadził procedurę formalno-prawną określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw pokrewnych, w tym o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

- ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z podaniem informacji o możliwości składania wniosków od osób fizycznych i prawnych - w ustawowo określonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych;
- zawiadomił organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania miejscowego planu;
- uzyskał uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz sporządził prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu;
- uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej we Włocławku;
- uzyskał uzgodnienia i opinie od właściwych organów i instytucji;
- nie występował o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (brak obowiązku);
- ogłosił i obwieścił o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu z podaniem informacji o możliwości składania uwag w przedmiotowym temacie, a następnie udostępnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego oraz przeprowadził konsultacje społeczne;
- w ustawowo określonych terminach dotyczących wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz zgłaszania uwag do planu nie zostały złożone żadne uwagi;
- zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta informacje o dokumentach zawierających informacje o środowisku oraz dotyczące obszaru objętego projektem planu.

Rysunek planu przedstawiający graficzne ustalenia planu stanowiący załącznik Nr 1a do uchwały został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Prezydent Miasta wykonał powierzone zadanie w sposób zgodny z procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym proszę Wysoką Radę o przyjęcie przedłożonej uchwały.

wz. PREZYDENTA MIASTA  
  
Krzysztof Kukucki  
Zastępca Prezydenta