**UCHWAŁA NR ../…/…**
**RADY GMINY INOWROCŁAW**
z dnia …….. r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu osiedla „Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo, gmina Inowrocław**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.[1]), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt. 1 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.[2]), art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 781) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.[3]), w związku z podjęciem uchwały nr XXVI/201/2026 Rady Gminy Inowrocław z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu osiedla „Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo, gmina Inowrocław uchwala się, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław przyjętej uchwałą nr XVIII/137/2025 Rady Gminy Inowrocław z dnia 26 września 2025 r. uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu osiedla „Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo, gmina Inowrocław, zwany dalej „planem", w granicach określonych na części graficznej planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na części graficznej planu stanowiącą granice obszaru, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 781, poz. 864, poz. 912
[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668, Dz. U. z 2026 r. poz. 781
[3] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912

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

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

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

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

e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

**§ 3.** Następujące oznaczenia przedstawione na części graficznej planu są ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane numerem porządkowym oraz oznaczeniem literowym określającym przeznaczenie terenu;
5) linie wymiarowe (w metrach);
6) udokumentowane złoże kopalin „Łojewo VI".

## Rozdział 2.
## Ogólne ustalenia planu

**§ 4.** 1. Przeznaczenie terenów:

1) **1MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **2MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **3MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) **4MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) **5MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
6) **6MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
7) **7MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) **1UH –** teren usług handlu;
9) **2UH –** teren usług handlu;
10) **1UE –** teren usług edukacji;
11) **1ZP –** teren zieleni urządzonej;
12) **2ZP –** teren zieleni urządzonej;
13) **1WS-ZP –** teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
14) **1I –** teren infrastruktury technicznej;
15) **1IW –** teren wodociągów;
16) **1KDD** – teren drogi dojazdowej;
17) **2KDD** – teren drogi dojazdowej;
18) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska teren o oznaczeniu:

a) od 1MN do 7MN wskazuje się jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,

b) 1ZP, 2ZP i 1WS-ZP wskazuje się jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

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

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

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania.

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

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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

b) co najmniej 1 miejsce do parkowania przypadające na każde 100 $m^2$ powierzchni obiektów usług handlu,

c) co najmniej 1 miejsce do parkowania przypadające na każdych 5 zatrudnionych w obiekcie usług edukacji,

d) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

– dla terenów od 1MN do 7MN – nie występuje potrzeba określania,

– dla terenów 1UH, 2UH i 1UE – minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania,

– dla pozostałych terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej.

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

1) cały obszar objęty planem znajduje się poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, obszarami osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża kopalin „Łojewo VI”, zgodnie z częścią graficzną planu, dla którego obowiązuje sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) system komunikacji tworzą tereny dróg dojazdowych o oznaczeniu 1KDD i 2KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej o oznaczaniu 1KR;

2) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg publicznych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni, ścieżek rowerowych, chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

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

5) nowe i rozbudowywane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KR, 1I, 1IW, a w sytuacjach szczególnych w granicach pozostałych terenów, jeżeli jest to uzasadnione warunkami technicznymi lub terenowymi, pod warunkiem że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;

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

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

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

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

10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony z dopuszczeniem gromadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ich późniejszego wykorzystania, w szczególności do nawadniania terenów zieleni oraz do celów użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

12) zaopatrzenie w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

14 zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

16) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych – gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się w wysokości 30%.

## Rozdział 3.
## Szczegółowe ustalenia planu

**§ 5.** 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN:**

1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – realizacja garażu wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego,

3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5° do 45°,

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

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1UH, 2UH:**

1) przeznaczenie terenów – tereny usług handlu;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się realizację zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym o szerokości min. 2,0 m, w postaci wysokiej, średniowysokiej i średniej roślinności piętrowej w północnej i wschodniej części terenu 2UH od strony terenu 4MN i 1UE;

3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

f) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5° do 45°,

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

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1UE:**

1) przeznaczenie terenu – teren usług edukacji;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się realizację zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym o szerokości min. 2,0 m, w postaci wysokiej, średniowysokiej i średniej roślinności piętrowej w północnej i wschodniej części terenu 1UE od strony terenu 4MN;

3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5° do 45°,

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

4. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP:**

1) przeznaczenie terenów – tereny zieleni urządzonej;

2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych,

c) dopuszcza się sytuowanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

5. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1WS-ZP:**

1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;

2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,

b) dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych,

c) dopuszcza się sytuowanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

6. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1I:**

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) teren obsługi produktów naftowych,

b) teren gospodarowania odpadami;

3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację naziemnych instalacji odnawialnych źródeł wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego służących do funkcjonowania głównego przeznaczania terenu,

b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,9,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

f) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5° do 45°,

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

7. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1IW:**

1) przeznaczenie terenu – teren wodociągów;

2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację naziemnych instalacji odnawialnych źródeł wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego służących do funkcjonowania głównego przeznaczania terenu,

b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,9,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

f) geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5° do 45°,

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

8. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD:**

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg dojazdowych;

2) parametry zagospodarowania terenów:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) dopuszcza się realizację przystanków autobusowych.

9. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KR:**

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parametry zagospodarowania terenu – szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu.

## Rozdział 4.

## Przepisy końcowe

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

**§ 8.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i na stronie internetowej gminy.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr …/…/…

Rady Gminy Inowrocław

z dnia …….. r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr …/…/…

Rady Gminy Inowrocław

z dnia …….. r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianymi do realizacji na podstawie planu są:

1) utrzymanie lub przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) budowa lub rozbudowa gminnych dróg publicznych,

3) inwestycja uzupełniająca określona w umowie urbanistycznej, obejmująca wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w planie, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław oraz w innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach;

2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 793, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889, z późn. zm.) i ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.);

3) realizacja inwestycji uzupełniającej odbywać się będzie zgodnie z umową urbanistyczną.

3. Zasady finansowania:

1) realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Inowrocław, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);

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

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

4) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757, z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami; wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej;

5) finansowanie inwestycji uzupełniającej odbywać się będzie ze środków inwestora planu na zasadach określonych w umowie urbanistycznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr …/…/…

Rady Gminy Inowrocław

z dnia …….. r.

**Dane przestrzenne utworzone dla planu na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) w postaci cyfrowej**

## Uzasadnienie

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu osiedla „Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo, gmina Inowrocław opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 781)
- rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1192),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.).

Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu osiedla „Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo, gmina Inowrocław został sporządzony na wniosek Transpol Development z siedzibą w Łojewie 70, gmina Inowrocław z dnia 19 maja 2026 r. i złożony do Rady Gminy Inowrocław za pośrednictwem Wójta Gminy Inowrocław. Rada Gminy Inowrocław uchwałą nr XXVI/201/2026 z dnia 26 maja 2026 r. wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia ww. planu. Zgodnie z umową urbanistyczną dotyczącą ww. planu inwestycją główną jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usług handlu i usług edukacji wraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej wraz z terenem wód powierzchniowych śródlądowych. W ramach przeprowadzonych negocjacji ustalono, że inwestycję uzupełniającą stanowić będzie wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej. Szczegółowy zakres inwestycji uzupełniającej został określony w umowie urbanistycznej.

Zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez inwestycję uzupełniającą rozumie się m.in. budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę sieci uzbrojenia terenu. Mając na uwadze zakres inwestycji uzupełniającej, czyli wykonanie sieci uzbrojenia terenu ustawowe przesłanki określone w ww. ustawie zostały spełnione.

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

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** oraz **potrzeby zrównoważonego rozwoju** – wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. Kierując się potrzebą zrównoważonego rozwoju ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów. W zapisach odnoszących się do infrastruktury technicznej wyznaczono powiązanie z systemem zewnętrznym. Ponadto, przeznaczenia terenów są uzupełnieniem istniejącej zabudowy w sąsiedztwie planu i

umożliwiają zharmonizowanie jej z planowaną i sąsiednią zabudową. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe** – ustalenia dla obszaru opracowania zachowują najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo tereny. W szczegółowych zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu określono: minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów. Przyjęte ustalenia planistyczne są kontynuacją istniejących procesów, które zachowują walory architektoniczne i krajobrazowe terenów sąsiednich;

**3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu** – zgodnie z przepisami odrębnymi, określono sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia do gruntu. Obszar opracowania planu znajduje się poza obszarami i terenami górniczymi. Dla obszaru opracowania nie było wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż nie jest gruntem chroniony w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W południowej części planu, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się na obszarze udokumentowanego złoża kopalin „Łojewo VI". Ustalenia planistyczne nie spowodują zmian w podatności na zmiany klimatu;

**4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** –W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty zabytkowe i archeologiczne, dlatego też nie ustalono zasad ich ochrony;

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)** – w ogólnych zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenów wskazano liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Nie było potrzeby ustalenia zasad zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, ponieważ teren planu położony jest poza tymi obszarami;

**6) walory ekonomiczne przestrzenni** – określając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę utrzymanie i kontynuację istniejących i planowanych funkcji mieszkaniowych oraz usługowych. Pozwoli to na realizację inwestycji z wykorzystaniem maksymalnych walorów ekonomicznych przestrzeni. Ustalając przeznaczenie terenów dążono do racjonalnego i maksymalnego wykorzystania przestrzeni. Ponadto w ustaleniach planistycznych wyznaczono w wysokości 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**7) prawo własności** – plan opracowany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uprawniony i dozwolony sposób kształtuje wykonywanie prawa własności nieruchomości. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów

wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności, interes publiczny oraz uwzględniając w części złożone wnioski;

**8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – zrealizowano poprzez uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

**9) potrzeby interesu publicznego** – w ustaleniach planistycznych wskazano tereny przeznaczone pod drogi publiczne. W ramach inwestycji uzupełniającej wykonana zostanie sieć kanalizacji sanitarnej;

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

**11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – plan sporządzony został przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. Wniosek o sporządzenie planu wraz z samym projektem planu opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej i przekazano do Rady Gminy Inowrocław ogłaszając o tym na tablicy ogłoszeń Urzędu i sołectwa, Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy. Po przeprowadzonych negocjacjach projekt planu wraz umową urbanistyczną i prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej. Ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadzono konsultacje społeczne w formie zbierania uwag. Określono termin na składanie uwag do projektu planu. W związku ze zmianami wprowadzonymi do projektu planu w wyniku opinii i uzgodnień dotyczącymi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko ponowiono konsultacje społeczne w sposób oraz w formie wyżej określonej.

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – opublikowano informacje o przekazaniu wniosku inwestora do Rady Gminy Inowrocław, publikując przy tym wniosek wraz załącznikami w sposób określony w pkt 11. Opublikowany został także projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko celem zapoznania się i wniesienia ewentualnych uwag. Ponadto, została zapewniona możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie procedowania projektu planu na każdym jego etapie;

**13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczono teren 1IW dla terenu stacji podniesienia ciśnienia wody, w związku z powyższym istniejąca i projektowana sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody dla projektowanej zabudowy;

**14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska –** na obszarze opracowania planu nie występują zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

**15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej –** w północnej części obszaru opracowania planu występują grunty orne IVb i V klasy bonitacyjnej. Obszar ten nie jest przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław do kształtowania i rozwoju ww. przestrzeni. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do wykorzystania go na cele produkcji rolniczej.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, zgodnie z którym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Opracowanie planu stanowi zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegającą na umożliwieniu realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Po przeanalizowaniu złożonych do projektu planu opinii i uzgodnień organów uzgadniających i opiniujących ten dokument oraz uwag złożonych na etapie konsultacji społecznych uznać należy, że istniejący i planowany sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w granicach planu zachowuje równowagę między interesem publicznym i interesem prywatnym, zarówno pod względem ekonomicznym, środowiskowym jak i społecznym.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Zgodnie z tym przepisem plan dopuszcza sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zachowano główne założenia układu drogowego w granicach opracowania planistycznego, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – teren przewidziany do nowej zabudowy zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy. Plan zapewnia bezproblemowy dostęp do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. Ponadto w ramach terenów o oznaczonych symbolami 1KDD oraz 2KDD dopuszczono realizację nowych przystanków autobusowych;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych;

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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – nie dotyczy,

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 – obszar planu z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejących terenów zurbanizowanych, dlatego przyjęte w projekcie planu rozwiązania przewidują ich uzupełnienie. Obszar planu posiada dostęp do istniejącej sieci wodociągowej oraz telekomunikacyjnej. W ramach inwestycji uzupełniającej zostanie wykonana sieć kanalizacji sanitarnej. Ponadto zaprojektowana została sieć elektroenergetyczna oraz gazowa dla obsługi planowanej zabudowy. Tym samym zlokalizowany jest on na obszarze o najwyższym stopniu przygotowania do zabudowy.

**Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy,** o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały nr XIII/98/2015 Rady Gminy Inowrocław z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowrocław oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław, o której mowa w art. 32 ust. 2 i 3 tej ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania. Wskazana analiza dopuszcza przystąpienie do sporządzenia lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych oraz zmian przepisów prawa. Z uwagi na uchwalenie 26 września 2025 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław (uchwała nr XVIII/137/2025 Rady Gminy Inowrocław), dokument ten w pełni odzwierciedla aktualny stan oraz dynamikę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a rozwiązania przyjęte w planie realizują te aktualne ustalenia. Na dzień sporządzenia projektu rada gminy nie podejmowała nowej uchwały w trybie art. 32 ust. 2 ustawy, ponieważ uwarunkowania lokalne nie uległy zmianie od momentu uchwalenia nowego studium w 2025 roku. W związku powyższym nie ma przeciwwskazań dla uchwalenia planu.

**Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**. Przyjęte parametry obiektów budowlanych oraz sposób zagospodarowania terenu pozwalają na zrealizowanie projektowanej inwestycji z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Inowrocław.** Uchwalenie planu, a następnie realizacja inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej może mieć pozytywny wpływ na budżet gminy ze względu na wpływ podatku od nieruchomości, od gruntów i budynków oraz budowli.