

Uchwała Nr XXII/197/2008
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią
z dnia 24 kwietnia 2008r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią, terenu położonego pomiędzy ulicami Gimnazjalną i Pocztową.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 oraz z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 18076, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218)

Rada Miejska
uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nakło uchwalonego uchwałą nr XXXVI/440/2001 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 marca 2001r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Gimnazjalną i Pocztową.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie ich realizacji, jako załącznik nr 2 do uchwały,

- 3) ustalenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

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

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

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

1. granica obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
3. nieprzekraczalne linie zabudowy,
4. symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

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

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:

- a) zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, o symbolu – U/M,
 - b) zabudowy usługowej, o symbolu – U,
 - c) dróg publicznych, o symbolu – KD,
 - d) dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 2) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty, z wyłączeniem terenu o symbolu U.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, z wyłączeniem dostosowania przebiegu cieków wodnych Kolczatka, do ustaleń planu i inwestycji budowlanych przewidzianych w ustaleniach planu.
- 2) usuwanie drzew i krzewów, wymagające jest stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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

- 1) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych,
- 2) na całym terenie objętym planem, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B”; na obszarze strefy „B” winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków remonty, modernizacje, adaptacje obiektów zabytkowych, uzupełnienia zabudowy, wprowadzanie małych form

architektonicznych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego, prace rewaloryzacyjne na obszarze zieleni zabytkowej,

- 3) należy zachować historyczną zabudowę. Jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja wymaga remontów konserwatorskich z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków,
- 4) należy zachować kompozycję i układy zieleni historycznej,
- 5) przy realizacji nowej zabudowy należy zachować historyczną skalę obiektów oraz stosować historyczne pokrycie dachów, elewacji,
- 6) dopuszcza się wprowadzanie elementów reklamy wizualnej jedynie w miejscach dopuszczonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 7) należy zapewnić nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie, z zasadami określonymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej minimum 10%.

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

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podziału na działki budowlane dokonywać można wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z zasadami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek budowlanych w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana.

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

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
- 4) odprowadzanie wód opadowych z terenów obiektów parkingów i terenów komunikacji do cieków wodnych Kolczatka, po uzyskaniu stosownych zezwoleń (od właściciela cieków),
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia gazu ziemnego,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innymi paliwami ekologicznymi, w tym pochodzącymi ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zapotrzebowanie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych nn, po dostosowaniu ich do zwiększonego poboru mocy, według gestora sieci,
 - b) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- 8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- 9) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
 - a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Miasta i Gminy,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

12. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1U/M** i **2U/M** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków usługowych,
- 2) wysokość realizowanej zabudowy maksymalnie cztery kondygnacje naziemne i maksymalnie 15,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 3) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 15° do 50°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) dopuszcza się lokalizację w projektowanych budynkach usługowych funkcji mieszkalnej z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną,,
- 6) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy w układzie szeregowym,
- 8) lokalizację nowej zabudowy należy uzgodnić z gestorami istniejących sieci podziemnych i naziemnych,
- 9) dopuszcza się wydzielenie parkingów samochodów osobowych oraz realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingów należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,

- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki,
- 11) minimum 10% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni ozdobna i izolacyjna),
- 12) dopuszcza się możliwość podziału terenu, realizację zabudowy przy granicy z terenem oznaczonym symbolem KD oraz przy granicy działek budowlanych o tym samym sposobie użytkowania.

§ 8. Teren oznaczony symbolem **U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków usługowych z zapleczem gospodarczym,
- 2) wysokość realizowanej zabudowy maksymalnie cztery kondygnacje naziemne i maksymalnie 15,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 3) dachy o nachyleniu 15° do 45°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową,
- 6) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 30%,
- 7) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 9) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 10) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 11) dopuszcza się realizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy terenów sąsiednich,
- 12) minimum 10 % powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna).

§ 9. Teren oznaczony symbolem **KD** przeznacza się na cel drogi publicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12m – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się budowę jezdni,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **KDW** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się budowę drogi,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.


§ 12. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XLV/506/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 27 kwietnia 1998 r. oraz Uchwała Nr XLIII/506/2001 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 22 listopada 2001 r.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Andrzej Jedynak


RADCA PRAWNY

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią terenu położonego pomiędzy ulicami Gimnazjalną i Pocztową stanowi realizację ustaleń kierunków rozwoju przestrzenno funkcjonalnego tej części miasta, zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nakło nad Notecią.

Przedmiotowy plan umożliwi właściwe zagospodarowanie terenów w obszarze jednostek 1U/M, 2U/M, U. Przeznaczenie terenów umożliwi zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej, jak również stwarza możliwość rozwoju działalności usługowej.

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. Lech Barcz