

**UCHWAŁA nr IV / 24 / 2006**  
**Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią**  
**z dnia 28 grudnia 2006 r.**

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

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492 i z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006r. Nr 45 poz. 319), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r.: Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568, z 2004r.: Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441,Nr 175 poz. 1457, z 2006 r.: Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337 )

w wykonaniu uchwały Nr XXXI/298/05 Rady Miejskiej w Nakle n/Notecią z dnia 31 marca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nakle nad Notecią terenu położonego pomiędzy ulicami: Gimnazjalną i Pocztową

**Rada Miejska w Nakle nad Notecią uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nakła nad Notecią oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Gimnazjalną i Pocztową zatwierdzonego uchwałą nr XLV/506/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 27.04.1998r., która była opublikowana w Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego z 1998r. Nr 31, poz.129. W granicach terenu objętego zmianą planu znajdują się tereny oznaczone w w/w planie jako: część 01\*Z, część 05\*Kd, 06\* Kd, 30 U/M, 36M/U/P, 37\*K/U/M.
2. Ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nakło nad Notecią” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/440/2001 Rady Miejskiej w Nakle n/Notecią z dnia 30 marca 2001r.
3. Obszar objęty zmianą planu ma powierzchnię około 1,39 ha.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu w skali 1:1.000;
  - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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.

**§ 2.**

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **budynki zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
  - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
  - b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
  - c) inne specjalistyczne: budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) **dostęp ogólny** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby;
- 3) **funkcje usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:

- a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji,
- c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń;

- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej

**4) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne):** należy przez to rozumieć: usługi przewodnickie, usługi hotelarskie, oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym. Usługi hotelarskie rozumiane są jako krótkotrwale, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Usługi hotelarskie mogą być świadczone:

- a) w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
- b) w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
- c) a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

**5) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa) –** należy przez to rozumieć:

- a) budynki jednorodzinne, to jest budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- b) budynki wielorodzinne,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;

**6) kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno -estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny,

**7) kondygnacja** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia gazowa;

- a) kondygnacja nadziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację,
- b) kondygnacja podziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

**8) linie zabudowy:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
  - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
  - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,

b) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

g) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

10) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

11) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

12) **przemysł nieuciążliwy** – rozumie się przez to: wszelką działalność produkcyjną wywołującą nieszkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie nie są źródłem zagrożeń dla jakości środowiska i zdrowia człowieka, a także nie powodują zagrożeń środowiska w przypadku awarii; do grupy nieuciążliwego przemysłu należą działalności typu: skład (poza nieobudowanymi składami materiałów sypkich), hurtownie, zakłady rzemiosła produkcyjnego, małe zakłady produkcyjne, przemysł elektroniczny, przemysł urządzeń elektrycznych i mechanicznych (poza produkcją środków produkcji i pojazdów), przemysł spożywczy (poza zakładami rybnymi i dużymi zakładami przetwórstwa mięsnego) oraz inne działalności przemysłowe na podobnej zasadzie do wymienionych powyżej lub o zbliżonym stopniu uciążliwości, uwzględniające powyższe ograniczenia; do grupy powyższych działalności nie należą działalności przemysłowe:

- a) wymagające składowania materiałów w stanie sypkim pod gołym niebem na powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
- b) o znacznej uciążliwości wynikającej z: wielkości produkcji, ilości przewozów koniecznych do tej produkcji, generowanie ruchu kołowego, emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego oraz wytwarzania znacznej ilości odpadów poprodukcyjnych;

13) **reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami. Rozróżnia się dwa rodzaje reklam:

- a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
- b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Sztyl o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;

14) **strefy ochrony konserwatorskiej** - obszary ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków;

15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed wejściem prowadzącym bezpośrednio na pierwszą kondygnację nadziemną do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

16) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i użytkowania terenu lub obiektu inny od przeznaczenia terenu ustalonego w planie, sposoby tymczasowego zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi.

### § 3.

1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, tj. granice terenu elementarnego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice terenów wydzieleń wewnętrznych;
- 4) oznaczenie terenu elementarnego;
- 5) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 6) przeznaczenie terenów:
  - a) U/M – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - b) 01\*Z – skanalizowany ciek Kolcałka;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: istniejąca zieleń wysoka do zachowania;

- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: objekty zabytkowe;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca linia zabudowy,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;

10) ustalenia obsługi komunikacyjnej, wewnętrzny układ drogowy: Kd – ulica.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### § 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się kolejny numer terenu elementarnego, przeznaczenie terenu oraz, dla terenów systemu komunikacji: klasę ulicy.

3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.

5. Każdy teren wydzielania wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego zawiera:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielania wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) oznaczenie terenu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia obsługi komunikacyjnej;
- 11) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. "opłaty planistycznej").

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów układu drogowego mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) inne ustalenia;
- 6) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. "opłaty planistycznej").

## § 5.

### Ustalenia dla terenu 30.U/M o powierzchni 1,28 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 1) dla nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej ustala się:
    - a) na całym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, z wyłączeniem zabudowy wolnostojącej,
    - b) na całym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wielorodzinnej, a dla terenów położonych poza obszarem wydzielenia wewnętrznego 6.1 dopuszcza się nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku,;
  - 2) dla zabudowy o funkcji usługowej ustala się:
    - a) na całym terenie dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w samodzielnych budynkach i lokalach wbudowanych,
    - b) w budynkach usytuowanych w pierzei zabudowy ul. Dąbrowskiego i Rynku wyklucza się:
      - przeznaczanie na cele mieszkaniowe istniejących lokali użytkowych w parterach budynków,
      - lokalizację nowych lokali mieszkalnych w parterach budynków, od strony posiadającej dostęp od ul. Dąbrowskiego i Rynku,
    - c) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>,
    - d) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingu i pola biwakowego;
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego,
  - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej dla nieuciążliwego przemysłu w formie samodzielnych budynkach i lokalach wbudowanych, z wykluczeniem przeznaczenia na ten cel budynków lub lokali usytuowanych w zabudowie tworzącej pierzeję ul. Dąbrowskiego i Rynku;
  - 5) na całym terenie dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, z parkingami dla samochodów osobowych i z zielenią.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i reklam wbudowanych,
    - b) dopuszcza się lokalizację szyldów z zachowaniem zasad kompozycji elewacji budynków zabytkowych;
  - 2) obowiązuje zachowanie zasady historycznej kompozycji zespołu zabudowy:
    - a) budynek frontowy usytuowany jest w pierzei ulicy Dąbrowskiego i Rynku,
    - b) w głębi posesji oficyny usytuowane na granicy działki.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami, należy stosować rozwiązania projektowo budowlane zapewniające w pomieszczeniach warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami;
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) zabytkami w rozumieniu przepisów odrębnych są budynki usytuowane w pierzei zabudowy Rynku i ul. Dąbrowskiego, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące zasady ochrony:
    - a) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów zabytkowych z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
    - b) wymiana stolarki okiennej jest możliwa pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji widocznych od strony ogólnodostępnych przestrzeni, dopuszcza się zmianę kompozycji parterów budynków w zakresie proporcji otworów, w przypadku przekształcania pomieszczeń na lokale użytkowe;
  - 2) cały teren jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej centralnej części historycznego zespołu miejskiego Nakła, dla której ustala się:
    - a) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu,
    - b) utrzymanie historycznej linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych, wskazane jest opracowanie projektu kolorystyki dla całej pierzei przyrynkowej,
    - c) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznego,
    - d) zachowanie historycznego podziału działek, ewentualnie nawiązanie do dawnych podziałów,
    - e) na całym obszarze objętym planem zabudowa historyczna do zachowania, jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja - wymagane są remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków,

- f) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze, zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej, w nowych obiektach wymagane jest stosowanie historycznych pokryć dachów i materiałów wykończeniowych elewacji,
  - g) usuwanie obiektów dysharmonizujących,
  - h) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego przez nawiązanie historycznego programu mieszkaniowo-usługowego i eliminacja funkcji uciążliwych,
  - i) wprowadzanie elementów reklamy wizualnej jedynie w miejscach dopuszczonych w planie;
- 3) cały teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w granicach strefy działalności budowlana winna być poprzedzona badaniami:
- a) koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji pokrywa inwestor zainteresowany finansowaniem robót budowlanych przy zabytku;
  - b) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku wojewódzki konserwator zabytków ustala w drodze decyzji.
- 5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** w ogólnodostępnych ciągach komunikacyjnych obowiązują zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.
- 6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) obowiązującą linię zabudowy po linii rozgraniczającej ul. Dąbrowskiego i Rynku,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej jako 06.Kd;
  - 2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%, za wyjątkiem działek wyznaczonych po obrysie budynku i dla działki nr 2023/2, dla których ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej dowolny;
  - 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tworzącej pierzeję Rynku i ul. Dąbrowskiego oraz zabudowy historycznej oznaczonej na rysunku planu:
    - a) obowiązuje zachowanie gabarytów i formy architektonicznej zabytków, zgodnie z ustaleniami w ust.4,
    - b) wyklucza się nadbudowę budynku przy ul. Dąbrowskiego 2,
    - c) wyklucza się nadbudowę oficyn (budynki przylegające do budynku frontowego w pierzei Rynku), nie będących zabytkami na posesjach Rynek 9a i Rynek 10;
  - 4) dla pozostałej zabudowy obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość: do 8m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, a dla wydzielen wewnętrznego oznaczonego jako 6.1 do 10m i maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
    - b) kształt dachu: dachy jedno lub dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 15°-30°, kalenic prostopadłe do drogi 06.Kd, pokrycie dachu: w tonacjach czerwieni, brązu, grafitu lub jak w zabudow tworzącej pierzeję Rynku,
    - c) wykończenie elewacji: tynki w jasnych odcieniach koloru żółtego, beżowego, popielatego, zielonego, cegły lub okładziny z materiału ceramicznego w kolorze ceglany;
  - 5) lokalizacja zabudowy na granicy działki:
    - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków istniejących, usytuowanych na granicy działki, zgodnie z liniami zabudowy i parametrami ustalonymi w planie,
    - b) dopuszcza się lokalizację nowych budynków na granicy działki;
  - 6) zasady podziału na działki:
    - a) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych, z zapewnieniem dostępu do drogi 06.Kd poprzez drogę wewnętrzną;
    - b) wielkość nowo wydzielanych działek: minimum 300 m<sup>2</sup>, ustalenie to nie dotyczy działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, szerokość frontów działek: dowolna, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, za wyjątkiem obiektów i obszarów o których mowa w ust. 4.
- 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy lokalizacji obiektów do urządzania ogrodów, terenów rekreacyjnych i sportowych, a także terenów zieleni, istniejące w dniu

uchwalenia planu tymczasowe obiekty budowlane stanowią zagospodarowanie tymczasowe do czasu ich przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów;

3) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;

4) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa p.poż. ustala się, że dościami pożarowymi są wszystkie przejścia pomiędzy budynkami w pierzei Rynku i ul. Dąbrowskiego i swobodne przejście przez ich posesje do drogi 06.Kd.

#### 10. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ul. Dąbrowskiego i Rynku oraz z ulicy 06.Kd;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki z zachowaniem następujących wskaźników miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na jedno mieszkanie,

b) lokalizacja jednorodzinne go budynku mieszkalnego o powierzchni ogólnej większej niż 150m<sup>2</sup> wymaga zapewnienia dodatkowo na działce miejsc postojowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde kolejne 40m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej budynku,

c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na postojowe na trzech użytkowników / zatrudnionych;

3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych dla obsługi nowych działek budowlanych nie graniczących z istniejącymi lub projektowanymi ulicami i dojazdami:

a) obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości w liniach rozgraniczających od 6m do 10m dla dojazdu obsługującego nie więcej niż 4 działki budowlane, o szerokości od 8m do 10m dla dojazdu obsługującego co najmniej 5 działek budowlanych,

b) w przypadku nieprzelotowego układu dojazdów, obowiązuje lokalizacja placu do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5m x 12,5m.

#### 11. Infrastruktura techniczna:

1) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,

b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne w korytarzach infrastruktury technicznej niezbędne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza korytarzami infrastruktury technicznej w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

2) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej;

3) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej;

4) obowiązują następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się jako tymczasowe rozwiązanie do gruntu po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi normami,

b) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,

c) wody opadowe i roztopowe z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu, w tym parkingów oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych, przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce inwestora;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci niskiego napięcia, według warunków wydanych przez gestora sieci;

6) zaopatrzenie w gaz: ze źródeł indywidualnych lub z sieci;

7) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych lub z sieci;

8) gospodarka odpadami: ustala się wprowadzenie rozwiązań stosowanych na terenie całej gminy.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

12. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu oznaczonego jako 30.U/M.

#### § 6.

##### Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.Kd o powierzchni 0,11 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 8m dla ulicy, zgodnie z rysunkiem planu oraz poszerzenie wynikające z włączenia terenu po kanalizacji cieką Kolczatka, oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 01\*Z;
- 2) przekrój ulicy: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 3) dostępność: dostęp ogólny.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych nie dotyczy urządzenia i wykorzystania terenu dla krótkotrwałych imprez;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się, z zachowaniem przejścia i przejazdu o szerokości minimum 6m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;

5. **Inne ustalenia:**

- 1) ochrona i kształtowanie środowiska: obowiązuje odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się jako tymczasowe rozwiązanie do gruntu po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi normami;
- 2) ulica 06.Kd jest ulicą wewnętrzną;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3, pkt. 3;

6. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego 06.Kd.

#### § 7.

##### Ochrona gruntów rolnych i leśnych

W planie przeznacza się na cele nierolnicze 0,167 ha gruntów rolnych sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako R IVb. Grunty te uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią zatwierdzonym uchwałą Nr V/19/84 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 17 grudnia 1984 roku. (publikacja w Dz.Urz. Woj. Bydg. Nr 8/85, poz. 361 z późn. zm.).

#### § 8.

##### Przepisy końcowe

1. Dla terenu objętego zmianą planu tracą moc przepisy zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nakła nad Notecią oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Gimnazjalną i Poczтовую zatwierdzonego uchwałą nr XLV/506/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 27.04.1998r., która była opublikowana w Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego z 1998r. Nr31, poz.129.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Andrzej Szymak

## UZASADNIENIE

przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nakła nad Notecią oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Gimnazjalną i Pocztową zatwierdzonego uchwałą nr XLV/506/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 27.04.1998r., która była opublikowana w Dz.Urz.Woj.Bydg. z 1998r. Nr 31, poz. 129. W granicach terenu objętego zmianą planu znajdują się tereny oznaczone w w/w planie jako: część 01\*Z, część 05\*Kd, 05\*Kd, 30 U/M, 36M/U/P, 37\*K/U/M.

Zmiana planu dotyczy terenu w centrum miasta w rejonie ulic Gimnazjalnej i Pocztowej o powierzchni 1,39 ha

### Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Uchwałą Nr XXXVI/440/2001 z dnia 30 marca 2001 roku Rada Miejska w Nakle nad Notecią uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które stanowi element strategii rozwoju gminy co do zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym celem rozwoju miasta Nakło nad Notecią jest wielofunkcyjny, zrównoważony rozwój gospodarczy, gwarantujący wysoką jakość życia jej mieszkańcom. Dla realizacji celu podstawowego wyznaczono główne cele strategiczne rozwoju obejmujące:

- wielofunkcyjny rozwój zespołu jednostek osadniczych: miasta Nakła nad Notecią jako ponadlokalnego ośrodka obsługi ludności
- zachowanie i ochronę wysokich walorów zasobów dziedzictwa kulturowego

Warunki zagospodarowania przestrzennego i polityka przestrzenna

- ochrona środowiska kulturowego
- koncentracja osadnictwa
- wielofunkcyjny rozwój wyznaczonych jednostek osadniczych

Warunki i zobowiązania przyjęte w zmianie planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nakło nad Notecią.

Zmiana ustaleń dotychczasowego planu realizuje ten cel poprzez:

- a) zapewnienie warunków dla rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych położonych wzdłuż ul. Rynek co poprawi efektywność użytkowania tych nieruchomości zgodnie z oczekiwaniami właścicieli,
- b) zapewnienie warunków dla zabudowy terenów położonych na zapleczu głównej pierzei wzdłuż ul. Rynek, jako kontynuacja zasad zagospodarowania w zakresie funkcji i form istniejącej zabudowy historycznej. Przewidziana jest zmiana dotycząca zasad obsługi komunikacyjnej poprzez umożliwienie obsługi od strony ul. Rynek oraz wytyczenie nowego przebiegu drogi obsługującej wzdłuż połuku Kolczatka stanowiącego północną granicę opracowania.
- c) zapewnienie właściwej ochrony oraz utrzymanie historycznej kompozycji obiektów zabytkowych z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej poprzez zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy, a także utrzymanie historycznej linii zabudowy, proporcji budynków, geometrii dachu, dostosowaniu detalu architektonicznego kształtujących sylwetę zespołu znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej.

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. Lech Barcz