

**Uchwała Nr VI/55/03**  
**Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią**  
**z dnia 28 lutego 2003 r.**

w sprawie rozpatrzenia zarzutu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Nakło nad Notecią w rejonie ulic Staszica, Armii Krajowej i północnej obwodnicy miasta odnoszącego się do nieruchomości położonej przy ul. Armii Krajowej obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 107/7, 107/8 i 107/9 wniesionego przez Państwa Halinę i Mariusza Ćwikłów.

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112),

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

§ 1.

**Uwzględnić zarzuty** wniesione przez Państwa Halinę i Mariusza Ćwikłów do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Nakło nad Notecią w rejonie ulic Staszica, Armii Krajowej i północnej obwodnicy miasta dotyczące nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 107/7, 107/8 i 107/9 w części obejmującej zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

§ 2

**Odrzucić zarzut** dotyczący ustalonej w projekcie planu stawki % służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3

Wprowadzić zmiany do projektu miejscowego planu, o którym mowa w § 1 polegające na:

- 1) przesunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Armii Krajowej z 15,0 m do 8,0 m od krawędzi jezdni;
- 2) wprowadzeniu do tekstu projektu planu w przepisach szczegółowych w § 9 pkt 1 dla terenu 2 MN/U zapisu w brzmieniu: „Dla istniejących obiektów usługowych znajdujących się w odległości mniejszej niż 8,0 m od krawędzi jezdni dopuszcza się adaptację z możliwością przeprowadzenia remontów i modernizacji oraz dokończenia obiektu będącego w trakcie realizacji z ewentualną rozbudową w głąb działki”;

- 3) zmianie zapisu § 9 pkt 1 projektu uchwały w części dotyczącej materiałów i kolorystyki pokrycia dachów, poprzez dodanie określenia „zaleca się”;
- 4) dodaniu do tekstu projektu uchwały:
  - a) w § 3 punktu 8 w brzmieniu: „tymczasowym sposobie zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć funkcje i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenu określone w planie, dopuszczone do czasu zagospodarowania terenu, zgodnie z jego funkcją podstawową”,
  - b) w § 9 pkt 1 w brzmieniu: „dopuszcza się tymczasowe przeznaczenie części działki nr 106/2 oraz działek nr 107/7, 107/8 i cz. dz. 107/9 pod lokalizację miejsc parkingowych i garaży”.

## § 4

Kopia zarzutu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## § 5

Fragment rysunku projektu planu obejmujący wprowadzoną zmianę, o której mowa w § 3 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

## § 6

Fragment tekstu projektu planu obejmujący wprowadzoną zmianę, o której mowa w § 3 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## § 7

Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

## § 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
*Jacek Czosnyka*  
Jacek Czosnyka

Przewodniczący  
*Mirabela Wójcikiewicz*  
Mirabela Wójcikiewicz  
Przewodnicząca

## U z a s a d n i e

**Zarzut** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta i gminy Nakło nad Notecią w rejonie ulic Staszica, Armii Krajowej i północnej obwodnicy miasta odnoszący się do nieruchomości położonej przy ul. Armii Krajowej obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 107/7, 107/8 i 107/9 wnieśli właściciele Państwo Halina i Mariusz Ćwikła.

Wniesiony zarzut dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Armii Krajowej, którą w projekcie planu przyjęto w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni – jak dla terenów niezabudowanych. Linię tą ustalono dla zapewnienia mieszkańcom korzystniejszych warunków zamieszkania, mając równocześnie na uwadze możliwość zwiększenia ruchu pojazdów po zainwestowaniu terenów przyległych do tej ulicy. Projekt planu z tak przyjętymi liniami zabudowy uzgodniono z Zarządem Dróg w Nakle.

Na spotkaniu roboczym w sprawie omówienia protestów i zarzutów, które odbyło się w dniu 25 listopada 2002 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Nakło, przedstawiciele Zarządu Dróg w Nakle wyrazili zgodę na zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż ulic Olszewskiej i Armii Krajowej i ustalenie ich przebiegu jak dla terenów zabudowanych, tj. w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni.

Dla umożliwienia właściwego użytkowania obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 8,0 m od krawędzi jezdni oraz kontynuacji rozpoczętej inwestycji, wprowadzono dodatkowy zapis umożliwiający te działania.

Zapisy w tekście projektu planu stanowiące wymóg zastosowania jednolitych materiałów i kolorystyki pokryć dachowych, tj. elementów mających m.in. wpływ na kształtowanie zabudowy i zaprowadzenie ładu przestrzennego, wprowadzono na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, która to w/w warunki stawia przed walorami ekonomicznymi i prawem własności.

Z uwagi na brak akceptacji ze strony właścicieli nieruchomości postanowiono zapisy te złagodzić, zastępując określenie „ustala się” słowem „zaleca się”.

Ponadto na wniosek właściciela wprowadzono dodatkowy zapis o możliwości tymczasowego przeznaczenia i zagospodarowania części terenu pod miejsca parkingowe i garaże.

**W związku z powyższym postanowiono uwzględnić wniesiony zarzut.**

Zarzut dotyczący ustalenia w projekcie planu stawki % służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości postanowiono **odrzuć**, bowiem zapis ten (§ 10) odnosi się do całego planu, a o faktycznym wzroście poszczególnych działek orzeknie rzeczoznawca w momencie ich sprzedaży.

**Uchwałę o przyjęciu i odrzuceniu zarzutów podjęto na podstawie następujących przepisów:**

- **ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112).

Art. 1 ust. 2. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładunku przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Art. 10.1. W miejscowym planie ustala się, w zależności od potrzeb:

- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy (...),
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

Art. 10.3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy.

- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2000 r. nr 71 poz. 838).

Art. 43.1. Obiekty budowlane przy drogach powinny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

Lp. 3. Droga ogólnodostępna (...)

- c) gminna – na terenie zabudowy miast i wsi – 6,0 m; poza terenem zabudowy – 15,0 m.

Wnoszący zarzut mogą zaskarżyć niniejszą uchwałę w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia do naczelnego Sądu Administracyjnego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
*Jacek Czosnyka*  
Jacek Czosnyka

19-100 Nakło "Nst.

U. Mysłuski 73

GP 422-43/WOZ

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr VI/55/03  
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią  
z dnia 28 lutego 2003 r.

Pan  
Burmistrz  
Gminy Nakło "Nst.

SEKRETARIAT  
Urząd Miasta i Gminy w Nakle n. Not.

wpl. 2002-11-01  
L.dz. 5319/02

Wnoszę zastrzeżenie do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania  
Przestrzennego miasta Nakła w rejonie ulic Polna - A. Krajewej  
dotyczący działki położonej w m. Nakło przy ul. A. Krajewej  
oznaczonej geodezyjnie Nr 107/9.

• Nie wyrażam zgody na wyznaczenie linii zabudowy w odległości 15 m  
od krawędzi jezdni oraz zbyt duże "uszczuplenie" zawarte w  
opracowaniu do nowego planu zagospodarowania przestrzennego  
(min. pokrycie dachu materiałem ceramicznym lub podobnym i  
"styliko" w odzieniu ceramicznym).

W roku 1995 za zgodą Zarządu Gminy Nakło "Nst.  
dotychczasowy - poprzez tamto wybranie przez Gminę Nakło "Nst. -  
opracowania zagospodarowania przestrzennego lokalnego terenu  
o pow. 0,5 ha, co zostało zatwierdzone Planem Zagospodarowania  
Przestrzennego i stosownie uchwałą Rady Gminy Nakło "Nst.

Na tym terenie przewidziana jest działalność handlowo-  
gastronomiczna, zaplanowane zostało kilka miejsc usz-  
garnie - zrealizowane jak również budowa budynku  
usługowego. W planie jest możliwość budowy bud. miesz-  
kalnego oraz prowadzenia renowacji meublarskiej.  
Podsumowując mam nadzieję o pozostawienie linii zabudowy  
wlg. istniejącej zabudowy przy ul. A. Krajewej -

- ok. 9 m od krawędzi jezdní, ujęcie zapisu MN/UL/  
wraz z UH/UG/UR wraz z niewielką ilością gwoździ  
określa możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów  
wybudowanych w odległości mniejszej niż 9 m od krawędzi  
jezdni. Ponadto uwagi o zwołaniu cotygodniowych  
zapisów - dziennik przy ul. A. Krajowej - Podanej z opłat  
z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pomieszczenia  
zapis był już w poprzedniej uchwale, usunąć plan  
nie ma w nowym ujęciu - co zwiększyło by wartość działki  
i nieruchomości.

Culka Halina

Antoni Maniński

9-100 Nakło "1/Not.

29.10.2002 R

ul. Młyńska 7 B

GP 1900-42/2004

SEKRETARIAT  
Urząd Miasta i Gminy w Nakle n. Not.

wpl. 2002-11-14  
L.dz. 91-5018/02

Pan  
Burmistrz  
Gminy Nakło "1/Not.

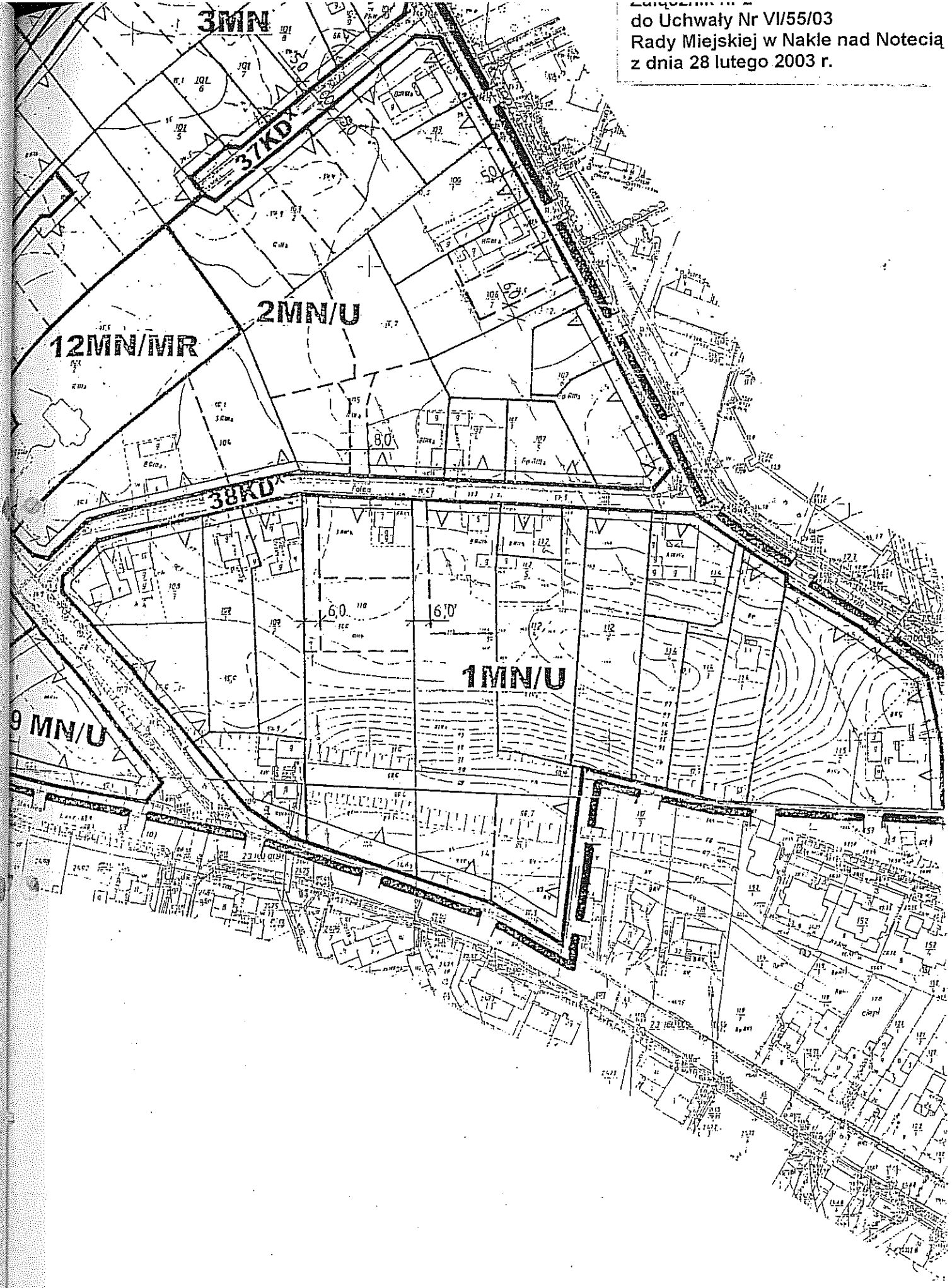
Wnoszę zarzut do projektu Miejscowego Planu  
Zagosp. Przestrzennego miasta Nakła w rejonie Polna -  
A. Krajowej w dotychczas działki położonej w m. Nakła  
przy ul. A. Krajowej oznaczonej geodezyjnie Nr. 107/8.

Nie wykreślił z podu nową linię zabudowy w odległości  
15 m od krawędzi jezdnii oraz zbyt duże utrudnienia  
zwłaszcza w oparciu do nowego planu zagospodarowania  
przestrzennego / m.in. pokrycie dachu materiałem ceramicznym  
lub podobnym "tytuł" w odcieniach szarej.

15 roku 1995 za zgodą Zarządu Gminy Nakła "1/Not.  
dokonałiśmy - poprzez biuro wybiorne przez Gminę Nakła -  
opracowania zagospodarowania przestrzennego terenów  
o pow. 0,5 ha, co zostało zatwierdzone Planem Zagospodaro-  
wania Przestrzennego i Stosownych uchwał Rady Gminy Nakła "1/Not.  
Ponieważ skutkiem utrudnień działek budowlanych,  
m.in. 107/8, Nowa linia zabudowy praktycznie zlikwiduje  
w/w działki budowlane - gmina z pewnością tego terenu  
nie wykupi po cenach rynkowych.

Wnosimy o pozostawienie linii zabudowy w 19 istniejącej  
bud. mieszkalnej przy ul. A. Krajowej. Marek Ciwik  
Cezara Holców

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr VI/55/03  
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią  
z dnia 28 lutego 2003 r.



ROZDZIAŁ II  
Przepisy szczegółowe

- § 9. W granicach opracowania i uchwalania planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania, oznaczone symbolami liczbowo literowymi nawiązującymi do funkcji wymienionych w §5 uchwały:
- 1) 1 MN/U, 2 MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług dla których ustala się:
    - a) jako funkcję podstawową terenu - mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej na wydzielonych działkach,
    - b) jako funkcję uzupełniającą – usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic władania,
    - c) adaptację istniejących podziałów geodezyjnych oraz możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, przy czym nie należy tu przyjmować takiego dostępu poprzez ustanowienie drogi koniecznej, dopuszcza się zmiany przewidziane w § 8 pkt 4, 5 i 6,
    - d) na poszczególnych działkach możliwość budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, oraz budynku przeznaczonego do prowadzenia działalności usługowej; łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej,
    - e) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 45° z tolerancją do  $\pm 10^\circ$ , zaleca się krycie materiałem ceramicznym lub podobnym w odcieniach czerwieni; architektura budynków gospodarczych i usługowych winna być zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym,
    - f) sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu tj. min. 5,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych i min. 8,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej /ul. Armii Krajowej/ i ulicy zbiorczej – drogi powiatowej /ul. Olszewskiej/,
    - g) dla istniejących obiektów usługowych znajdujących się w odległości mniejszej niż 8,0 m od krawędzi jezdni dopuszcza się adaptację z możliwością przeprowadzania remontów i modernizacji oraz dokończenia obiektu będącego w trakcie realizacji z ewentualną rozbudową w głąb działki,
    - h) dopuszcza się tymczasowe przeznaczenie części działki nr 106/2 oraz działek nr 107/7, 107/8 i cz. dz. 107/9 pod lokalizację miejsc parkingowych i garaży,
    - i) min. 40% powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleni ozdobną i rekreacyjną; w nasadzeniach należy preferować gatunki rodzime drzew i krzewów,
    - j) zakaz przekształcania istniejącej rzeźby terenu, tworzenia nasypów i niwelacji; szczególnej ochrony wymagają skarpy na terenie 1MN/U;
  - 2) 3 MN, 4 MN, 6 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których ustala się:
    - a) adaptację istniejących podziałów geodezyjnych oraz możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem zmian przewidzianych w § 8 pkt 4, 5 i 6,
    - b) na poszczególnych działkach możliwość budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, pomieszczenia gospodarcze i garażowe należy łączyć "pod jednym dachem" z budynkiem mieszkalnym, przy czym łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej,
    - c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 45° z tolerancją do  $\pm 10^\circ$ , zaleca się krycie materiałem ceramicznym lub podobnym w odcieniach czerwieni,
    - d) usytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu tj. min. 5,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych i min. 8,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej /ul. Armii Krajowej/ i ulicy zbiorczej drogi powiatowej /ul. Olszewskiej/,
    - e) dopuszcza się możliwość prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej; rodzaj dopuszczalnych usług należy ograniczyć do takich, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadającym wymogom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,
    - f) min. 50% powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleni ozdobną i rekreacyjną; w nasadzeniach należy preferować gatunki rodzime drzew i krzewów;