

Uchwała nr XV/183/99

Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 29 października 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Nakle nad Notecią położonego po północno – wschodniej stronie ulicy Dąbrowskiego, pomiędzy Placem Szkolnym, linią kolejową a ulicą Strażacką.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Nakle nad Notecią położonego po północno – wschodniej stronie ulicy Dąbrowskiego, pomiędzy Placem Szkolnym, linią kolejową a ulicą Strażacką.

§2. Integralną częścią planu wymienionego w § 1 jest rysunek stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, odniesiony w przestrzeni do obecnego zagospodarowania terenu przedstawionego jako tło, obowiązujący na obszarze objętym niniejszą uchwałą, określonym liniami, o których mowa w pkt 2, w zakresie: 1) symboli cyfrowo-literowych wyróżniających poszczególne tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, uzupełnionych znakiem "*" w stosunku do terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, 2) granic planu, 3) obowiązujących i umownych linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, 4) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, w tym dotyczących wybranego rodzaju zabudowy, określonego w ustaleniach, 5) zabudowy zwartej oznaczonej liniami ciągłymi, 6) miejsc wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez celowe ukształtowanie bryły budynku, fragmentu ogrodzenia albo elementu małej architektury, a także zieleni, w odpowiedniej skali, nadające im w określonym widoku czytelny z oddali, wyróżniający z otoczenia wyraz.

§3. 1. Ustala się zasadę dokładności odczytu linii rysunków, o których mowa w § 2, o ile w treści niniejszej uchwały nie zostały podane wymiary, w sposób następujący: 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, linie wyznaczające granice nieruchomości i inne linie - pokrywające się z istniejącymi granicami działek wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – według tych granic, 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania znacznie odbiegające od istniejących granic działek wynikających z ewidencji gruntów i budynków - po ich osiach z dokładnością do 1 m, 3) linie wyznaczające granice planu - według przylegających do nich obowiązujących linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy odbiegające od innych linii - po ich zewnętrznej krawędzi z dokładnością do 0,25 m. 2. Rzeczywisty przebieg umownych linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania ustala się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; przypadki sporne rozstrzyga Zarząd Gminy. 3. W odniesieniu do dokonywania zmian w podziałach geodezyjnych ustala się wydzielanie najpierw terenów dróg publicznych, a następnie prawo wydzielania działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale. 4. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w § 4, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów szczególnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały. 5. Zasady określone w niniejszej uchwale, wynikające z

przywołanych w niej przepisów, obowiązują zgodnie z brzmieniem tych przepisów w dniu jej podjęcia. 6. Ustalenia planu nawiązujące do stanu istniejącego należy odnosić do obiektów wskazanych w tekście lub rysunku planu w kształcie, w jakim znajdowały się one w dniu podjęcia niniejszej uchwały. W przypadku przebudowy tych obiektów - ich elementy bądź parametry przyjęte jako wzorce muszą pozostać w granicach wyznaczonych przez stan istniejący w dniu podjęcia niniejszej uchwały. 7. Ustalenia planu, które muszą być traktowane jako obowiązujące, zapisano w niniejszej uchwale pismem prostym, wyłuszczone określenie zasadniczego przeznaczenia terenu. Nie obowiązujące informacje pomocnicze i przykłady zapisano kursywą.

§4. Ileć w uchwale jest mowa o: 1) działce – należy przez to rozumieć wyodrębniony liniami granicznymi obszar gruntu stanowiący odrębny przedmiot ewidencji gruntów i budynków, 2) nieruchomości – należy przez to rozumieć działkę lub graniczące ze sobą działki, stanowiące przedmiot tych samych praw, 3) budynku – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, również nie związany trwale z gruntem, samodzielny w przestrzeni nieruchomości, także związany z kilku samodzielnymi bryłami pod warunkiem połączenia ich zamkniętym pomieszczeniem lub całkowicie obudowaną drogą komunikacji, co najmniej na poziomie jednej kondygnacji, 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć pionową płaszczyznę, wyznaczoną na rysunku lub w tekście planu, której nie może przekraczać żaden element budynku do wysokości 4,5 m nad poziomem przylegającego terenu, 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć pionową płaszczyznę, wyznaczoną na rysunku lub w tekście planu, do której powinno przylegać minimum 80% powierzchni elewacji budynku, a dla budynków wznoszonych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką - także skrajna część tej elewacji, przylegająca bezpośrednio do bocznej granicy działki budowlanej; obowiązująca linia zabudowy jest równocześnie nieprzekraczalną dla zabudowy, 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu, na linii zabudowy lub przy granicy działki od strony drogi publicznej, do najwyższego punktu kalenicy dachu albo zwieńczenia ściany attykowej osłaniającej stropodach, 7) zabudowie zwartej - należy przez to rozumieć zabudowę, w której budynki główne, skupiające podstawowe funkcje użytkowe, wypełniają całą szerokość działki od strony drogi publicznej, przylegając do budynków na działkach sąsiednich ścianą oddzielenia przeciwpożarowego osłaniającą pomieszczenia użytkowe co najmniej na jednej kondygnacji, 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na określonym terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu.

§5. Ustalenia powszechnie obowiązujące na obszarze objętym planem, o którym mowa w § 1:

- 1) obszar jest objęty ochroną konserwatorską i archeologiczną - projekty budowlane budynków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków albo osobą przez niego upoważnioną, prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym,
- 2) projekty budowlane należy uzgadniać z gestorami uzbrojenia podziemnego,
- 3) wodę pitną należy czerpać z wodociągu miejskiego, uzbrojonego w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, przy zachowaniu warunków gestora sieci,
- 4) ścieki należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu warunków gestora sieci,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowej niskiego napięcia projektowanej w układzie pierścieniowym, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Jackowskiego” na słup istniejącej linii n.n. w ul. Dąbrowskiego; stację transformatorową należy dostosować do zwiększonego poboru mocy,
- 6) zaopatrzenie w gaz należy przewidywać z istniejących sieci gazowych niskiego ciśnienia, przebiegających w ulicach przyległych do obszaru objętego niniejszą uchwałą,
- 7) ciepło należy czerpać z sieci komunalnej lub z lokalnego źródła zasilanego paliwem ciekłym lub gazowym,
- 8) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy projektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- 9) na każdej nieruchomości należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 10) nadmiar wód opadowych z obszaru objętego planem należy odprowadzać do systemu kanalizacji deszczowej miasta, przenikające do nich zanieczyszczenia w terenach przemysłowych usuwać na miejscu,
- 11) lokale przeznaczone na cele użyteczności publicznej powinny być całkowicie dostępne dla osób niepełnosprawnych co najmniej na jednej kondygnacji, dalsze kondygnacje muszą być dostępne wówczas, kiedy ich powierzchnia użytkowa, albo powierzchnia użytkowa całego lokalu przekracza 100 m^2 ,
- 12) uciążliwość użytkowania nieruchomości musi zamykać się w granicach własności,
- 13) z nieruchomości dopuszcza się wyłącznie jeden wjazd na drogę publiczną, o ile inne ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,
- 14) wymaga się wyznaczenia na terenie nieruchomości takiej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, która umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej i parkowanie samochodów mieszkańców nawet w przypadku wprowadzenia zakazu zatrzymywania na przyległym terenie, o ile inne ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,
- 15) dopuszcza się powiększenie liczby istniejących lokali mieszkalnych na terenie nieruchomości pod warunkiem zapewnienia na jej obszarze na każdy lokal mieszkalny 1 stanowiska postojowego dla samochodu osobowego w indywidualnym garażu oraz dodatkowo 0,5 stanowiska otwartego, usytuowanych na poziomie terenu; w przypadku innego rozwiązywania pomieszczeń do przechowywania samochodów osobowych obowiązuje ich wykonanie przed przystąpieniem do użytkowania lokali mieszkalnych,
- 16) na każdej nieruchomości obowiązuje zarezerwowanie miejsca postojowego dla samochodu osobowego, z którego korzysta osoba niepełnosprawna,
- 17) wjazd, o jakim mowa w pkt 13 oraz spełnienie wymagań zawartych w pkt 14 należy uzgodnić z zarządem drogi, który jest władny zmienić warunki przewidziane w tym zakresie przez niniejszą uchwałę,
- 18) wjazd do garażu dla samochodu osobowego powinien znajdować się w odległości co najmniej 10 m od zwróconych w jego stronę okien pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych,
- 19) nie dopuszcza się wznoszenia budynków na terenie komunikacji, o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,
- 20) teren ulicy, oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznaczony jest do umieszczania podziemnych sieci uzbrojenia terenu, o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,
- 21) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy nieruchomości jest dopuszczalne bez uzyskiwania zgody właściciela działki sąsiedniej, jeżeli budynek ten będzie przylegał do budynku istniejącego po drugiej stronie granicy, a jego wysokość i długość nie przekroczą rozmiarów tamtego,
- 22) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą obiektów istniejących, które mogą być remontowane, modernizowane i przebudowywane bez ograniczeń w obrębie dotychczasowej bryły, muszą być one honorowane

w przypadku jej ewentualnej odbudowy, rozbudowy bądź nadbudowy, 23) zabrania się wznoszenia wolno stojących reklam, 24) nie dopuszcza się wyrażenia zgody na przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszelkich elementów wynikających z ustaleń niniejszej uchwały.

§6. Ustalenia szczegółowe obowiązujące na poszczególnych terenach, wyróżnionych na załączniku liniami, o których mowa w § 2 pkt 3, oznaczonych:

- 01) **01*Kz - teren komunikacji - ulica zbiorcza ulica Dąbrowskiego**a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokość jezdni minimum 7 m, c) obustronne chodniki, d) obsługa bezpośredniego otoczenia poprzez wjazdy na teren nieruchomości, e) dopuszcza się urządzenie zatok postojowych w miejscach gdzie pozwala na to odpowiednia szerokość pasa drogowego i zagospodarowanie w otoczeniu, f) przebieg ścieżki rowerowej, g) docelowo bezkolizyjne przecięcie z linią kolejową;
- 02) **02*Kl - teren komunikacji - ulica lokalna ulica Strażacka**a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) szerokość jezdni minimum 7 m, c) wyznaczone miejsca parkingowe nie mogą zawężać minimalnej szerokości jezdni;
- 03) **03*Kd,p – teren komunikacji – ulica dojazdowa z funkcją parkingową Plac Szkolny**a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 13 m, b) szerokość jezdni minimum 6 m, c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych przy linii rozgraniczającej wspólnej z terenami 05 U,M, 06*U, ewentualnie także 04 U,P, 07 U, d) dopuszcza się bezpośrednie wjazdy bramowe z garaży dla samochodów pożarniczych, e) nad istniejącym gazociągami w pasie o szerokości 2 m należy projektować nawierzchnię łatwo rozbieralną z zachowaniem przykrycia rurociągu zachowującego jego głębokość 0,8 , 1,2 m, f) zagospodarowanie powinno zapewnić dojazd na teren 05 U,M, g) zagospodarowanie powinno chronić istniejącą zielenią wysoką;
- 04) **04 U,P – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej**a) obsługa komunikacyjna z terenu 01*Kz poprzez co najwyżej dwa wjazdy, b) zasadnicza obsługa komunikacyjna z terenu 03*Kd,p, c) dopuszcza się podział terenu na dwie odrębne nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 2400 m² , pod warunkiem zapewnienia każdej z nich dojazdu z terenu 03*Kd,p, d) nie dopuszcza się wprowadzania funkcji mieszkalnej w jakiegokolwiek postaci, e) nieprzekraczalna linia zabudowy na linii rozgraniczającej wspólnej z terenem 01*Kz, f) dla budynków o wysokości przekraczającej 12 m odległość wybranego punktu ich rzutu od linii rozgraniczającej wspólnej z terenem 01*Kz nie powinna być mniejsza niż całkowita wysokość obiektu w tym punkcie, g) maksymalna wysokość zabudowy 25 m, h) zakaz realizacji i rozbudowy budynków niższych niż dwukondygnacyjne, i) maksymalna intensywność zabudowy 2,0, j) wymaga się zapewnienia na terenie działki liczby miejsc parkingowych nie mniejszej niż jedno na dwie osoby zatrudnione na obszarze nieruchomości, oraz jedno na 10 m² powierzchni użytkowej sali sprzedaży handlu;
- 05) **05 U,M – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej**a) obsługa komunikacyjna z terenów 01*Kz i 03*Kd,p, b) dopuszcza się parterową zabudowę o funkcji wyłącznie gospodarczej i garażowej, związaną z zabudową mieszkaniową, lokalizowaną z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy, z możliwością sytuowania bezpośrednio przy linii rozgraniczającej wspólnej z terenem 04 U,P, c) zakazuje się zmiany bryły i wystroju plastycznego elewacji istniejącego budynku frontowego, d) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów zgodną z wyznaczoną linią zabudowy, e) wysokość części dobudowanej albo usytuowanej samodzielnie na obszarze nieruchomości nie może przekroczyć 11,5 m, z nawiązaniem do poziomów gzymsów istniejącego obiektu frontowego, f) nie dopuszcza się realizacji zabudowy jednokondygnacyjnej o wysokości mniejszej niż 5,0 m, za wyjątkiem wymienionej w lit. c, g) wymaga się wyznaczenia

na obszarze nieruchomości miejsc postojowych w liczbie co najmniej 1,1 na jeden lokal mieszkalny, h) maksymalna intensywność zabudowy 1,5, i) zaleca się zmianę sposobu użytkowania obiektu poprzez przeznaczenie go na cele zbiorowego zamieszkania, administrację, usługi nie naruszające wyglądu zewnętrznego budynku frontowego, j) umieszczanie urządzeń reklamowych wymaga uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, k) nie obowiązuje przepis § 5 pkt 23;

- 06) **06*U – teren zabudowy usługowej starostwo powiatowe** a) wejście główne z terenu 01*Kz, obsługa komunikacyjna wyłącznie z terenu 03*Kd,p, b) zakaz dokonywania podziałów nieruchomości na działki budowlane, c) ewentualna rozbudowa istniejącego budynku w kierunku terenu 01*Kz może być lokalizowana bezpośrednio przy granicy nieruchomości, z obowiązkiem rozwiązania problemu oświetlenia pomieszczeń w istniejących budynkach sąsiednich, posiadających okna w ścianie szczytowej, d) ewentualna rozbudowa istniejącego budynku w kierunku terenu 01*Kz nie może przekraczać wysokości 9,5 m, nawiązując do wysokości budynków sąsiednich i poziomów elementów podziału ich elewacji, e) maksymalna wysokość zabudowy lokalizowanej od strony terenu 03*Kd,p nie może przekraczać 15 m, f) zakaz realizacji nowych obiektów o wysokości niższej niż 3 kondygnacje, za wyjątkiem rozbudowy istniejącego, g) odległość wybranego punktu rzutu budynku od linii rozgraniczającej wspólnej z terenem 03*Kd,p nie powinna być mniejsza niż całkowita wysokość obiektu w tym punkcie, h) maksymalna intensywność zabudowy 2,0, i) minimum 15% powierzchni gruntu powinno zostać zagospodarowane zielenią ozdobną, j) wymagana liczba miejsc postojowych powinna odpowiadać wskaźnikowi 1 stanowisko na 20 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych lub na 2 pracowników, jednak nie mniej niż 50, k) do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie stanowisk wyznaczonych w liniach rozgraniczających terenu 03*Kd,p lub w parkingu wielopoziomowym możliwym do zrealizowania na przyległym terenie, l) dopuszcza się niepubliczną formę użytkowania;
- 07) **07 U – teren zabudowy usługowej i bazy transportu straż pożarna** a) dopuszcza się bezpośrednie wjazdy bramowe z garaży samochodów pożarniczych na tereny 01*Kz, 02*Kl i 03*Kd,p, b) dopuszcza się realizację ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego, c) sposób rozwoju zagospodarowania terenu powinien zachować zabudowę obrzeżną przy linii rozgraniczającej z terenem 01*Kz, d) obowiązuje szczególne potraktowanie plastyczne fragmentu bryły i elewacji budynku sytuowanego na zamknięciu widokowym ulicy Jackowskiego (styk terenów 02*Kl i 03*Kd,p), e) dopuszcza się nadbudowę części budynku usytuowanego bezpośrednio przy linii rozgraniczającej wspólnej z terenem 01*Kz i 08 U,M nie przekraczającą łącznej wysokości 11 m, z nawiązaniem do poziomu gzymsu okapowego przyległej kamienicy istniejącej na terenie 08 U,M, f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m za wyjątkiem wspinalni do ćwiczeń wysokościowych oraz nadbudowy, o której mowa w lit. f, g) zakaz realizacji nowych obiektów jednokondygnacyjnych, h) maksymalna intensywność zabudowy 1,5, i) nie obowiązuje przepis § 5 pkt 13;
- 08) **08 U,M – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej** a) dostępność komunikacyjna wyłącznie z terenu 02*Kl, b) zakaz podziału nieruchomości na działki budowlane, c) zakazuje się zmiany bryły i wystroju plastycznego elewacji istniejącej kamienicy frontowej, d) wysokość zabudowy realizowanej bezpośrednio przy liniach rozgraniczających z terenami komunikacji 9,5 , 11 m, z nawiązaniem do gabarytów i wystroju plastycznego kamienicy frontowej, e) maksymalna intensywność zabudowy 2,0, f) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu frontowego na cele usługowe, g) nie obowiązują przepisy § 5 pkt 14, 15 niniejszej uchwały.

§7. Uchwała się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1) 30 % - dla terenów oznaczonych symbolami: 04 U,P, 05 U,M, 2) 10 % - dla terenu oznaczonego symbolem 08 U,M, 3) 0 % - dla pozostałych terenów objętych niniejszą uchwałą.

§8. W granicach planu określonych niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią, przyjęty przez Radę Narodową Miasta i Gminy Nakło nad Notecią uchwałą Nr V/19/84 z dnia 17 grudnia 1984 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. z 1985 r. Nr 8, poz. 361, z 1991 r. Nr 6, poz. 56, Nr 8, poz. 71, z 1992 r. Nr 15, poz. 254, z 1993 r. Nr 14, poz. 195, z 1994 r. Nr 17, poz. 233 i 235, z 1996 r. Nr 18, poz. 80, Nr 23, poz. 99, z 1998 r. Nr 2, poz. 4, Nr 14, poz. 58 oraz Nr 31, poz. 128 i 129).

§9. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nakło nad Notecią.

§10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym. 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.