

Projekt

z dnia 23 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAKLE NAD NOTECIĄ**

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic
Długa, Potulicka i Rudki w Nakle nad Notecią**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27, art. 29, art. 33 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) i art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nakło nad Notecią (tekst jednolity przyjęty uchwałą nr XXVIII/559/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 24 listopada 2016 r.),

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Długa, Potulicka i Rudki w Nakle nad Notecią” obejmujący obszar ograniczony:

- 1) od północnego wschodu - południowa granicą działki drogowej ulicy Potulickiej do skrzyżowania z ulicą Rudki, poprzez odcinek prostopadły do ww. ulicy, południową granicą pasa drogowego ulicy Rudki,
- 2) od wschodu – zachodnią granicą działki pasa drogowego południowego obejścia drogowego miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 241 (obejmującego działki nr ewid. 631/40, 631/7, 631/31), do skrzyżowania z ul. Potulicką,
- 3) od południa - w kierunku zachodnim linią wyznaczoną wzdłuż południowych granic działek położonych wzdłuż pasa strugi Śleska z jej poszerzeniami,
- 4) od południowego zachodu - zachodnią granicą działki o nr ewidencyjnym 3362/1 i jej przedłużeniem w kierunku północnym w poprzek ulicy Długiej, dalej w kierunku zachodnim wzdłuż północnej linii rozgraniczającej działki drogowej ulicy Długiej, dalej w kierunku północno-wschodnim wzdłuż wschodniej granicy działki drogowej o nr ewidencyjnym 3393 (bocznej od ul. Długiej),
- 5) od zachodu - zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 3347/2, stanowiący zmianę zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią trasy N-S uchwalonej uchwałą nr XLV/506/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 27.04.1998 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego z dnia 22.06.1998 r. Nr 31, poz. 129), o której mowa w § 27.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający część graficzną planu - rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 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.

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

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

- 1) zabudowie usługowej ogólnodostępnej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej wraz z budynkami pomocniczymi takimi jak np.: socjalnymi, administracyjnymi i gospodarczymi, w tym obejmujących magazynowanie towarów i materiałów niezbędnych do wykonywania na bieżąco usług itp.;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą obowiązuje zakaz lokalizacji zewnętrznej ściany budynku, z tym że ww. zewnętrznej ściany budynku nie stanowią nie wykraczające dalej niż na 1,5 m od ściany frontowej:
 - a) w kondygnacji przyziemia parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, o ile nie mieszczą się w pasie drogowym,
 - b) powyżej kondygnacji parteru a w pasie drogowym powyżej wysokości 4,5 m nad poziomem terenu - wykusze, loggie, balkony, ryzality, gzymsy, okapy i inne podobne elementy bryły budynku;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć najwyższą dopuszczalną wysokość najwyżej położonego punktu zewnętrznego obiektu budowlanego wchodzącego w skład zabudowy na działce budowlanej, mierzoną w metrach, odniesioną (według opisu) od poziomu morza (n.p.m.) lub od najwyższego punktu na terenie przy linii rozgraniczającej od strony najbliższej położonej drogi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) o ile jest mowa o parametrach dolnych i górnych dla zabudowy, w tym minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, należy je odnieść do inwestycji obejmujących budowę nowej zabudowy jak i do rozbudowy oraz nadbudowy, obejmującej powierzchnie wszystkich kondygnacji budynku nadziemne i podziemne, o ile te ostatnie mają części ścian na powierzchni terenu;
- 5) wyrażenia użyte w ustaleniach planu, a niewymienione w ww. pkt. 1-4, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem zdefiniowanym w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, w tym w pierwszej kolejności w przepisach ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Prawa budowlanego.

§ 3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera oznaczenia

- 1) będące obowiązującymi ustaleniami planu, w tym:
 - a) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) odnośnik do ustaleń szczególnych w niniejszej uchwale dla poszczególnych terenów w formie symbolu zawierającego kolejno:
 - kolejny numer terenu zakończony kropką,
 - symbol przeznaczenia terenu według ustaleń § 5,

- wyróżnienie terenów przeznaczonych na cele publiczne nie będące drogą publiczną „y”,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - e) wymiary,
 - f) zasady podziału na działki budowlane – część graficzna;
- 2) informacyjne, związane z ustaleniami planu, w tym:
- a) istniejące budynki,
 - b) przykładowe lokalizacje budynków,
 - c) nazwy ulic.

§ 4. Ustalenia planu określone w przepisach od § 5 do § 16 i od § 18 do § 24 obowiązują wobec wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, odpowiednio do ustaleń w nich zawartych o ile ustalenia w § 25 nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. O ile ustalenia szczególne w § 26 nie stanowią inaczej ustala się przeznaczenie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 3 pkt 1 lit. „b” i „c”, terenów oznaczonych symbolami

- 1) 1.KDG (o powierzchni 0,03 ha) pod drogę publiczną klasy głównej (południowa obwodnica miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 241 - istniejąca);
- 2) 2.KDZ (o powierzchni 0,24 ha) pod drogę publiczną klasy zbiorczej (ul. Potulicka - istniejąca), w ciągu drogi powiatowej nr 1926C, z wydzieloną jezdnią i jednostronnym chodnikiem od strony południowo-zachodniej,
- 3) 3.KDL (o powierzchni 0,18 ha) – pod drogę publiczną klasy lokalnej (ul. Długa - istniejąca) z wydzieloną jezdnią, z obustronnymi chodnikami i jednostronną ścieżką rowerową od strony południowej z jej wyprowadzeniem wzdłuż pasa drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2.KDZ do połączenia ze ścieżką rowerową na terenie oznaczonym symbolem 1.KDG;
- 4) 4.MW (o powierzchni 1,43 ha) i 8.MW (o powierzchni 0,33 ha) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni całkowitej nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej całej zabudowy na działce budowlanej;
- 5) 5.MN (o powierzchni 0,64 ha), 11.MN (o powierzchni 0,43 ha), 12.MN (o powierzchni 0,23 ha), 13.MN (o powierzchni 0,09 ha) i 14.MN (o powierzchni 0,08 ha) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 6) 6.KU^y (o powierzchni 0,21 ha) pod usługi ogólnodostępne związane z komunikacją rowerową, w tym parking z zagospodarowaniem małą architekturą typu: zadaszenia, wiaty, ławki, stoliki, z zachowaniem możliwości występowania okresowej retencji wód powierzchniowych na co najmniej 50% powierzchni terenu;

- 7) 7.ZP (o powierzchni 0,15 ha) pod tereny zieleni urządzonej niskiej, z zachowaniem możliwości występowania okresowej retencji wód powierzchniowych;
- 8) 9.UT^y (o powierzchni 0,09 ha) pod zabudowę i zagospodarowanie o funkcji usług publicznych bezpośrednio związanych z obsługą rowerowego ruchu turystycznego, z dopuszczeniem zmian przeznaczenia, o których mowa w § 17 ust. 2 pkt 1;
- 9) 10.MU (o powierzchni 0,12 ha) pod zabudowę mieszkalno-handlowo-usługową.

§ 6. Wśród terenów wymienionych w § 5 wyróżnia się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące tereny oznaczone symbolami 3.KDL, 6.KU^y i 9.UT^y;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
 - a) teren oznaczony symbolem 1.KDG, obejmujący fragment zrealizowanego zadania inwestycyjnego nr 84 w planie zagospodarowania przestrzennego województwa Kujawsko-Pomorskiego (przebudowa - przetrasowanie drogi wojewódzkiej nr 241),
 - b) teren oznaczony symbolem 2.KDZ obejmujący odcinek drogi powiatowej nr 1926C od skrzyżowania z drogą dojazdową - ul. Rudki - do włączenia do drogi wojewódzkiej nr 241 (po jej przetrasowaniu) terenu oznaczonego symbolem 1.KDG.

§ 7. Zasady dotyczące przeznaczenia terenów - ustala się na obszarze objętym planem zakaz lokalizacji funkcji:

- 1) związanych ze zbieraniem i gromadzeniem odpadów poza uzupełniającą funkcją miejsc do wewnętrznej, tymczasowej, zbiórki własnych odpadów w ramach terenów o funkcjach określonych w § 5;
- 2) z zakresu handlu hurtowego, składów i magazynów, o ile nie stanowią funkcji pomocniczej w stosunku do wiodącej funkcji terenu;
- 3) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci przesyłowych z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, które mogą być lokalizowane:
 - a) w pasach drogowych poza granicami jezdni w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.KDG, 2.KDZ i 3.KDL, z tym, że dopuszcza się prostopadłe przejścia poprzeczne przez tereny jezdni z dopuszczeniem w szczególności uzasadnionych przypadkach odchylenia od kąta prostego do 30°, a także
 - b) w granicach innych terenów, o ile nie spowodowałyby to zagrożenia dla istniejącej i zaprojektowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 9. Zmiana sposobu użytkowania zabudowy a także sposobu zagospodarowania terenu wymaga dostosowania pod względem zgodności w zakresie proporcji pomiędzy z wiodącym a dopuszczalnym przeznaczeniem w stosunku nie mniejszym niż 1, z tym że dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu, o ile nie narusza to ustaleń określonych w § 5.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych, a także rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz ewentualna odbudowa, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków lub ich części położonych poza liniami zabudowy, o ile nie sprzeciwiają się temu przepisy prawa i nie narusza to bezpieczeństwa publicznego oraz nie stwarza innych zagrożeń wobec sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, z tym że wszelkie działania inwestycyjne poza liniami zabudowy nie mogą obejmować rozbudowy i nadbudowy tych budynków, poza bieżącymi remontami eksploatacyjnymi;
- 3) kolorystyka dachów nowo budowanych budynków oraz istniejących, o ile ich dachy mają nachylenie połąci powyżej 15°, a są przedmiotem przebudowy lub remontu polegającego na wymianie pokrycia dachu, wymagają dostosowania do barwy naturalnej czerwieni lub brązu;
- 4) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na wszystkich elewacjach budynków i budowli wywołujących refleksy świetlne i odbłaski widoczne z miejsc publicznych i okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynkach objętych zasięgiem widoczności położonych na innych działkach budowlanych.
- 5) obiekty usługowe, w tym handlowe i gastronomiczne, winne posiadać wysoki poziom architektoniczny i użytkowy.

2. O ile ustalenia szczegółowe w dziale 2 nie stanowią inaczej ustala się wskaźniki miejsc parkingowych, z wyłączeniem budynków istniejących i ich nadbudowy o jedną kondygnację:

- 1) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej w granicach terenów oznaczonych symbolami funkcji MW i MN, należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości minimum 0,5 i maksimum 1,5 miejsca postojowego dla każdego odrębnego lokalu, a dla lokalu użytkowego dodatkowo 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) dla zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 10.MU należy zapewnić miejsca do parkowania
 - a) samochodów osobowych w ilości minimum jedno a maksimum cztery na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) rowerów w ilości nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika - 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. ochrona gruntów rolnych i leśnych. W planie przeznaczają się na cele nierolnicze wszystkie tereny dotychczas określone jako grunty rolne.

§ 12. Gospodarka odpadami na obszarze objętym niniejszym planem jest uregulowana stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią dotyczącymi całego obszaru miasta.

§ 13. W przypadku napotkania na obszarze objętym planem, szczególnie na terenie oznaczonym symbolem 7.ZP, stanowisk rośliny objętej w Polsce ścisłą ochroną gatunkową (między innymi staroduba łąkowego), wymagane jest podjęcie działań zgodnie z odrębnymi przepisami prawa z zakresu ochrony przyrody.

§ 14. W audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego dotychczas nie określono krajobrazów priorytetowych obejmujących obszar objęty niniejszym planem.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 15. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się budowy budynków których wysokość zaliczana jest do wyższych niż niskie;
- 2) kolorystyka pokrycia dachu nowo budowanych budynków oraz istniejących, o ile nachylenie połaci przekracza 15°, a są przedmiotem przebudowy lub remontu obejmującego wymianę pokrycia dachu, wymaga zastosowania jasnej barwy naturalnej czerwieni lub brązu;
- 3) wymagana kolorystyka elewacji – zharmonizowana z otoczeniem, zakazana barwa wiodąca – błękit, z wyłączeniem oznaczeń specjalnych na elewacjach budynków i budowli infrastrukturalnych i usługowych;
- 4) zakazuje się przebudowy dachów na dachy o mniejszym nachyleniu połaci od istniejącego bez nadbudowy o nie mniej niż jedną kondygnację lub nie mniej niż o 3 m.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – bez szczególnych wymagań.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 17. 1. W obszarze objętym planem wyznaczono jako przestrzenie publiczne tereny o następujących symbolach:

1. KDG, 2.KDZ, 3.KDL, 6.KU^y, 9.UT^y.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem 9.UT^y wszelkie kubaturowe działania inwestycyjne mogą dotyczyć budynków usług publicznych, w tym obiektów usługowych i gastronomii, a w przypadku ich likwidacji obiekty i tereny mogą być przeznaczone na inne usługi publiczne, lub usługi komercyjne z zakresu obsługi ruchu turystycznego, lub zostać zagospodarowane pod parkingi dla rowerów i rekreację.
 - 2) na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami funkcji 1.KDG, 2.KDZ i 3.KDL zakazuje się umieszczania wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem związanych z budową lub remontem dróg;
 - 3) umieszczenie na obiektach budowlanych urządzeń technicznych nie związanych z ich obsługą, wymaga zachowania spójności architektonicznej z obiektem;
 - 4) w przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej, budowa obiektów budowlanych wymaga stosowania trwałych materiałów i konstrukcji nośnych dostosowanych do warunków posadowienia;
 - 5) w przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej, budowa nawierzchni utwardzonych, w tym zjazdów na działkę, wymaga zharmonizowania z istniejącymi lub zaprojektowanymi nawierzchniami w granicach pasów drogowych.

3. W obszarze objętym planem wyznacza się granice terenów służących do utrzymania prawidłowej cyrkulacji wód powierzchniowych w okresach wzmożonych opadów i roztopów obejmujące teren oznaczony symbolem 6KU^y oraz 7.ZP, na których zakazuje się zmian konfiguracji terenu i wymaga się zachowania całej powierzchni biologicznie czynnej, z wyjątkiem części 50% powierzchni terenu oznaczonego symbolem 6.KU^y, na której dopuszcza się utwardzenie i zmianę konfiguracji terenu.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu.

§ 18. O ile ustalenia szczególne w § 26 nie stanowią inaczej, na działce budowlanej, poza granicami dróg, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy
 - maksymalna 2,0,
 - minimalna 0;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy
 - a) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, do 11 m nad poziomem terenu, dopuszczone kondygnacje podziemne i podpiwniczenie,
 - b) obiekty małej architektury – do 4 m nad poziomem przyległego terenu,
 - c) inne obiekty budowlane typu punktowego jak maszty i słupy - do 30 m nad poziomem terenu w punkcie najwyżej położonym w granicach działki budowlanej;
- 4) gabaryty obiektów i linie zabudowy - zakaz przekraczania przez obiekty kubaturowe linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii rozgraniczających;
- 5) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowe, w tym mansardowe, kąt nachylenia połaci od 30 do 45 stopni.

Rozdział 9.

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.

§ 19. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ani tereny górnicze, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Dotychczas nie określono krajobrazów priorytetowych w audycie krajobrazowym ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego obejmujących tereny położone w obszarze objętym niniejszym planem.

§ 20. Budowa i likwidacja studni oraz pobór wód podziemnych podlega przepisom prawa wynikającym z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138 w pradolinie Toruń-Eberswalde (Notec).

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21. O ile ustalenia szczególne w § 26 nie stanowią inaczej ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym:

- 1) powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętej planem:
 - a) minimalna – 200 m²,
 - b) maksymalna – powierzchnia terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) minimalna – 4 m,
 - b) maksymalna – długość odcinka linii rozgraniczającej teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi stykającego się z przyległym terenem drogi publicznej;
- 3) kąt położenia bocznych granic w stosunku do osi pasa drogowego drogi, z której nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, na długości nie mniejszej niż 6 m od frontowej granicy – od 70° do 110°.

Rozdział 11.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22. Zakazuje się budowy:

- 1) na obszarze objętym planem
 - a) trwałych obiektów budowlanych nie związanych z funkcją terenu, nie będących obiektami infrastruktury technicznej,
 - b) innych wolnostojących obiektów budowlanych nie będących budynkami lub obiektami z nimi bezpośrednio związanymi, o ile inne ustalenia nie stanowią inaczej;
- 2) wszelkiej zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolami 6KU^y i 7.ZP.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 23. O ile ustalenia szczególne w § 26 nie stanowią inaczej obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obszar objęty planem jest obsługiwany z układu publicznych dróg lokalnej i dojazdowej oraz zbiorczej włączonej do drogi głównej;
- 2) budowa i przebudowa obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga realizacji w postaci sieci prowadzonych w kanałach lokalizowanych poniżej poziomu terenu, o ile przepisy szczególne nie wymagają ich budowy w formach naziemnych, w tym ze względu na warunki gruntowe;
- 3) system transportowy tworzą tereny dróg publicznych:
 - a) ulica klasy głównej - oznaczona symbolem 1.KDG,
 - b) ulica klasy zbiorczej - oznaczona symbolem 2.KDZ,
 - c) ulica klasy lokalnej - oznaczona symbolem 3.KDL,

- d) ulica klasy dojazdowej – za granicą obszaru objętego planem (ul. Rudki),
- 4) wymagane zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności dróg rowerowych, chodników w granicach planu oraz w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg;
 - 6) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej prowadzone wzdłuż pasów drogowych i w szczególnych sytuacjach poprzez tereny inwestycyjne;
 - 7) obowiązuje powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;
 - 8) budowa i przebudowa obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga realizacji w postaci sieci prowadzonych w kanałach lokalizowanych poniżej poziomu terenu (o ile przepisy szczególne nie wymagają ich budowy w formach naziemnych, w tym ze względu na warunki gruntowe) w granicach terenu przeznaczonego w planie pod infrastrukturę techniczną jak również pod drogi, a w sytuacjach szczególnych, technicznie uzasadnionych, w granicach innych terenów;
 - 9) istniejące obiekty infrastruktury technicznej, przewody i urządzenia wymagają bieżącego utrzymania i rozwoju technologicznego prowadzonych, poprzez remonty, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki (dotyczy związanych i niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu na których istnieją);
 - 10) podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi komunalna sieć wodociągowa, a wodę dla celów p.poż. zapewnia się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej uzbrojonej w hydranty;
 - 11) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych stanowi zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej wymaga wyodrębnienia w stosunku do sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych o ile jest to możliwe ze względów technicznych i technologicznych;
 - 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) podstawowy system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych stanowią zbiorcze kanały i kolektory deszczowe,
 - b) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzania lub/i retencjonowania wód opadowych i roztopowych z odwodnienia dachów, tarasów w celu wykorzystania ich do drugorzędnych potrzeb gospodarczych lub odprowadzenie do gruntu,
 - c) urządzenia do oczyszczania oraz retencjonowania wód opadowych i roztopowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości wymagają lokalizacji w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny do dysponowania na cele budowlane, oraz bezkolizyjności wobec istniejących naturalnych spływów wód powierzchniowych,
 - 13) zaopatrzenie w gaz:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w gaz, stanowią zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
 - 14) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) podstawowy system zaopatrzenia w ciepło stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą na zasadach indywidualnych z możliwością wykorzystania gazu z sieci gazowej, oleju opałowego, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii takich jak kolektory słoneczne, pompy ciepła, oraz innych paliw przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie ich spalania, skierowane na osiągnięcie jak najwyższej sprawności energetycznej;
 - c) budowa podziemnych instalacji pomp ciepła nie może powodować zagrożenia wpływami z wodonośnych warstw neogeńskich,
- 15) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) podstawowy system zaopatrzenia w energię elektryczną stanowią przewody i urządzenia przedsiębiorstw energetycznych sterowane przez operatora sieci,
 - b) zasilanie poszczególnych podmiotów realizowane jest poprzez budowę abonenckich sieci kablowych i stacji transformatorowych,
 - c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy oraz przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - d) dopuszcza się skablowanie, pod powierzchnią terenu, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 16) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podstawowy system telekomunikacyjny stanowią przewody i urządzenia teletechniczne i/lub przekaz sygnału za pomocą urządzeń odbiorczo – nadawczych,
 - b) nowe, rozbudowywane i wymieniane linie telekomunikacyjne i internetowe, należy realizować jako przewody podziemne, o ile na to pozwalają warunki gruntowe.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. 1. Na działkach budowlanych, oraz pozostałych, położonych w granicach terenów, na których istniejący sposób zabudowy, zagospodarowania, urządzania i użytkowania jest sprzeczny z ustaleniami niniejszego planu może być on utrzymany, do czasu realizacji zamierzeń zgodnych z planem o ile nie powoduje negatywnego oddziaływania na sposób użytkowania sąsiednich działek budowlanych, na których sposób zabudowy, zagospodarowania, urządzania i użytkowania jest zgodny z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

2. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż istniejący lub ustalony w niniejszym planie, poza związanym z realizacją procesu budowlanego w oparciu o niniejszy plan miejscowy.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. O ile ustalenia szczególne w § 26 nie stanowią inaczej ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

DZIAŁ II.

Rozdział 1.

Ustalenia szczególne

§ 26. 1. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 3.KDL:

- 1) poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy Długiej od strony południowej ogranicza linia rozgraniczająca wyznaczona odcinkami położonymi w odległości minimum 3,0 m od pierwotnych odcinków granicy pasa drogowego z poszerzeniem na zakończeniu przy skrzyżowaniu z ul. Potulicką w odległości 15,0 m od przeciwległego odcinka linii rozgraniczającej i ścięciem narożnika trójkątem równoramiennym o równych bokach długości 5,0 m;
- 2) część terenu drogi lokalnej obejmującej teren planowanej ścieżki rowerowej wzdłuż pasa drogowego ul. Potulickiej połączony z istniejącą ścieżką rowerową na terenie oznaczonym 1.KDG wyznacza linia rozgraniczająca położona w odległości 19 m od dłuższego odcinka północno-zachodniej linii rozgraniczającej pas drogowy ulicy Potulickiej;
- 3) wzdłuż południowej linii rozgraniczającej wymagana budowa ścieżki rowerowej powiązanej z układem ścieżek rowerowych prowadzonych między innymi w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.KDG.

2. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 4.MW:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych lub ich rozbiórkę i budowę nowych w zespole z pozostawioną i inną projektowaną zabudową,
 - b) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni mniejszej niż 100 m², niezespole z zabudową mieszkaniową,
 - c) istniejąca zabudowa gospodarczo-garażowa usytuowane w części w granicach terenu dopuszczona do utrzymania bez prawa do robudowy, w zakresie kolorystyki wymagane ujednolicenie,
 - d) dopuszczalne tymczasowe utrzymanie istniejących tymczasowych, w tym blaszanych, budynków garażowych do czasu przebudowy lub rozbiórki istniejących budynków mieszkalnych, pod warunkiem utrzymania ich w jednolitej spójnej formie i w zharmonizowanej kolorystyce,
 - e) od strony północnej dopuszcza się przebieg ogólnodostępnej ścieżki rowerowej łączącej ul. Rudki ze ścieżką rowerową wzdłuż drogi głównej poza granicami planu,
 - f) o strony południowej istniejąca kanalizacja deszczowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
 - a) intensywność zabudowy
 - maksymalna 0,60,
 - minimalna 0,13,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy
 - budynki mieszkalne – liczba kondygnacji nadziemnych do czterech, górna krawędź zwieńczenia do 80.00 m n.p.m.,
 - inne budynki, nie wyższe niż jedna kondygnacja nadziemna, górna krawędź zwieńczenia do 69.00 m n.p.m.,

- c) gabaryty obiektów i linie zabudowy – nowe obiekty budowlane i rozbudowę istniejących mieszkalnych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu, szerokość elewacji frontowych nie ogranicza się,
 - d) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci od 3 do 15 stopni lub 45 stopni;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Rudki,
 - b) obowiązuje zapewnienie jednego miejsca parkingowego na każdym odrębnym parkingu w granicach działki budowlanej dla osoby z kartą parkingową;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 3000 m².
3. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej od 900 m²,
- b) wymagane zachowanie prostopadłości linii elewacji frontowych projektowanych budynków do linii wyznaczonej najbliżej położonym odcinkiem granicy z sąsiednią działką budowlaną lub działką ewidencyjną, z tym że nie dotyczy to rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- c) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków, a dopuszcza się ścięcie lub zaokrąglenie maksymalnie dwóch narożników,
- d) zakaz budowy budynków w układzie szeregowym i zespolonych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- a) intensywność zabudowy
 - maksymalna 0,35,
 - minimalna 0,10,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy
 - budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych, - do 69 m n.p.m,
 - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 80 m n.p.m.,
- d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,
- e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci od 3 do 15 stopni lub 45 stopni,
- f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy jednej z granic bocznych działki budowlanej;

3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z terenu oznaczonego symbolem 2.KDZ (ul. Potulickiej) oraz z przyległego terenu ul. Rudki (poza granicami planu);

- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 450 m².

4. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 6.KUy:

1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury oraz budowę podziemnych obiektów budowlanych związanych z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną, w tym z sieciami przesyłowymi,

b) wymagane zagospodarowanie uwzględniające położenie w obszarze występowania okresowej retencji wód powierzchniowych;

2) obsługa komunikacyjna z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2.KDZ poprzez teren 3.KDL, oraz wymagane zachowanie możliwości przejścia z analogiczną obsługą komunikacyjną sąsiedniego terenu oznaczonego symbolem 7.ZP;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m²;

4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%.

5. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 7.ZP:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wymagane zagospodarowanie uwzględniające położenie w obszarze występowania okresowej retencji wód powierzchniowych;

2) obsługa komunikacyjna z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2.KDZ poprzez tereny 3.KDL i 6.KUy;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 670 m²;

4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%.

6. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 8.MW:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz budowy budynków mieszkalnych parterowych, wymagane co najmniej trzy kondygnacje nadziemne,

b) zakaz budowy budynków gospodarczych i garażowych niezespolonych z zabudową mieszkaniową,

c) zakaz budowy budynków wolno stojących o ile działka budowlana lub teren inwestycji nie obejmie całego terenu,

d) dopuszczalna zabudowa w układzie szeregowym tworząca jednolitą zabudowę całego terenu pod względem form i zharmonizowania kolorystyki oraz zasadniczej geometrii dachu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

a) intensywność zabudowy

- maksymalna 0,60,

- minimalna 0,13,

b) maksymalna wysokość zabudowy – budynki mieszkalne – liczba kondygnacji nadziemnych do trzech, górna krawędź zwieńczenia do 70.00 m n.p.m.,

- c) gabaryty obiektów i linie zabudowy – nowe obiekty budowlane i rozbudowę istniejących mieszkalnych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu, szerokość elewacji frontowych nie ogranicza się,
 - d) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci od 3 do 15 stopni lub 45 stopni;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Długiej,
 - b) obowiązuje zapewnienie jednego miejsca parkingowego na każdym odrębnym parkingu w granicach działki budowlanej dla osoby z kartą parkingową;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 900 m².
7. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 9.UT^y:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budowa zespołu budynków wymaga spójności na całym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
 - b) zakaz budowy obiektów namiotowych,
 - c) dopuszcza się budowę podziemnych obiektów budowlanych związanych z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną, w tym z sieciami przesyłowymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- a) intensywność zabudowy
 - nie większa niż 0,20,
 - minimalna 0,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy
 - budynki – górna krawędź zwieńczenia do 63.00 m n.p.m.,
 - obiekty budowlane typu pergola, trejaż – do 61.50 m n.p.m.,
 - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 67.00 m n.p.m.,
 - d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych do 70% szerokości działki budowlanej,
 - e) linie zabudowy – nieprzekraczalne według rysunku planu,
 - f) geometria dachu – jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu połaci od 3 do 15 lub 30 stopni,
 - g) kolorystyka zabudowy – wyłącznie jasne odcienie brązu i/lub ciemne odcienie szarości,
 - h) dopuszczalna lokalizacja zabudowy kubaturowej budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej bez otworów drzwiowych od tej strony,
 - i) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Długiej,
 - b) miejsca do parkowania – wymagane jedno miejsce dla samochodu dostawczego;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 800 m².

8. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 10.MU:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) funkcja mieszkalna wyłącznie w postaci jednego lokalu mieszkalnego typu jednorodzinnego w ramach jednorodnej zabudowy mieszkalno-usługowej, bez prawa do wydzielenia samodzielnej działki budowlanej dla funkcji mieszkalnej,

b) funkcja usługowa może obejmować całą zabudowę lub kolejne lokale po lokalu mieszkalnym,

c) zakaz zabudowy budynków w układzie szeregowym,

d) zakaz budowy obiektów namiotowych,

e) dopuszcza się zadaszenia i wiaty o wysokości do 4,5 m n.p.t.;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

a) intensywność zabudowy

- maksymalna 0,80,

- minimalna 0,16,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – do 66.50 m n.p.m.,

d) gabaryty obiektów - maksymalna szerokość elewacji frontowych do 25 m,

e) geometria dachu – wielospadowe o płaskich połaciach o nachyleniu od 3 do 15 stopni,

f) dopuszczalna lokalizacja budynków parterowych o wysokości do 4 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przyległej do pasa drogowego ulicy Długiej,

h) zasady podziału na działki - zakazuje się podziału na mniejsze działki w celach budowlanych;

3) zasady obsługi komunikacyjnej - z ulicy Długiej;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości = 600 m².

9. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 11.MN:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wymagane usytuowanie linii elewacji frontowych projektowanych nowych budynków i rozbudowy istniejących równoległe do linii elewacji frontowych istniejących budynków działce lub do linii elewacji frontowej istniejącego lub zaprojektowanego budynku mieszkalnego usytuowanego bezpośrednio przy granicy na sąsiedniej działce;

c) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków, a dopuszcza się ścięcie lub zaokrąglenie maksymalnie dwóch narożników zabudowy na działce budowlanej,

d) zakaz budowy budynków w układzie szeregowym i zespolonych, a dopuszcza się zabudowę typu bliźniaczego z dopuszczeniem zróżnicowania brył budynków w układzie bliźniaczym;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

a) intensywność zabudowy

- maksymalna 0,35,

- minimalna 0,10,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy
 - budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych, z kalenicą lub innym zwieńczeniem do wysokości 72.00 m n.p.m;
 - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 80.00 m n.p.m.,
 - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,
 - e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci od 3 do 15 stopni lub od 43 do 45 stopni,
 - f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy jednej z granic bocznych działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z terenu oznaczonego symbolem 2.KDZ (ul. Potulickiej) bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki frontowe na zasadzie służebności istniejących lub nowoustanowionych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m².

10. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 12.MN:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wymagane zachowanie linii elewacji frontowych projektowanych nowych budynków i rozbudowy istniejących równoległe do linii elewacji frontowych istniejących budynków na terenie lub do linii elewacji frontowej istniejącego lub zaprojektowanego budynku mieszkalnego usytuowanego bezpośrednio przy granicy na sąsiedniej działce;
 - c) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków, a dopuszcza się ścięcie lub zaokrąglenie maksymalnie dwóch narożników zabudowy na działce budowlanej,
 - d) zakaz budowy budynków w układzie szeregowym i zespolonych, a dopuszcza się zabudowę typu bliźniaczego z dopuszczeniem zróżnicowania brył budynków bliźniaczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- a) intensywność zabudowy
 - maksymalna 0,35,
 - minimalna 0,10,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy
 - budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych, z kalenicą lub innym zwieńczeniem do wysokości 70.00 m n.p.m
 - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 75.00 m n.p.m.,
 - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,
 - e) geometria dachu – układ dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci od 3 do 15 stopni lub od 42 do 45 stopni,

- f) dopuszczalna lokalizacja budynków bezpośrednio przy jednej z granic bocznych działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Długiej;
- 4) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się w wysokości 0%;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m².

11. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 13.MN:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wymagane usytuowanie linii elewacji frontowych projektowanych nowych budynków i rozbudowy istniejących równoległe do linii elewacji frontowych istniejących budynków na terenie;
 - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,
 - c) zakaz budowy budynków wolno stojących, a dopuszcza się zabudowę szeregową z dopuszczeniem zróżnicowania brył budynków w zespole;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
 - a) intensywność zabudowy
 - maksymalna 0,70,
 - minimalna 0,40,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy
 - budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych, z kalenicą lub innym zwieńczeniem do wysokości 70.00 m n.p.m;
 - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 72.00 m n.p.m.,
 - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,
 - e) geometria dachu – układ dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, kąt nachylenia połaci od 43 do 45 stopni,
 - f) wymagana lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy bocznej działki budowlanej stanowiącej podział terenu na odrębne działki budowlane;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Długiej;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 230 m².

12. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego symbolem 14.MN:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wymagane usytuowanie linii elewacji frontowych projektowanych nowych budynków i rozbudowy istniejących równoległe do linii elewacji frontowej istniejącego budynku na terenie,
 - b) wymagane prostokątne rzuty projektowanych budynków,
 - c) zakaz budowy budynków jako wolnostojące oraz w układzie szeregowym i zespolonych, a dopuszcza się wyłącznie zabudowę typu bliźniaczego z dopuszczeniem zróżnicowania brył budynków w układzie bliźniaczym;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy
 - maksymalna 0,65,
 - minimalna 0,25,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy
 - budynki - do dwóch kondygnacji nadziemnych, z kalenicą lub innym zwieńczeniem do wysokości 70.00 m n.p.m
 - inne obiekty budowlane poza małą architekturą - do 72.00 m n.p.m.,
 - d) gabaryty obiektów i linie zabudowy – według nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu,
 - e) geometria dachu – układ dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, kąt nachylenia połąci 30 stopni,
 - f) wymagana lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy bocznej działki budowlanej stanowiącej podział terenu na odrębne działki budowlane;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Długiej;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nieruchomości powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 360 m².

DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe i zmiany w dotychczas obowiązujących planach miejscowych

Rozdział 1.

Zmiany w dotychczas obowiązujących przepisach

§ 27. Tracą moc ustalenia „zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią trasa N-S i zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło nad Notecią terenu położonego pomiędzy ul. Gimnazjalną i Pocztową” uchwalone uchwałą nr XLV/506/98 z dnia 27.04.1998 r. Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią (ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Bydg. z dnia 22.06.1998 r. Nr 31, poz. 129) w odniesieniu do obszaru objętego niniejszym planem, o którym mowa w § 1.

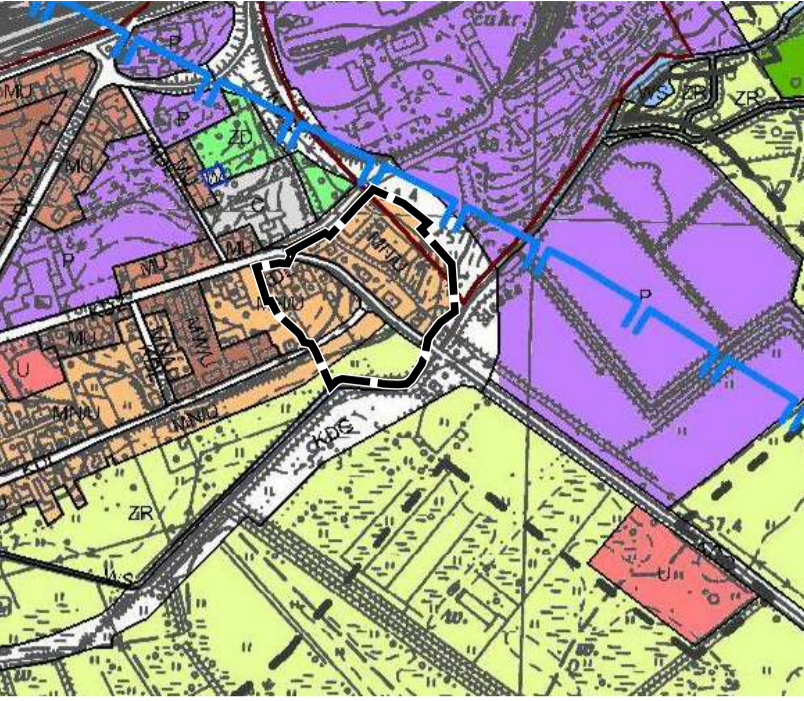
Rozdział 2.

Ustalenia końcowe

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

§ 29. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy Nakło nad Notecią.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC DŁUGA, POTULICKA
I RUDKI W NAKLE NAD NOTECIĄ
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

OZNACZENIA

— granice obszaru objętego projektem planu miejscowego

— granica miasta Nakło nad Notecią

ZASOBY WODNE

— granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Toruń - Eberswalde (Notec)

PRZEZNACZENIE TERENÓW

tereny zabudowy

MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/ usług

MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usług

MU tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (kamienice)

U tereny usług handlowych

P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

TERENY OTWARTE

WS tereny wód powierzchniowych

ZP tereny zieleni i nieużytków

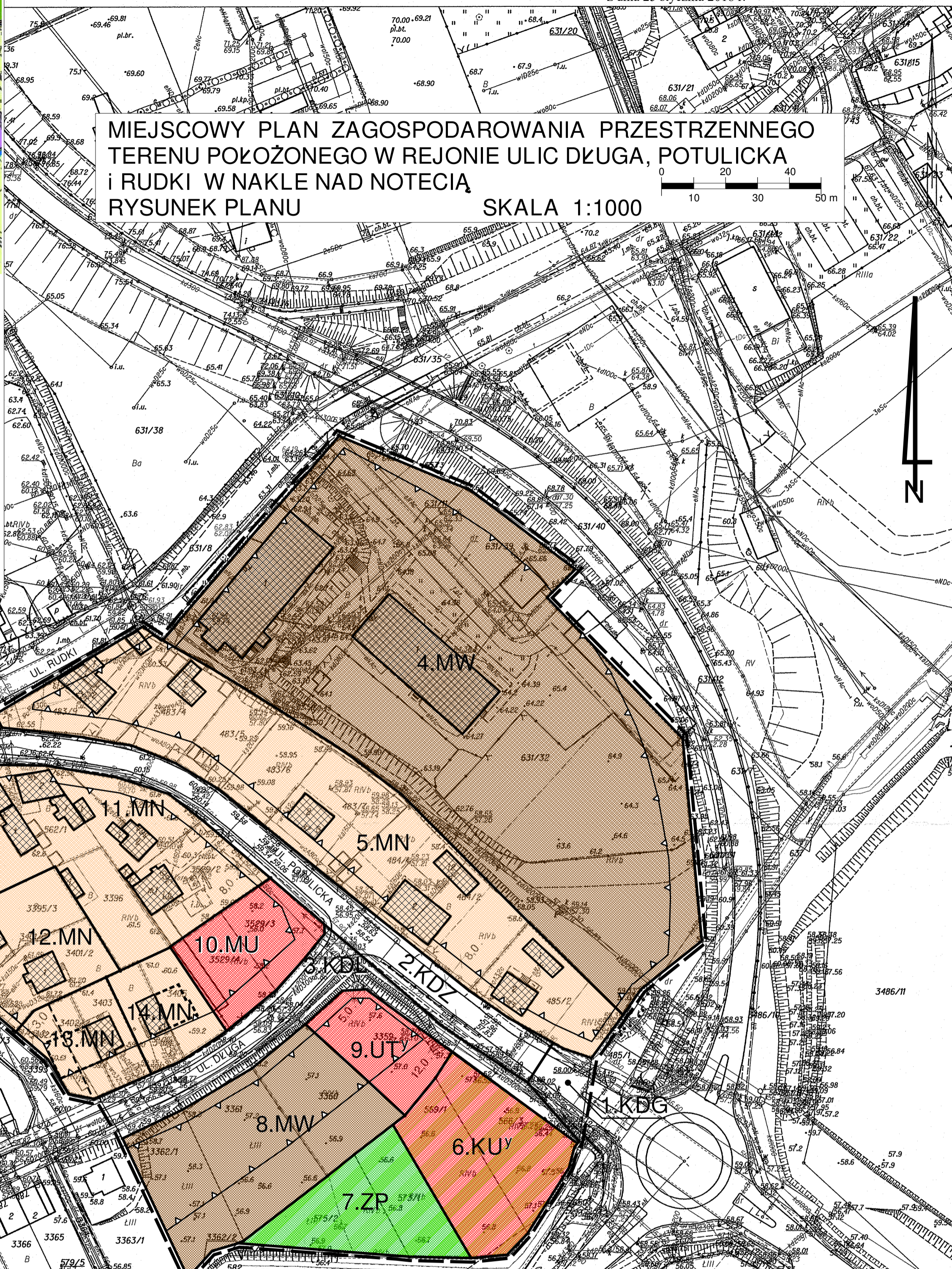
TERENY KOMUNIKACJI

KDG drogi publiczne klasy głównej

KDZ drogi publiczne klasy zbiorczej

KDL drogi publiczne klasy lokalnej

KDL drogi publiczne klasy dojazdowej



OZNACZENIA GRAFICZNE

TERENY WEDŁUG PRZEZNACZENIA

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
UTY	teren usług publicznych do obsługi rowerowego ruchu turystycznego
MU	tereny zabudowy mieszkalno-handlowo-usługowej
ZP	teren zieleni urządzonej niskiej, z występowaniem okresowej retencji wód powierzchniowych
KUY	tereny usług komunikacji rowerowej - parking, z występowaniem okresowej retencji wód powierzchniowych
KDG	tereny dróg publicznych droga klasy - główna
KDZ	tereny dróg publicznych droga klasy - zbiorcza
KDL	tereny dróg publicznych droga klasy - lokalna

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I/LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

— ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE (CZĘŚĆ GRAFICZNA) - przykładowe rozwiązanie

— LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

4.MW y SYMBOL TERENU

OZNACZENIE TERENU PRZEZNACZONEGO NA CELE PUBLICZNE

10,0 WYMIARY [m]

OZNACZENIA INFORMACYJNE (NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU)

— ISTNIEJĄCE BUDYNKI

— PRZYKŁADOWE LOKALIZACJE BUDYNKÓW

UL. POTULICKA NAZWA ULICY

Posiadać zgodność z zapisami w sprawie materiału barwnikowego w zakresie graficznym i kolorystycznym

Starosta Nakielski

mgr inż. Andrzej Wroblewski

P. 0410.20

2016-08-03

Z up. Starosta

mgr inż. Andrzej Wroblewski

Z-ca Dyrektora Wzrostu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Długa, Potulicka i Rudki w Nakle nad Notecią

**ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Długa, Potulicka i Rudki w Nakle nad Notecią

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Długa, Potulicka i Rudki w Nakle nad Notecią został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 9 do 30 listopada 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 21 grudnia 2017 r. wpłynęły 3 pisma zawierające uwagi i wnioski. Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią Zarządzeniem Nr 02/2018 z dnia 9 stycznia 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią. W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Miejska w Nakle nad Notecią postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia 25 stycznia 2018r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.12.2017	Tomasz Masojć	O ograniczenie zakazu nowej zabudowy wyłącznie do działek o powierzchni mniejszej od 500 m ² lub wyłączenia działki	Dz. Nr ewid. 483/4	Symbol terenu 5.MN – ustalenia określały zakaz budowy a także rozbudowy istniejącej	Burmistrz MiG Nakło nad Not. uwzględnił wniesioną uwagę w zakresie	Burmistrz MiG Nakło nad Not. nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie zniesienia ograniczeń		Rada Miejska odmawia zmniejszenia minimalnej powierzchni nowej działki budowlanej	osiągnięcie celu wniosku jest możliwe bez uwzględnienia wniosku dot.

			nr 483/4 z ww. ograniczeń w celu umożliwienia poprawy warunków mieszkaniowych rodziny.		zabudowy na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej od 1000 m ² .	ograniczenia zakazu zabudowy wyłącznie do nowych mieszkalnych budynków na działkach mniejszych od 900 m ²	dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej na działkach budowlanych mniejszych od 900m ² dla terenu 5.MN		zapisanej w Studium	minimalnej powierzchni nowej działki budowlanej
2.	5.12.2017	Krzysztof Szyszka	1) [...]; 2) o umożliwienie realizacji zamierzenia inwestycyjnego - budowy nowego (samodzielnego) budynku do prowadzenia działalności w zakresie mechaniki pojazdowej	Dz. Nr ewid. 561/1	Symbol terenu 11.MN – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zgodnie z § 24 uchwały dopuszczalne jest utrzymanie istniejących funkcji innej zabudowy o ile nie spowoduje to negatywnego oddziaływania na sposób użytkowania sąsiednich działek budowlanych tu: z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)		Burmistrz MiG Nakło nad Not. nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt. 2		Rada Miejska odmawia wprowadzenia możliwości budowy nowych budynków o funkcji usługowej na terenie oznaczonym symbolem 11.MN co naruszyłoby wiodącą funkcję mieszkaniową jednorodzinną	brak podania we wniosku parametrów zamierzenia

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią

z dnia 25 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Długa, Potulicka i Rudki w Nakle nad Notecią

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują, traktowane jako zadanie wspólne, w granicach linii rozgraniczających teren objęty planem istniejące przesyłowe sieci uzbrojenia podziemnego, w postaci wodociągu gminnego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz rowów.

§ 2. W przedmiotowym planie projektuje się tereny, dla których są zapisane projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Symbol terenu	Powierzchnia [ha]	Przeznaczenie	Zakres zmiany w stosunku do obowiązującego planu
6.KU ^y	0,21 ha	pod tereny usług komunikacji rowerowej – parking	Wyodrębnienie nowego ustalenia terenu dotychczas przeznaczonego w części pod węzeł komunikacyjny obwodnicy drogowej miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 241 („O22KG”) oraz w części pod zieleń łąkową („A55ZŁ”)
9.UT ^y	0,09	pod zabudowę i zagospodarowanie o funkcji usług publicznych bezpośrednio związanych z obsługą rowerowego ruchu turystycznego.	Wyodrębnienie nowego ustalenia terenu dotychczas przeznaczonego pod węzeł komunikacyjny obwodnicy drogowej miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 241 („O22KG”)

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na terenach prywatnych, realizowanych przy współdziałaniu właścicieli tych terenów:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i Prawo ochrony środowiska.
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ewentualnie ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Projektuje się zadania w zakresie budowy dróg finansowanych przez budżet gminy:

Symbol terenu	Powierzchnia [ha]	przeznaczenie	Zakres zmiany w stosunku do obowiązującego planu
3.KDL	0,18	pod tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, w tym rozbudowa o teren ścieżki rowerowej;	teren zgodnie z istniejącym stanem wraz z rozbudową o teren ścieżki rowerowej (kontynuacji projektowanego i w części zrealizowanego układu ścieżek rowerowych poza granicami miasta w ciągu dróg powiatowych i wojewódzkiej nr 241) na terenie dotychczas przeznaczonym pod węzeł komunikacyjny obwodnicy drogowej miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 241

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, na terenie objętym planem, będą finansowane, m.in. na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.), poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ww. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w tym istniejące stacje transformatorowe i gazociągi – brak wydzielenia.

Uzasadnienie

Uchwalenie przedmiotowego planu stanowić będzie realizację uchwały nr XXIII/477/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią uchwały z dnia 30 czerwca 2016 r. „o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Długa, Potulicka i Rudki w Nakle nad Notecią”. Przedmiotowy plan sporządzony został w wyniku analiz, wykonanych zgodnie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), zwanej dalej „ustawą o p.i z.p.” oraz wykonanej na podstawie art. 32 ww. ustawy o *pizp* oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, której podsumowaniem była uchwała Nr XXIII/479/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nakło nad Notecią, w tym zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nakło n. Notecią trasy N-S uchwalonej uchwałą nr XLV/506/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 27.04.1998 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego z dnia 22.06.1998 r. Nr 31, poz. 129).

Mając na względzie kierunki polityki przestrzennej zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nakło nad Notecią (aktualne jednolite teksty i część graficzna zapisane w załącznikach do uchwały Nr XXVIII/559/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 24 listopada 2016 roku), Burmistrz stwierdził potrzebę dokonania zmian ww. planu miejscowego oraz dostosowania aktualnych ustaleń do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa w granicach obejmujących obszar ograniczony

1) od północnego wschodu - południowa granicą działki drogowej ulicy Potulickiej do skrzyżowania z ulicą Rudki, poprzez odcinek prostopadły do ww. ulicy, południową granicą pasa drogowego ulicy Rudki,

2) od wschodu – zachodnią granicą działki pasa drogowego południowego obejścia drogowego miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 241 (obejmującego działki nr ewid. 631/40, 631/7, 631/31), do skrzyżowania z ul. Potulicką,

3) od południa - w kierunku zachodnim linią wyznaczoną wzdłuż południowych granic działek położonych wzdłuż pasa strugi Śleska z jej poszerzeniami,

4) od południowego zachodu - zachodnią granicą działki o nr ewidencyjnym 3362/1 i jej przedłużeniem w kierunku północnym w poprzek ulicy Długiej, dalej w kierunku zachodnim wzdłuż północnej linii rozgraniczającej działki drogowej ulicy Długiej, dalej w kierunku północno-wschodnim wzdłuż wschodniej granicy działki drogowej o nr ewidencyjnym 3393 (bocznej od ul. Długiej),

5) do zachodu - zachodnią granicą działki o numerze ewidencyjnym 3347/2.

Stwierdzono zgodność ustaleń projektu przedmiotowego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nakło nad Notecią oraz potwierdzono, że zaprojektowane ustalenia planu stanowią realizację planowanych zamierzeń, stąd wniesiono o ich uchwalenie po przeprowadzeniu procesu opiniowania i uzgodnień zgodnie z przepisami art. 17 pkt. 6, pkt.9, pkt.11 ustawy o p.i z.p, oraz w związku z rozpatrzeniem uwag wniesionych do projektu przedmiotowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 do 30 listopada 2017 r. w sposób określony w załączniku nr 2 do uchwały zgodnie z przepisami art. 17 pkt. 12 ustawy o p.i z.p. i wprowadza korektę ustaleń planu zgodnie z przepisami art. 17 pkt. 13 ustawy o p.i z.p. uznając brak potrzeby ponowienia uzgodnień.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zasady kształtowania nowej zabudowy i przekształceń istniejącej honorują wartości kulturowe istniejącej zabudowy i miejskiej struktury funkcjonalnej z uwzględnieniem aktualnie projektowanych inwestycji infrastrukturalnych, w tym budowy układu ścieżek rowerowych na obszarze miasta i gminy Nakło nad Notecią. Planowane zmiany nadają przestrzeniom niezagospodarowanym nowe możliwości rozwojowe w powiązaniu ze zmienionym otoczeniem (po realizacji południowego odcinka obejścia drogowego wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 241);

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

- utrzymano skalę i gabaryty istniejącej zabudowy ulic miejskich i zespołów zabudowy stwarzając nowe możliwości przekształceń w przyszłości terenów położonych na granicy obszaru zabudowy miejskiej oraz terenów otwartych,

- poprzez wskazanie możliwości wykorzystania terenów dotychczas blokowanych pod budowę układu drogowego, który w fazie projektu technicznego został znacznie zmieniony wskazano metodę zwiększenia intensywności zabudowy przy jednoczesnym uporządkowaniu terenów dróg i zachowaniu skali zabudowy dostosowanej do otoczenia,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

- podporządkowano gospodarkę urządzeniową i inwestycyjną warunkom fizjograficznym poprzez wskazanie konieczności uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie płynących wód powierzchniowych i z podlegania nieokiełznanym zjawiskom przyrody (możliwość wystąpienia okresowych podtopień nie kwalifikujących się do obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią),

- utrzymano zasadę eliminacji rolniczego wykorzystania gruntów w granicach miasta;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- w obszarze objętym planem Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wskazał szczególnych ograniczeń w zakresie ochrony czy to obiektów, czy to obszarów w ww. zakresie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

- projektowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają ww. aspekt poprzez zabezpieczenie przestrzenne obszarowe i uwarunkowania parametryczne niezbędne do umożliwienia spełnienia wymagań w ww. zakresie, w tym m.in. w zakresie uporządkowania układu ciągów pieszych i rowerowych, oraz zapewnienia odpowiednich miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z zapisami w Studium uikzp projekt planu przewiduje możliwość zwiększenia intensywności zabudowy oraz przeznaczenie na cele inwestycyjne terenów dotychczas niezabudowanych i w części obecnie stanowiących nieużytki a w zmienianym planie przeznaczanych pod rozbudowę układu komunikacji drogowej;

7) prawo własności – projekt planu uwzględnia w sposób ścisły istniejące podziały własnościowe – linie rozgraniczające w znacznej części pokrywają się z przebiegiem granic według ewidencji gruntów z uszanowaniem istniejących zależności oraz z uwzględnieniem wniosku właściciela części działki nr 3529/3;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu nie dotyczy obszarów będących w zainteresowaniu jednostek i organów reprezentujących ww. interesy Państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – projekt planu realizuje interes publiczny poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także ścieżek rowerowych z przeznaczeniem pod funkcje służące do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ruchu rowerowego, w tym turystycznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – projekt planu nie wprowadza szczególnych ograniczeń, które mogłyby przeciwdziałać możliwości rozwoju w ww. zakresie;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedura publicznych uzgodnień jest prowadzona zgodnie z przepisami ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez publiczne obwieszczenia na każdym etapie związanym z możliwością wypowiedzenia się zainteresowanych na temat projektowanych ustaleń planu;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu uwzględnia strategię Gminy w tym zakresie, oraz uwzględnia możliwość indywidualnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych;

14) ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ rozważył 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, co wywołało m.in.:

a) umożliwienie realizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie preferowanym pod zabudowę mieszkaniową głównie jednorodzinną w Studium uikzp, a w obowiązującym planie wyznaczonym dotychczas pod teren dróg publicznych;

b) wydzielenie terenów pod rozbudowę ulicy Potulickiej o chodnik od strony wschodniej na fragmencie obszaru objętego przedmiotowym planem.

15) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, konieczność efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpiło poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie ścieżek rowerowych - transportu rowerowego - jako podstawowego środka transportu miejskiego, a tym samym zmniejszenie potrzeb zapewnienia miejsc do parkowania samochodów, ze względu na położenie w obszarze dobrze skomunikowanym z centralną częścią miasta (z obiektami usług użyteczności publicznej w tym szkołami, przedszkolami i handlem);

c) rozbudowę istniejących ciągów komunikacyjnych z zapewnieniem możliwości rozbudowy powiązań ciągów pieszych i rowerowych w tym istniejących na drogach wyższego rzędu z projektowanymi w układzie lokalnym;

16) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy -na obszarze wchodzącym w skład w pełni wykształconej zwartej miejskiej struktury 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. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie, zintensyfikowanie i polepszenie dostępu komunikacyjnego istniejącej zabudowy – podstawowe zadanie ustaleń dla zespołów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Długiej i Rudki położonej w zasięgu obsługi, komunikacją pieszą (i rowerową), istniejącej szkoły podstawowej, przedszkoli, zabudowy handlowo-usługowej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz uchwałą Nr XXIII/479/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nakło nad Notecią, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) projekt planu zmienia ustalenia dotychczas obowiązującego planu do zgodności z polityką przestrzenną Gminy zapisaną w Studium uikzp Gminy oraz do zgodności z obowiązującymi przepisami ustaw (zgodnie z art. 33 ww. ustawy opizp);

2) w maksymalnym stopniu uwzględnia strukturę własnościową w obszarze objętym planem oraz wnioski zainteresowanych.

3. Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z przeprowadzonej analizy w ramach opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych, zapisanych w projekcie przedmiotowego planu wpłynie na obciążenie budżetu gminy (bilans ujemny – 100,5 tys. zł) co związane jest przede wszystkim z realizacją publicznych inwestycji drogowych (w tym wykup terenu i realizacja inwestycji).

Ww. zadania inwestycyjne, będą zgodne z zasadami określonymi w wieloletnich planach rozwoju i modernizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz strategii rozwoju miasta Nakła nad Notecią. Mogą one być realizowane na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego. Pomimo braku ewidentnych korzyści finansowych należy oczekiwać w przyszłości poprawy jakości życia mieszkańców miasta, między innymi poprzez umożliwienie realizacji budownictwa mieszkaniowego, rozwój sieci usług, w tym turystycznych. Na obecną chwilę można też mówić o korzystnych zmianach w przestrzeni urbanistycznej miasta i wpływach finansowych z tytułu najmu lokali i dzierżaw.