RADA GMINY
Wielka Nieszawka

Uchwała Nr VIII/53/99
Rady Gminy w Wielkiej Nieszawce
z dnia 2 lipca 1999roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka, w części dot. działek geodezyjnych nr: 350/4 i 350/5 podzielonej dalej na działki nr: 350/6 i 350/7 we wsi WIELKA NIESZAWKA.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8.03.1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami)

uchwala się co następuje:

§ 1.

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka, stanowiącym załącznik do uchwały nr V/37/94 Rady Gminy z dnia 30.11.1994 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego z dnia 10.12.1994 r., nr 33, poz. 241, zwanym dalej planem,

wprowadza się zmianę ustaleń planu,

w części jednostki bilansowej WIELKA NIESZAWKA, obejmującej działki geodezyjne nr :350/4; 350/6; 350/7; o pow. łącznej 3,44 ha będące obecnie gruntami użytkowanymi rolniczo, na cele zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej oraz usług rzemieślniczych, z zachowaniem funkcji rolnej części terenu.

2. Zmiana planu obejmuje teren śródpolny części gruntów wsi Wielka Nieszawka, ograniczony od północy rowem otwartym, położony pomiędzy rozproszoną zabudową mieszkaniową, w terenach projektowanych do urbanizacji.
3. Obszar objęty zmianą planu oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1:5.000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i opisano symbolami: „MNr-1" „ MNr-2" oraz „ RZ-1".

§ 2.

Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są:

1) zmiana przeznaczenia terenu, o którym mowa w §1 ust. 1;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu;
5) zasady tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 3.

Ustalenia formalne

1. Na terenach, dla których ustalono określone funkcje wiodące, dopuszcza się lokalizację innych funkcji szczegółowych, niesprzecznych z funkcją wiodącą, chyba, że ustalenia szczegółowe wprowadzają zakaz takiego postępowania.
2. Przerywana linia rozgraniczająca jest linią orientacyjną i może być korygowana w trakcie uściślania wytycznych do projektowania (w skali realizacyjnej). Linia rozgraniczająca - ciągła ma charakter obligatoryjny.

3. Do czasu realizacji ustaleń zmiany planu, dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie terenu.

§ 4.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

1. Funkcją podstawową obszaru objętego zmianą planu jest ekstensywna zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna z usługami rzemiosła oznaczona w załączniku nr 1 do uchwały symbolami: **MNr-1 i MNr-2.**.
2. Funkcją uzupełniającą obszaru jest użytkowanie rolnicze z możliwością zadrzewień – oznaczone w załączniku nr 1 do uchwały symbolem – **RZ-1.**
3. W obrębie terenów oznaczonych symbolami **„MNr-1"** i **„ MNr-2"** ustala się przeznaczenie dopuszczalne części terenu na nieuciążliwą działalność gospodarczą lub usługową.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **„MNr-1",** o którym mowa w ust. 1. ustala się:
   1) minimalną wielkość działki budowlanej = 17.0 arów, oraz wielkość optymalną = 19.0 - 20.0 arów.
   2) wjazd na teren działek od strony południowej z projektowanej drogi lokalnej;
   3) możliwość włączenia do powierzchni każdej z wyznaczonych działek części lub całości działki oznaczonej symbolem **„ RZ-1"** – jako terenu niebudowlanego,
   4) realizację jednego obiektu mieszkalnego na każdej nowo wyznaczonej działce budowlanej,
   5) możliwość realizacji jednego obiektu gospodarczo-garażowego oraz jednego obiektu dla działalności rzemieślniczo-usługowej na każdej nowo wyznaczonej działce budowlanej;
   6) obowiązek zachowania minimum 20% całej powierzchni terenu działki budowlanej jako pow. aktywnej przyrodniczo.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **„MNr-2",** o którym mowa w ust. 1., ustala się:
   1) zasadę dwuetapowego podziału terenu na działki budowlane;
   2) możliwość wydzielenia w pierwszym etapie 2-3 działek o wydłużonym kształcie, dostępnych od strony północnej, z projektowanej drogi lokalnej;
   3) możliwość wtórnego podziału działek , o których mowa w pkt 2, po zapewnieniu dojazdu do południowej części obszaru **„ MNr-2"** z drogi publicznej;
   4) docelowo minimalną wielkość działki rzemieślniczej = 15,0 arów;
   5) obowiązek uwzględnienia dokonanych podziałów geodezyjnych na terenach stycznych do obszaru **„ MNr-2"** , przy podziale tego obszaru na działki budowlane;
   6) dopuszczalność jednoetapowego podziału całego terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działek projektowanych w południowej części terenu **„ MNr-2"** od drogi publicznej – po terenie objętym zmianą planu;
   7) obowiązek lokalizowania obiektów produkcyjno-usługowych , związanych z działalnością rzemieślniczą w zapleczowej części działek;
   8) obowiązek stosowania rozwiązań i urządzeń technologicznych, zapewniających ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością rzemieślniczą, do granic geodezyjnych własnej działki;
   9) obowiązek wprowadzenia zieleni ochronnej przynajmniej wzdłuż granic działki.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **„MNr-1" i „MNr-2"** wprowadza się następujące ustalenia wspólne:
   1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych (zalecane ogrodzenie ażurowe - dekoracyjne);
   2) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej przynajmniej we frontowej części działki;
   3) zalecenie ograniczenia do niezbędnego minimum (wynikającego z projektu zagospodarowania terenu), przekształcania naturalnego ukształtowania terenu;

4) obowiązek zarezerwowania pasów terenu, pod drogi gminne - o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 10,0 metrów (dla dróg dojazdowych dopuszcza się szerokość 8,0 m. w liniach rozgraniczających), oraz ochrony istniejących drzew;
5) obowiązek wykonania co najmniej dwóch stanowisk parkingowych na terenie każdej działki, w rejonie wjazdu na drogę publiczną.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **„ RZ-1"**, o których mowa w ust.2,ustala się:
1) obowiązek zachowania min. 50% całej powierzchni terenu jako pow. aktywnej przyrodniczo;
2) zalecenie zadrzewienia i zakrzewienia terenu;
3) dopuszczalność wykorzystania do 50% pow. terenu jako pow. składowej, manewrowej itp., związanej z funkcją rzemieślniczo – usługową;

8.Dla projektowanych obiektów obowiązują następujące warunki i zasady zabudowy:
1) charakter projektowanej zabudowy powinien nawiązywać do tradycyjnych form budownictwa w gminie;
2) kalenice proj. Obiektów mieszkalnych sytuowanych wzdłuż drogi należy wyznaczyć równolegle do drogi;
3) nieprzekraczalna (minimalna) odległość linii zabudowy budynku mieszkalnego od rozgraniczającej z drogą publiczną:
- drogą gminną - minimum 10 metrów;
4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) – z nachyleniem systematycznych połaci dachowych = 35 – 50 stopni;
5) podpiwniczenia budynków wymagających indywidualnej analizy warunków gruntowo-wodnych na każdej działce;
6) maksymalna wysokość budynku gospodarczo – garażowego i warsztatowego – 1 kondygnacja, z poddaszem, z nachyleniem symetrycznych połaci dachu = 15 - 30°;
7) budynki winny charakteryzować się estetyczną formą architektoniczną i nawiązującym do tradycji lokalnych detalem.

9.Zabudowa wymaga co najmniej równoległego uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 5.

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia wjazdu na teren posesji z władającym drogą publiczną.
3. Nowe odcinki linii i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować jako podziemne.
4. Ustala się generalną zasadę obniżania krawężników w miejscach wyznaczonych jako przejścia dla pieszych.
5. Za obowiązującą zasadę przyjmuje się projektowanie wejść i wjazdów na posesje oraz ciągów komunikacyjnych bez barier architektonicznych.
6. Ustala się zasadę projektowania proekologicznych systemów grzewczych w nowoprojektowanych budynkach.
7. Zaopatrzenie w wodę z projektowanego systemu wodociągowego.
8. Odprowadzenie ścieków do indywidualnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się budowę szczelnego zbiornika wybieralnego, lub pojedynczych zbiorników szczelnych na działce, jako rozwiązania tymczasowego, po uzyskaniu zgody właściwego organu ochrony środowiska.

166

§ 6.

Ustalenia końcowe

1. W wyniku uchwalenia niniejszej zmiany planu dla części jednostki bilansowej Wielka Nieszawka, nastąpi wzrost dotychczasowej wartości nieruchomości - działek geodezyjnych nr: 350/4; 350/6;350/7;.
2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty należnej gminie w razie zbycia nieruchomości.

§ 7.

1. W zakresie objętym zmianą planu traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka, określony w § 1 ust. 1.
2. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze - stanowi dokument uzupełniający, nie objęty uchwałą.

§ 8.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 9.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka - objęta niniejszą uchwałą, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bronisław Krywionek

RADA GMINY
Wielka Nieszawka

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bronisław Krywionek

ZAŁ. nr 1
do Uchwały Rady Gminy
w Wielkiej Nieszawce
Nr VIII/53/99
z dnia 2.07.1999r.

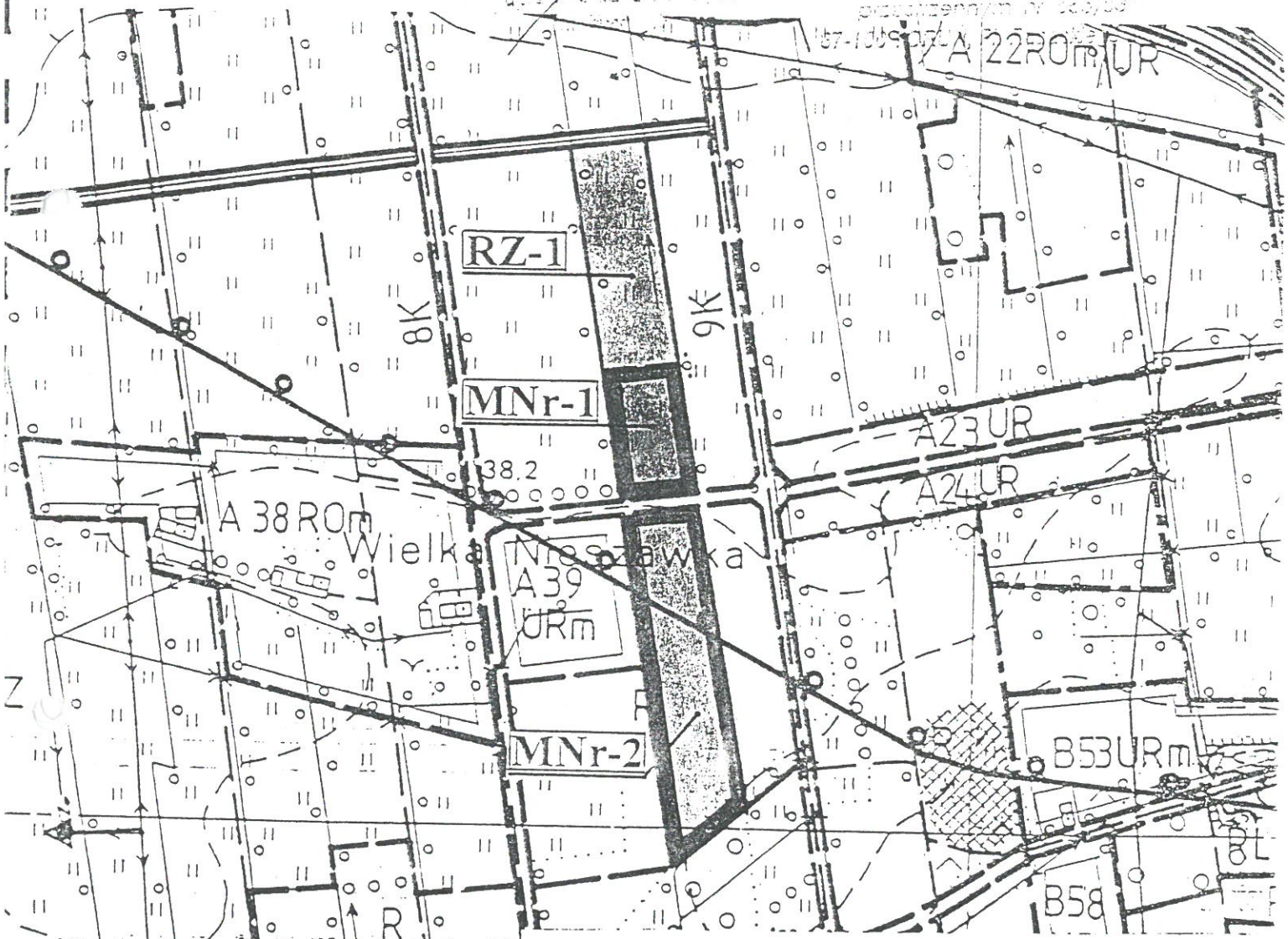
GMINA WIELKA NIESZAWKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK ZMIANY PLANU W CZĘŚCI ~~WSI~~ WIELKA NIESZAWKA

SKALA 1 : 5 000

mgr inż. arch. B. Dembińska



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ściśle określone

- orientacyjne

MNr

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła nieuciążliwego

Łąka