RADA GMINY
Wielka Nieszawka

Uchwała Nr VIII/56/99
Rady Gminy Wielkiej Nieszawce
z dnia 2 lipca 1999 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka, w części dot. fragmentu działki geodezyjnej nr: 111 LP we wsi MAŁA 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 MAŁA NIESZAWKA, obejmującej działkę geodezyjną nr : 111 LP będącą obecnie rolą gruntami leśnymi, pastwiskiem, nieużytkiem itp., na cele ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej.

2. Zmiana planu obejmuje teren śródleśnej części gruntów wsi Mała Nieszawka, położony w pobliżu drogi krajowej nr 10, na północ od tej drogi.

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: **„MN-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 i systemy 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, ustala się dotychczasowe wykorzystywanie terenu.

§ 4.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

1. Funkcją podstawową obszaru objętego zmianą planu jest ekstensywna zabudowa mieszkaniowa-jednorodzinna: **MN-1**, o charakterze rezydencjonalnym-willowym.
2. Funkcją uzupełniającą obszaru jest zachowana zabudowa zagrodowa oraz tradycyjna zabudowa mieszkaniowa-jednorodzinna.
3. Dopuszcza się realizację wolnostojących-parterowych budynków o funkcji rekreacyjnej i garażowej, uzupełniających willowy charakter zabudowy podstawowej.
4. Wprowadza się zakaz realizacji obiektów i urządzeń dla prowadzenia jakiejkolwiek działalności produkcyjnej , rzemieślniczej i gospodarczej.
5. Ustala się optymalną wielkość działki budowlanej o powierzchni około 2500 m kwadratowych (25 arów).
6. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej o powierzchni 1500 m kwadratowych (15 arów).
7. Wprowadza się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu i maksymalnego zachowania istniejącego terenu.
8. Ustala się możliwość realizacji zabudowy z podpiwniczeniem.
9. Określa się minimalną część każdej działki zagospodarowanej w formie aktywnej przyrodniczo – na 60% powierzchni całej działki budowlanej.
10. Wprowadza się następujące zasady zabudowy terenu:
    - indywidualna, dopracowana forma architektoniczna i wysokie walory estetyczne projektowanych i modernizowanych obiektów; (Forma architektoniczna i gabaryty zabudowy wymagają wkomponowania w otaczający krajobraz);
    - maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem użytkowym);
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci = 35-45 stopni
    - dopuszcza się stosowanie niewielkich, wyższych elementów zabudowy – o charakterze akcentu architektonicznego.
11. Ustala się obowiązek opracowania urbanistycznej koncepcji zagospodarowania całego terenu, objętego zmianą planu, uwzględniającej :
    1) rezydencjonalny charakter i klimat zabudowy w obrębie projektowanego zespołu;
    2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
        - min. 15,0 od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
        - min. 7,0 m od granicy geodezyjnej z działką sąsiednią;
    3) uwarunkowania ograniczonej dostępności komunikacyjnej do działek,
    4) układ dróg dojazdowych i zasady obsługi komunikacyjnej terenu,
    5) zasady ochrony istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienia formami zieleni projektowanej;
    6) określenie zasad podziału terenu na działki budowlane.
12. Z uwagi na ograniczona chłonność terenu, ustala się obowiązek dostosowania programu inwestycyjnego do walorów terenowych i rezydencjonalnego charakteru zabudowy.
13. Wzdłuż zewnętrznych granic zespołu działek budowlanych należy zaprojektować i wykonać zabiegi pielęgnacyjne i uzupełniające zieleń izolacyjną i ozdobną.
14. Zabudowa wymaga co najmniej równoległego uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

183

§ 5.

W wyodrębnionych w koncepcji, o której mowa w § 4 ust. 11, częściach obszaru o symbolu „ MN-1" , wprowadza się następujące ustalenia dodatkowe:

1) całość obszaru zagospodarować w formie wyodrębnionych przestrzennie i funkcjonalnie zespołów działek budowlanych,
2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej , bez możliwości tworzenia nowych gospodarstw;
3) ustala się zakaz rozbudowy funkcji gospodarczych oraz utrwalania i rozbudowy funkcji hodowlanych w obrębie istniejących zagród rolniczych.

§ 6.

Dla występujących w obrębie terenu enklaw zalesionych i zadrzewień ustala się:

1) funkcję leśno-parkową, stanowiącą docelowo zieleń osiedlową;
2) dostępność z lokalnego systemu dróg publicznych lub wewnątrzosiedlowych;
3) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu oraz istotnych zmian stosunków wodnych;
4) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

§ 7.

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w koncepcji, o której mowa w § 4 ust. 11.
2. Ustala się obowiązek doprowadzenia do terenu osiedla utwardzonej drogi publicznej-lokalnej ze ścieżką pieszo-rowerową.
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia wjazdu na teren posesji z władającym drogą publiczną
4. Nowe odcinki linii i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować jako podziemne.
5. Ustala się generalną zasadę obniżania krawężników w miejscach wyznaczonych jako przejścia dla pieszych.
6. Za obowiązującą zasadę przyjmuje się projektowanie wejść i wjazdów na posesje oraz ciągów komunikacyjnych bez barier architektonicznych.
7. Ustala się zasadę projektowania proekologicznych systemów grzewczych w nowoprojektowanych budynkach.
8. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągowego.
9. 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.

§ 8.

Ustalenia końcowe

1. W wyniku uchwalenia niniejszej zmiany planu dla części jednostki bilansowej Mała Nieszawka, nastąpi wzrost dotychczasowej wartości nieruchomości - części działki geodezyjnej nr: 111 LP;.
2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty należnej gminie w razie zbycia nieruchomości.

§ 9.

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

§ 10.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 11.

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 Krywonek

185

RADA GMINY
Wielka Nieszawka

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bronisław Krywionek

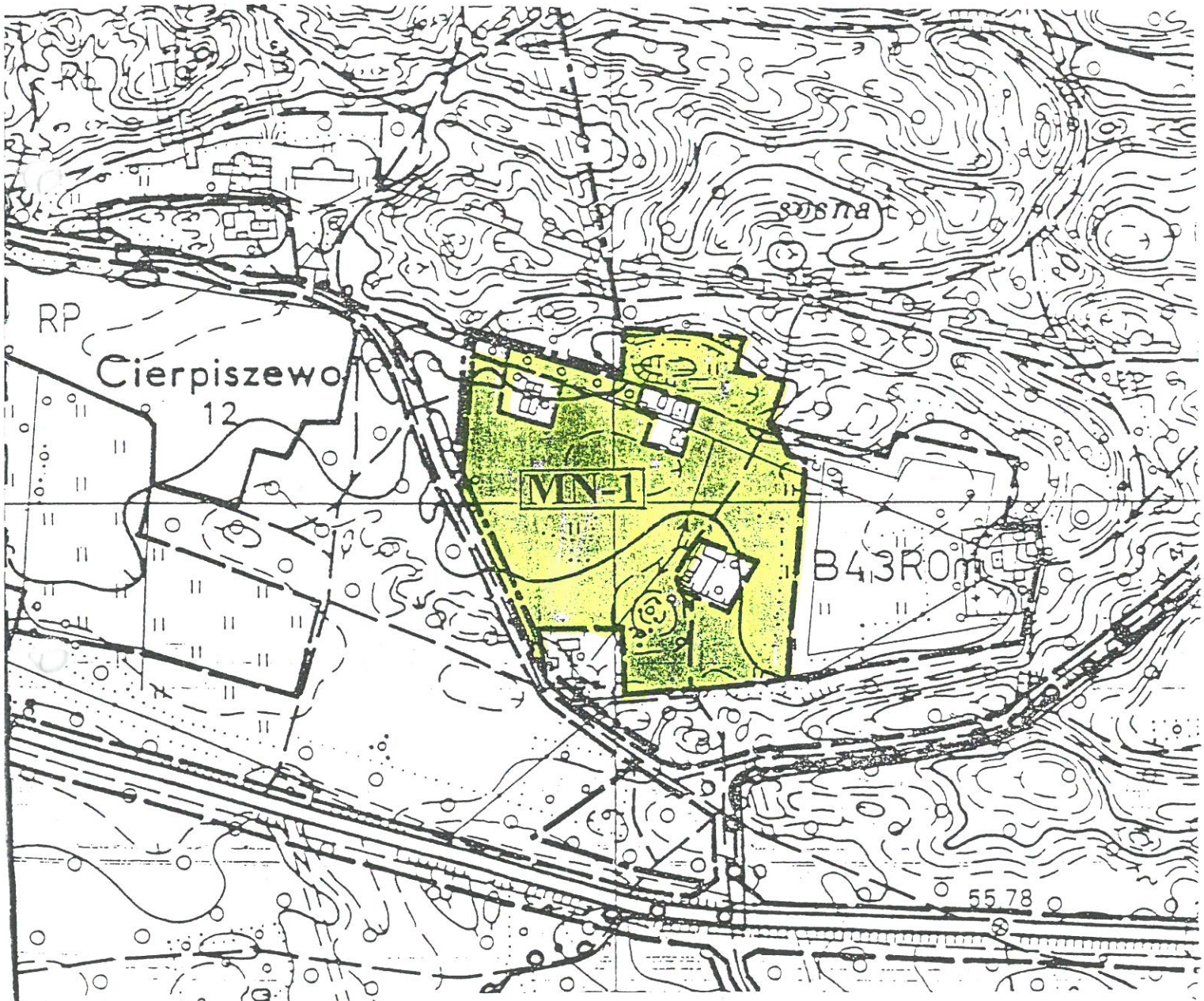
ZAŁ. nr 1
do Uchwały Rady Gminy
w Wielkiej Nieszawce
Nr VIII/56/99
z dnia 2.07.1999r.

GMINA WIELKA NIESZAWKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK ZMIANY PLANU W CZĘŚCI WSI MAŁA NIESZAWKA

SKALA 1 : 5 000



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - orientacyjne

MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej