**UCHWAŁA Nr XXXIII / 177 / 02**
**Rady Gminy Wielka Nieszawka**
**z dnia 29 sierpnia 2002r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka na obszarze wsi Mała Nieszawka - mieszkalnictwo i usługi komercyjne.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220 i Nr 62 poz. 558 / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 5, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253 /, Rada Gminy uchwala co następuje :

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne.

**§ 1.** 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka na obszarze wsi Mała Nieszawka - tereny mieszkaniowe i usług komercyjnych, zwaną dalej planem.
2. Plan o którym mowa w ust. 1 obejmuje obszar oznaczony na rysunku planu w skali 1: 2000, zwanym dalej rysunkiem planu, który stanowi załącznik do uchwały.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu są :
1/ tereny mieszkalno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami MU 1÷2,
2/ tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolami M 1÷11,
3/ tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami W 1÷5,
4/ teren energetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE,
5/ tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami K 1÷5,
6/ teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Kw,
7/ tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx 1÷2,
8/ linie rozgraniczające tereny o różnym i jednakowym przeznaczeniu,
9/ zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów,
10/ zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
11/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :
1/ przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu,
2/ przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,
3/ nieprzekraczalnej linii zabudowy – dotyczy to głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, podcieni, krużganków i garaży,
4/ usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć stany nieutrudniające życie lub niedokuczliwe dla środowiska.
5/ strefa ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć że w wypadku napowietrznych elektroenergetycznych linii 15 kV zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
1/ przeznaczenie poszczególnych terenów,
2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3/ linie rozgraniczające tereny o jednakowym przeznaczeniu - obowiązujące,
4/ linie zabudowy nieprzekraczalne,
5/ strefa ograniczonego użytkowania,
6/ strefa uciążliwości,
7/ wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

## Rozdział 2
## Przepisy szczegółowe.

§ 5. Dla terenów mieszkalno-usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami MU 1 ÷ 2, o których mowa w § 2 pkt 1, ustala się :
1/ przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne,
2/ przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne,
3/ wysokość zabudowy max. 2 - kondygnacje, pokrycie dachu ceramiczne, ewentualnie naśladujące ceramiczne, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci jako obcych lokalnej tradycji budowlanej,
4/ obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej ujęcia wody Mała Nieszawka,
5/ zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej winna zamykać się w obrębie własnej działki,
6/ obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną i gabaryt dostosowane do krajobrazu i otaczającej zabudowy historycznej doliny Wisły,
7/ możliwość realizacji jednego mieszkania na każdej z projektowanych działek,
8/ zakaz podpiwniczania obiektów, ze względu na występowanie wysokiego poziomu wody gruntowej,
9/ obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
10/ możliwość łączenia dwóch działek w jedną działkę budowlaną.

§ 6. Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami M 1 ÷ 11, o których mowa w § 2 pkt 2, ustala się :
1/ przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne,
2/ przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe,
3/ adaptuje się istniejące obiekty kubaturowe i dopuszcza się ich rozbudowę lub modernizację,
4/ wysokość zabudowy max. 2 - kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, nachylenie połaci dachowych 25° - 45°, pokrycie dachu ceramiczne, ewentualnie naśladujące ceramiczne, wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci jako obcych lokalnej tradycji budowlanej,
5/ obiekt budowlany należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną i gabaryt dostosowane do krajobrazu i otaczającej zabudowy historycznej, charakterystycznej dla doliny Wisły,
6/ dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej lub garażowej w obiektach wolno stojących lub przybudowanych do projektowanej zabudowy mieszkaniowej, obiekty parterowe z dachami o nachyleniu 25° - 45°,

7/ możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej z projektowanych działek budowlanych,
8/ obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów w strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej ujęcia wody Mała Nieszawka,
9/ obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej i wprowadzenia nowych elementów zieleni urządzonej,
10/ zachować strefę uciążliwości min. 50,0 m od terenu kolejowego,
11/ zakaz podpiwniczania obiektów, ze względu na występowanie wysokiego poziomu wody gruntowej,
12/ warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę dla części terenu M 1÷8, jest wydzielenie przez właścicieli gruntów ciągów komunikacyjnych, oznaczonych symbolami K 3÷5,
13/ możliwość łączenia dwóch działek w jedną działkę budowlaną.

**§ 7.** Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami W 1÷5, o których mowa w § 2 pkt 3, podlegają ochronie wraz z towarzyszącymi zadrzewieniami, jako stanowiące część systemu ochrony przeciwpowodziowej oraz istotny element krajobrazu kulturowego w obszarze doliny Wisły.

**§ 8.** Teren energetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE, o którym mowa w § 2 pkt 4, przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowej.

**§ 9.** Tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami
K 1÷5, o których mowa w § 2 pkt 5, ustala się drogi dojazdowe, o szerokości 6,0 ÷ 10,0 m w liniach rozgraniczających.

**§ 10.** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Kw, o którym mowa w § 2 pkt 6, ustala się drogi dojazdowe wewnętrzne, niepubliczne, jako teren zapewniający dostęp do drogi publicznej, o szerokości min. 6,0 m w liniach rozgraniczających.

**§ 11.** 1. Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami
Kx 1÷2, o których mowa w § 2 pkt 7, ustala się szerokości projektowanych ciągów pieszych min. 3,0 m w liniach rozgraniczających.
2. Ciąg pieszy oznaczony symbolem Kx 3, ustala się jako publiczny, natomiast pozostałe jako ciągi piesze wewnętrzne.

**§ 12.** 1. Adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę.
2. Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne przede wszystkim w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
3. Sieć wodociągową dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do projektowanych sieci ogólnowiejskich.
5. Dla linii energetycznej 15 kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania wynoszącą 6,5 m od osi linii.
6. Oświetlenie zewnętrzne obiektów usługowych dostosować do celów OC.
7. Stosować proekologiczne systemy grzewcze.

## Rozdział 3
## Przepisy końcowe.

**§ 13.** Ustala się stawkę procentową służącą ustalaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

**§ 14.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu, o którym mowa w § 1 tracą moc ustalenia Uchwały Nr V/37/94 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 30 listopada 1994r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego Nr 33 z 10 grudnia 1994r.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

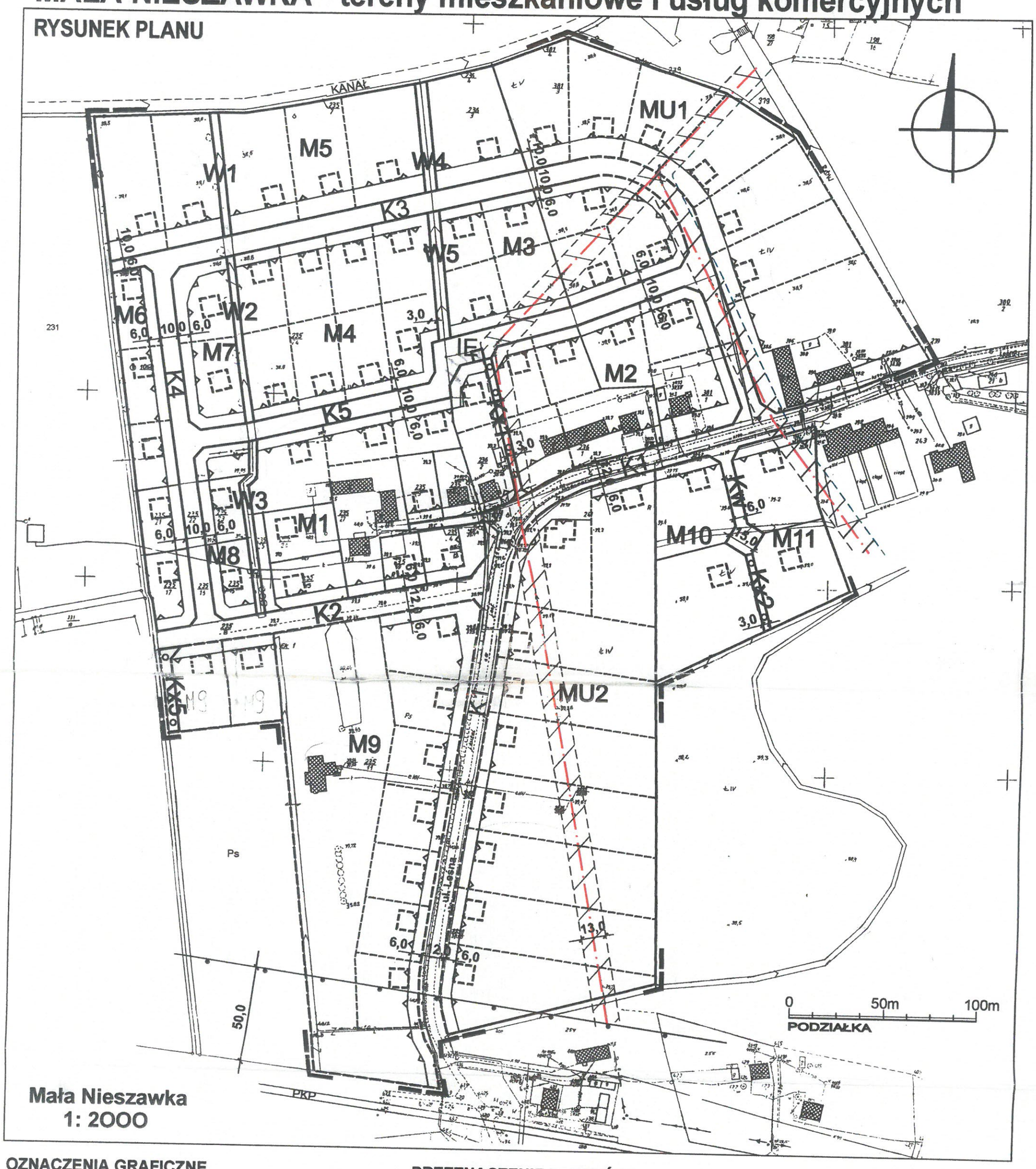
**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Bronisław Krywionek

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
# MAŁA NIESZAWKA - tereny mieszkaniowe i usług komercyjnych

## RYSUNEK PLANU




**Mała Nieszawka**
**1: 2000**

### OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU UCHWALENIA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - POSTULOWANE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O JEDNAKOWYM PRZEZNACZENIU - OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O JEDNAKOWYM PRZEZNACZENIU - POSTULOWANE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY PROJEKTOWANE - POSTULOWANE
- OBIEKTY ADAPTOWANE
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
- STREFA UCIĄŻLIWOŚCI

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

| | |
|---|---|
| MU | MIESZKALNO-USŁUGOWE |
| M | MIESZKALNICTWO |
| IE | ENERGETYKA |
| K | KOMUNIKACJA DROGOWA PUBLICZNA |
| Kw | KOMUNIKACJA DROGOWA WEWNĘTRZNA |
| Kx | KOMUNIKACJA PIESZA |
| W | WODY POWIERZCHNIOWE |


WYKONAWCA:
**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**
87-100 TORUŃ, ul. Jagiellończyka 6/4 tel. 652-13-03
mgr inż. arch. Bogdan Fryndt upr. 246/88


### ZAŁĄCZNIK

DO UCHWAŁY NR XXXIII/177/02
RADY GMINY WIELKA NIESZAWKA
z dnia 29 sierpnia ogłoszonej w
DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
KUJAWSKO-POMORSKIEGO
Nr 142 z dnia 10.12.2002
poz. 2660

SPORZĄDZAJĄCY:
**ZARZĄD GMINY WIELKA NIESZAWKA**