UCHWAŁA Nr XXXIII / 178 / 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 obszary oznaczone na rysunkach zmiany planu w skali 1: 2 OOO, zwanym dalej rysunkiem planu, który stanowią załączniki nr 1 ÷ 13 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są :
1/ tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami U 1÷7,
2/ tereny mieszkalno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami MU 1÷3,
3/ tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolami M 1÷15,
4/ teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem K,
5/ tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami Kw 1÷11,
6/ tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx 1÷2,
7/ linie rozgraniczające tereny o różnym i jednakowym przeznaczeniu,
8/ zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów,
9/ zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
10/ 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.

§ **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/ stanowisko archeologiczne,
8/ wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe.

§ **5.** Dla terenów usług komercyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1÷7, o których mowa w § 2 pkt 1 ustala się:
1/ przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne,
2/ przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne,
3/ wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, nachylenie połaci dachowych 25° - 45°, pokrycie dachów 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/ uciążliwość prowadzonej działalności usługowej winna zamykać się w obrębie własnej działki,
5/ zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
6/ obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenu U3 i U7 w strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej ujęcia wody Mała Nieszawka,
7/ obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej i małej architektury,
8/ możliwość realizacji jednego mieszkania dla właściciela, w obiekcie wolno stojącym lub w obiekcie usługowym,
9/ zakaz podpiwniczania obiektów, ze względu na występowanie wysokiego poziomu wody gruntowej, nie dotyczy terenów U3 i U7,
10/ możliwość łączenia dwóch działek usługowych w jedną.

§ **6.** Dla terenów mieszkalno-usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami MU 1 ÷ 3, o których mowa w § 2 pkt 2, ustala się :
1/ przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne,
2/ przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne,
3/ adaptuje się istniejące obiekty i dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę lub modernizację,
4/ wysokość zabudowy max. 2 - kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, nachylenie połaci dachowych 25° - 45°, pokrycie dachów 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/ obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenu MU 1 w strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej ujęcia wody Mała Nieszawka,
6/ obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną i gabaryt dostosowany do krajobrazu i otaczającej zabudowy historycznej doliny Wisły,
7/ możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej z projektowanych działek budowlanych,

8/ zakaz podpiwniczania obiektów na terenie MU 2 ÷ 3, ze względu na wysoki poziom wody gruntowej,
9/ obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej,
10/ możliwość łączenia dwóch działek w jedną działkę budowlaną.

§ 7. Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami M 1 ÷ 15, o których mowa w § 2 pkt 3, ustala się :
1/ przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne,
2/ przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe,
3/ adaptuje się istniejący budynek mieszkalny na terenie oznaczonym M 14 i dopuszcza się jego rozbudowę lub modernizację.
4/ wysokość zabudowy max. 2 – kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie, nachylenie połaci dachowych 25° - 45°, pokrycie dachów 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 dostosowany do krajobrazu i otaczającej zabudowy historycznej, charakterystycznej dla doliny Wisły,
6/ obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenu M 14 w strefie ochrony pośredniej, wewnętrznej, oraz terenu M7 i M15 w strefie ochrony pośredniej, zewnętrznej ujęcia wody Mała Nieszawka,
7/ ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego na terenie M 13, teren jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających ewentualne prace ziemne związane z zainwestowaniem terenu, bądź nadzoru archeologicznego, w zależności od charakteru inwestycji. Projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
8/ ochronę konserwatorską wydmy śródlądowej występującej na terenie M 13, wydma wymaga rekultywacji i ochrony przed dalszą degradacją, m.in. utrwalenia wydmy przez wprowadzenie zieleni urządzonej. W południowej zdegradowanej części wydmy dopuszcza się możliwość zabudowy, ograniczonej do obszaru określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, co pozwoli na utrwalenie i zabezpieczenie zasadniczej formy wydmy. Zakaz wykonywania głębokich wykopów ze względu na zagrożenie naruszenia struktury geologicznej wydmy.
9/ 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°,
10/ możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej z projektowanych działek budowlanych,
11/ obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej i wprowadzenia nowych elementów zieleni urządzonej,
12/ zakaz podpiwniczania obiektów, ze względu na wysoki poziom wody gruntowej, nie dotyczy terenów M 7 i M 13 ÷ 14,
13/ możliwość łączenia dwóch działek w jedną działkę budowlaną.

§ 8. Teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem K, o którym mowa w § 2 pkt 4, stanowi droga dojazdowa, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 9. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami Kw 1÷11, o których mowa w § 2 pkt 5, ustala się drogi dojazdowe wewnętrzne, niepubliczne, jako tereny zapewniające dostęp do drogi publicznej, o szerokości 6,0÷8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 10. Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolami Kx 1÷2, o których mowa w § 2 pkt 6, ustala się szerokości projektowanych ciągów pieszych min. 3,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 11. 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 napowietrznej 110 kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania wynoszącą 20,0 m od osi linii.
6. Dla linii energetycznej 15 kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania wynoszącą 6,5 m od osi linii.
7. Oświetlenie zewnętrzne obiektów usługowych dostosować do celów OC.
8. Stosować proekologiczne systemy grzewcze.

Rozdział 3
Przepisy końcowe.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustalaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
1/ dla terenów przeznaczonych na cele publiczne : 0 %,
2/ dla pozostałych terenów : 30 %.

§ 13. 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.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Bronisław Krywionek