RADA GMINY
Wielka Nieszawka

Uchwała Nr XXVIII/135/05
Rady Gminy Wielka Nieszawka
z dnia 6 lipca 2005 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka (część wsi Mała Nieszawka).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18, ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i nr 167 poz. 1759)

Rada Gminy Wielka Nieszawka uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wielka Nieszawka, obejmującej część wsi Mała Nieszawka położoną przy ul. Polnej - zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 1000 - składający się z sekcji, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do uchwały.
2. Granica obszaru objętego planem przebiega następująco (zgodnie z rysunkiem planu):
- od północy – wzdłuż ul. Polnej,
- od wschodu – granicą działki nr geodez. 218/1 i 219/1,
- od południa – skrajem rowu (działka nr geodez. 223),
- od zachodu – zachodnią granicą działki nr geodez. 217.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia - pokazane na rysunku planu:
1) granice obszaru objętego planem (będące równocześnie liniami, o których mowa w pkt 2);
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym wraz z oznaczeniami porządkowo – funkcjonalnymi tych terenów;
3) oznaczenia terenów, gdzie wody gruntowe występują na wysokim poziomie i prawdopodobne jest występowanie gruntów o słabej nośności, ewentualnie gruntów pochodzenia organicznego.

§ 3. Dla terenów oznaczonych symbolami: B45MN, B47MN i B48MN - ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej
   b) zieleń, zbiorniki wodne,
   c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym: drogi wewnętrzne, lokalne przepompownie ścieków, trafostacje);
3) obowiązek zagospodarowania poszczególnych terenów w sposób dostosowany do otaczającego wiejskiego krajobrazu i istniejącego w sąsiedztwie zainwestowania np.:

układem, wielkością, formą architektoniczną, kolorystyką i materiałem zewnętrznym obiektów i urządzeń budowlanych (w szczególności budynków i ogrodzeń - od strony dróg);

4) nakaz ograniczenia uciążliwości związanych z zagospodarowaniem lub użytkowaniem poszczególnych terenów do poziomu zgodnego z obowiązującymi przepisami;

5) zakaz lokalizacji obiektów i instalacji stwarzających zagrożenie dla jakości wód podziemnych;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej);

7) zakaz wprowadzania trwałych, znacznych zmian w ukształtowaniu terenu (tzn o wysokości/głębokości powyżej 3 m i na powierzchni powyżej 1000 m2);

8) nakaz zachowania i właściwego utrzymania systemu rowów odwadniających oraz towarzyszącej im zieleni;

9) obowiązek ochrony istniejącej zieleni wysokiej – poprzez jej zachowanie w maksymalnie możliwym stopniu oraz właściwe utrzymanie (pielęgnację);

10) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 4 m od dróg i 8 m od rowów odwadniających;

11) rodzaj zabudowy mieszkaniowej i usługowej: wolnostojąca lub bliźniacza, dopuszcza się tylko 1 budynek mieszkalny jednorodzinny na danej działce oraz łączenie funkcji mieszkaniowej z budynkami o przeznaczeniu usługowym;

12) nieprzekraczalny udział powierzchni pod zabudowę kubaturową - 40% powierzchni działki;

13) obowiązek zagospodarowania minimum 40 % powierzchni poszczególnych działek jako powierzchni biologicznie czynnej;

14) nieprzekraczalną wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);

15) kolor i materiał elewacji budynków: białe lub pastelowe tynki, drewno, cegła lub kamień;

16) formę, materiał i kolor przekryć budynków: dachy dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką (ew. jej imitacją) w kolorze czerwonym (ew. w odcieniach czerwieni lub kolorach mieszanych z użyciem czerwonego), o kalenicy równoległej wzgl. drogi lub w układzie nawiązującym do sąsiednich budynków, zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się w kalenicy oraz o różnym spadku połaci naprzeciwległych;

17) zasady scaleń, podziałów i korekt granic geodezyjnych nieruchomości:

a) w oparciu o pokazane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym,

b) dopuszcza się wtórne podziały na działki nie mniejsze niż 780 m2 pod funkcję mieszkaniową (i ew. usługową) oraz o wielkości gwarantującej prawidłowe zagospodarowanie działek wydzielanych pod inne funkcje, o których mowa w pkt 2 - pod warunkiem zapewnienia dostępu dla każdej z działek do drogi i sieci infrastruktury technicznej,

c) minimalna szerokość frontów działek wydzielanych pod funkcję mieszkaniową (i ew. usługową) - 25 m,

d) kąty granic bocznych wydzielanych działek względem przylegającej drogi - zawierające się w przedziale między 90 a 75°;

18) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnym terenie w ilości:

a) min. 1 miejsce na 1 mieszkanie,

b) min. 1 miejsce na 3 zatrudnionych,

c) min. 1 miejsce ogólnodostępne na każde 33 m2 powierzchni użytkowej usług;

19) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną - z sieci (w uzgodnieniu z gestorem danej sieci), w gaz - z urządzeń indywidualnych, ew. grupowych lub z projektowanych sieci;

20) rodzaj systemów grzewczych - indywidualne lub lokalne zbiorowe, nie emitujące zanieczyszczeń niezgodnych z obowiązującymi przepisami;
21) obowiązek odprowadzania ścieków, w tym również wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni komunikacji (ujętych w systemy) - do sieci kanalizacyjnych, w uzgodnieniu z gestorem sieci;
22) obowiązek realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy – jako podziemnych;
23) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - w uzgodnieniu z ich odpowiednimi gestorami;
24) zakaz składowania odpadów: w sposób stwarzający uciążliwości i szpecący otoczenie oraz pochodzących spoza obszaru objętego planem; nakaz usuwania "własnych" odpadów (z zapewnieniem segregacji) w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
25) jako sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - dopuszcza się istniejące miejscowo dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie (pod warunkiem nienaruszania ustaleń, o których mowa w pkt: 4 - 9, 13 i 24) – w terminie do czasu zagospodarowania danego terenu zgodnie z planowanym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
26) obowiązek każdorazowego sprawdzenia warunków gruntowo - wodnych i geotechnicznych przed lokalizacją nowych lub rozbudową istniejących obiektów budowlanych;
27) w przypadku stwierdzenia występowania gruntów organicznych – zakaz posadowiania obiektów budowlanych na tych gruntach (dopuszcza się wymianę takiego gruntu), nie dotyczy ew. sieci infrastruktury technicznej i przyłączy;
28) w przypadku stwierdzenia poziomu wody gruntowej na głębokości mniejszej niż 2 m – zakaz podpiwniczeń lub nakaz zastosowania rozwiązań wykluczających wpływ wody gruntowej na zabudowę oraz inne obiekty i urządzenia;
29) obowiązek realizacji systemów zaopatrzenia w wodę i kanalizacji oraz składowania odpadów (i ew. innych substancji) - w sposób wykluczający skażenie środowiska lub awarię sieci wodociagowych w przypadku podniesienia się poziomu wód gruntowych do warstwy przypowierzchniowej;
30) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - w wysokości: 0 % - dla gruntów gminnych i gruntów nabywanych przez Gminę na cele publiczne i urządzenia infrastruktury technicznej oraz 30 % - dla pozostałych gruntów.

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B195R - ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren rolniczy (uprawy, łąki i pastwiska);
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zabudowa zagrodowa i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich, agroturystyka,
   b) zieleń, zbiorniki wodne,
   c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym: drogi wewnętrzne, lokalne przepompownie ścieków, trafostacje);
3) nieprzekraczalny udział powierzchni pod zabudowę kubaturową - 30% powierzchni danej działki;
4) obowiązek zagospodarowania minimum 50 % powierzchni poszczególnych działek jako powierzchni biologicznie czynnej, zakaz odłogowania jednorazowo wiecej niz 50 % powierzchni terenu;
5) zasady scaleń, podziałów i korekt granic geodezyjnych nieruchomości:
a) dopuszcza się wtórne podziały na działki nie mniejsze niż 1500 m2 pod zabudowę zagrodową oraz o wielkości gwarantującej prawidłowe zagospodarowanie działek

wydzielanych pod inne funkcje, o których mowa w pkt 2 - pod warunkiem zapewnienia dostępu dla każdej z działek do drogi i sieci infrastruktury technicznej,

b) minimalna szerokość frontów działek wydzielanych pod zabudowę zagrodową - 30 m,

c) kąty granic bocznych wydzielanych działek względem przylegającej drogi - zawierające się w przedziale między 90 a 75°;

6) obowiązek odprowadzania ścieków, w tym również wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni komunikacji (ujętych w systemy) - do sieci kanalizacyjnych, w uzgodnieniu z gestorem sieci, w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie przypadkach (z zastrzeżeniem ust. 3) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich usuwania lub oczyszczanie lokalne ścieków bytowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami i po uzyskaniu pozytywnej opinii gestora gminnej sieci kanalizacyjnej i zgody właściwych służb sanitarnych;

7) zakaz składowania odpadów: w sposób stwarzający uciążliwości i szpecący otoczenie oraz pochodzących spoza obszaru objętego planem; nakaz usuwania "własnych" odpadów (z zapewnieniem segregacji) w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (powyższe dotyczy także pozostałości po produkcji rolniczej).

2. Dla terenu B195R obowiązują także ustalenia zawarte w § 3 pkt: 3 – 10, 14 – 16, pkt 18 lit. a i b, pkt: 19, 20, 23, 25 i 30.

3. Dla części terenu B195R, oznaczonej na rysunku planu poziomym kreskowaniem, gdzie wody gruntowe występują na wysokim poziomie i prawdopodobne jest występowanie gruntów o słabej nośności, ewentualnie gruntów pochodzenia organicznego – obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 3 pkt 26 – 29.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B141KDW i B142KDW - ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
2) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu (min 7 m);
3) postuluje się utwardzenie nawierzchni i wykonanie jej w formie pieszo - jezdni.

2. Dla terenów B141KDW i B142KDW obowiązują także ustalenia zawarte w § 3 pkt 2 lit b i c, pkt 7 – 9, pkt 17 lit a i b, pkt: 19, 21 – 25, 27 – 30.

§ 6. Dla obszaru objetego planem nie występuje potrzeba określenia ustaleń, o których mowa w w art 15 ust 2 pkt 4, 5 i 7 ustawy.

§ 7. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 8. Dokonanie czynności związanych z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej należy do właściciela gruntów.

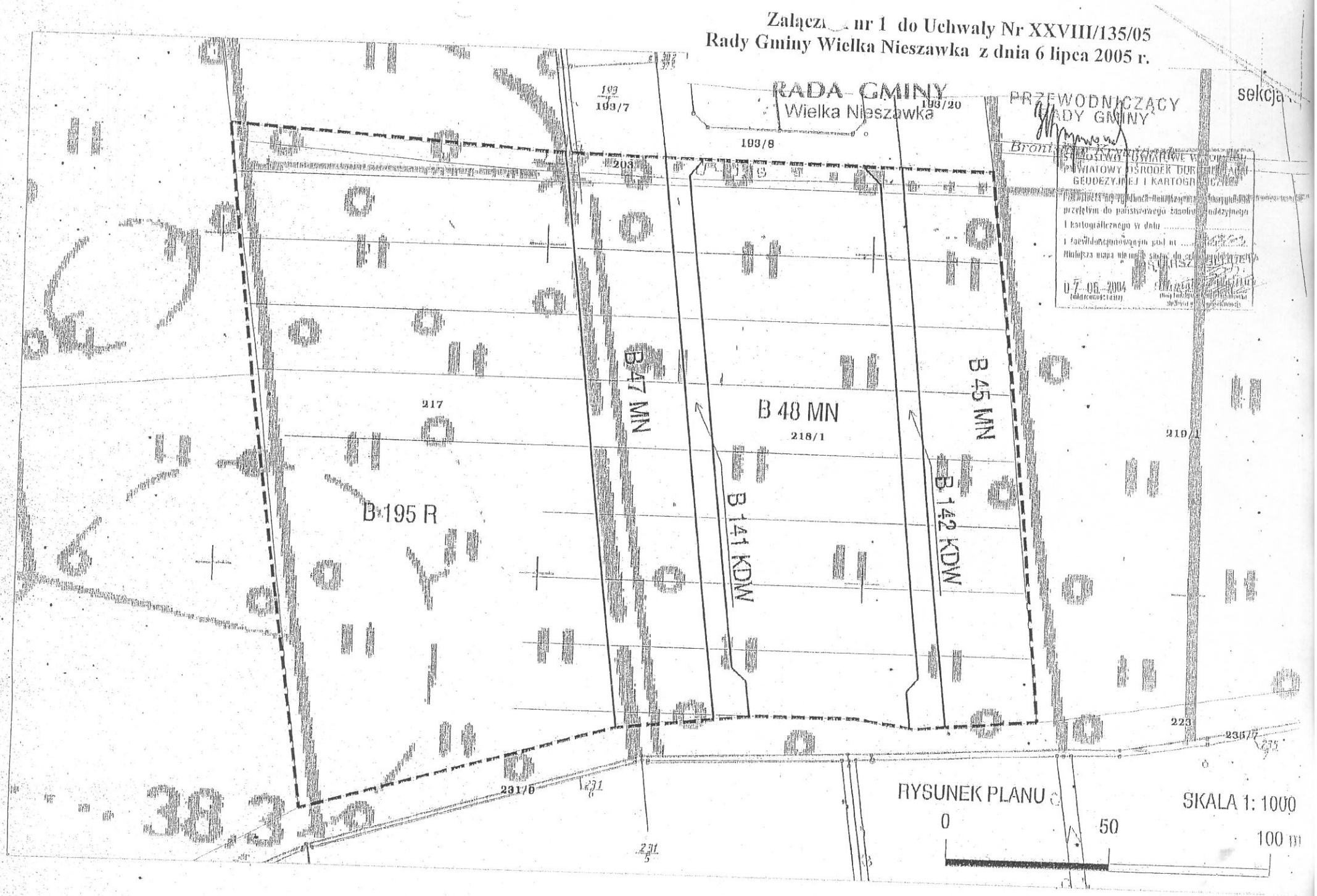
§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielka Nieszawka.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Gminy (BIP).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bronisław Krywionek

Załącz[illegible] nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/135/05
Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 6 lipca 2005 r.



LEGENDA:

obowiązujące ustalenia planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym

B 48 ... - przykładowe oznaczenie porządkowe terenu

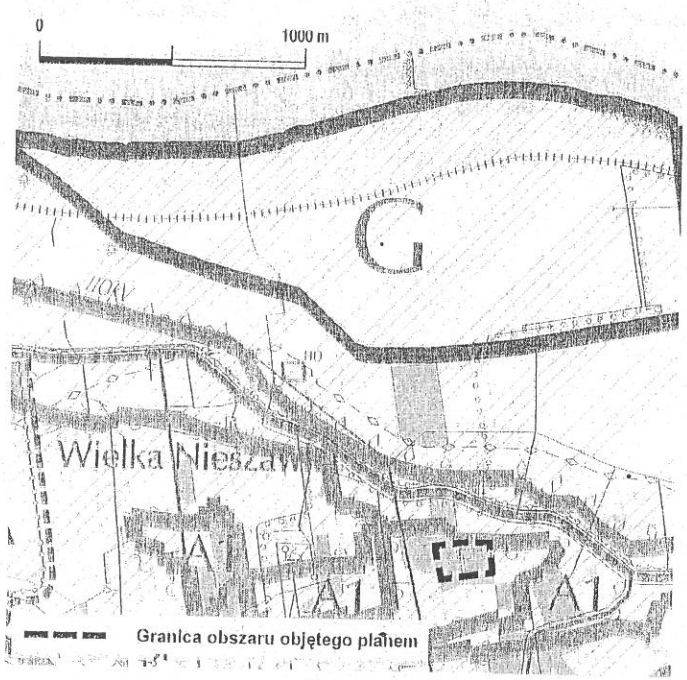
oznaczenia funkcjonalne terenów:

...MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
...R - tereny rolnicze
...KDW - tereny dróg wewnętrznych

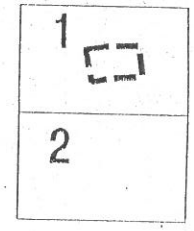
tereny, gdzie wody gruntowe występują na wysokim poziomie
i prawdopodobne jest występowanie gruntów o słabej nośności,
ewentualnie gruntów pochodzenia organicznego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELKA NIESZAWKA

SKALA 1: 20000



sekcja



podział rysunku planu na sekcje
- schemat

RYSUNEK PLANU SKALA 1: 1000

Załącznik nr1 (graficzny)
do Uchwały Nr XXVIII/135/05
Rady Gminy Wielka Nieszawka
z dnia 6.07.2005 roku

RADA GMINY
Wielka Nieszawka

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bronisław Krzywonek