

Uchwała nr I/M/97
Rady Gminy w Csielsku
z dnia 14 marca 1997r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w Niemczu.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415)

Rada Gminy
uchwala co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w Niemczu, obejmującego obszar ograniczony od południa drogą gminną nr 0550003 (dz. nr 152/1), od zachodu granicami działek nr 29/3, 46/4, 45, 44, 29/2, 30/1, zachodnią i północną granicą działek nr 23/1 i 23/2, od północy drogą gminną nr 0550004 (działka nr 219) oraz od wschodu drogą wojewódzką Niemcz - Żołędowo, południową i wschodnią granicą działki nr 31/17 oraz wschodnimi granicami działek powstałych w wyniku podziału działki nr 31, określony na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 2. 1. Uchwała ustanawia na obszarze objętym planem przepisy prawa miejscowego, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo w oderwaniu od ustaleń rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1,

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć wykonany na podkładzie mapowym w skali 1:2000 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały i zawierający ustalenia, których przedstawienie nie było możliwe w tekście uchwały.

§ 4. Obszar opracowania podzielono na 5 jednostek adresowych oznaczonych literami A, B, C, D i E. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania określony jest symbolem, w którym pierwsza litera określa jednostkę adresową, cyfry - dany teren w jednostce a litery - przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu. Wszystkie ulice oznaczono literą K. Druga litera oznacza rodzaj drogi według rysunku planu. Cyfra określa daną drogę.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązują:

- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania z zastrzeżeniem, że linie orientacyjne mogą ulec przesunięciu, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania działki lub terenu;

- nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania określają zasady podziału poszczególnych terenów na działki. Podział ten może być zmieniony jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania działki lub terenu.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania

§ 6. Zasady i warunki obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) podział gruntu na działki według zasad ustalanych na rysunku planu,

2) wyklucza się wprowadzanie funkcji sprzecznych z przeznaczeniem terenów - na terenach budownictwa mieszkaniowego ustala się zakaz lokalizacji obiektów, w których prowadzona działalność produkcyjna lub usługowa byłaby uciążliwa, lub powodowała ścieki technologiczne (z wyjątkiem ścieków z obiektów handlowych lub gastronomicznych),

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej - sieć uzbroić w hydranty i zasowy przeciwpożarowe,

4) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej - do czasu oddania do użytku kanalizacji dopuszcza się w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

wydanie zgody na odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników z następującymi zastrzeżeniami:

a) na terenie objętym planem zgody można wydać maksimum dla 150 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (lub mieszkań),

b) zgody można wydać w okresie 36 miesięcy od dnia ogłoszenia planu w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego,

c) niezależnie od zbiorników należy jednocześnie wykonać przyłącza kanalizacyjne, które zostaną podłączone do kanalizacji po oddaniu jej do użytku,

d) całe osiedle musi być podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej w terminie nie przekraczającym 12 miesięcy od dnia oddania do użytku gminnego kolektora zbiorczego,

5) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,

6) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany, na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,

7) zasilanie w energię elektryczną liniami kablowymi niskiego napięcia wyprowadzanymi z projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach opracowania planu - oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb OC,

8) dla ochrony powietrza atmosferycznego do ogrzewania budynków należy stosować elektryczność, gaz lub paliwa o niskiej zawartości siarki,

9) ogrodzenia działek ażurowe - zaleca się żywopłoty,

10) w przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny prace należy wstrzymać do czasu wykonania dokumentacji przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 7. 1. Na terenach mieszkalnictwa ustala się następujące typy zabudowy:

1) jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową,

2) wielorodzinną.

2. Na terenie zabudowy jednorodzinnej lokalizować należy budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji. Wysokość do 8 m, liczona od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy dachu. Dachy wysokie o nachyleniu $45^\circ \pm 10^\circ$. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych o architekturze dostosowanej do architektury budynków mieszkalnych. Zaleca się łączyć garaże i budynki gospodarcze w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym.

Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

Minimum 50% działki musi być biologicznie czynne (zieleni ozdobna lub użytkowa).

3. Na terenach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji. Wysokość do 12 m liczona od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 16 m do kalenicy dachu. Dachy wysokie o nachyleniu $45^\circ \pm 10^\circ$. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub wolnostojących o architekturze dostosowanej do architektury budynku mieszkalnego. Zakaz budowy budynków gospodarczych. W parterach budynków dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług. Należy uwzględnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

Intensywność zabudowy do 0,4 liczona w granicach poszczególnych terenów.

Minimum 40% terenu musi być biologicznie czynne (zieleni).

§ 8. Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej przeznacza się na cele lokalizacji obiektów usługowych. Uciążliwość działalności prowadzonych w tych obiektach nie może wykraczać poza granice działki.

Dopuszcza się wydzielenie w obiektach usługowych mieszkania lub budowy budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że nie będzie się to wiązało z wydzieleniem odrębnej działki i prowadzona działalność w obiekcie usługowym nie będzie uciążliwa dla tego mieszkania.

Dopuszcza się zabudowę wysokości do dwóch kondygnacji. Dachy wysokie o nachyleniu $45^\circ \pm 10^\circ$. Dopuszcza się poddasza użytkowe. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki, a przy wydzieleniu mieszkania 30%.

Minimum 20% działki, a przy wydzieleniu mieszkania 40%, musi być biologicznie czynne (zieleni).

§ 9. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami określonymi w § 4.

A 1 U/M. Teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Zakaz wjazdu od ulicy KZ 1. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 i § 8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy KZ 1 wynosi 20 m.

A 2 M, A 3 M, A 4 M, A 5 M, i A 6 M tereny mieszkalnictwa. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 i § 7.

B 4 ZP. Teren zieleni z rowem melioracyjnym, przeznaczony na cele rekreacyjne, ogólnodostępne. Teren przeznaczony na realizację celów publicznych.

B 5 M. Teren mieszkalnictwa. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 i § 7. Dopuszcza się przeznaczenie terenu lub jego części na cele usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa i zagospodarowanie na zasadach określonych w § 6 i § 8.

B 6 M/U. Teren mieszkalnictwa z dopuszczeniem usług. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 i § 7. Dopuszcza się przeznaczenie terenu lub jego części na cele usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa i zagospodarowanie na zasadach określonych w § 6 i § 8.

B 7 M/U i B 8 M/U. Teren mieszkalnictwa z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu na cele usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6, § 7 i § 8. Ponieważ w liniach rozgraniczających ulicy KD 21 ustala się utworzenie placu publicznego, warunkiem podziału na działki i realizacji zabudowy jest opracowanie projektu zagospodarowania obejmującego tereny B 7 M/U i B 8 M/U i ulicę z placem KD 21.

B 9 M, B 10 M, i B 11 M. tereny mieszkalnictwa. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 i § 7.

B 12 ZP. Teren zieleni. Możliwość przeznaczenia na cele sportu i rekreacji, Zakaz inwestycji nie związanych z wymienionym przeznaczeniem.

B 13 U/M. Teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 i § 8.

B 14 M. Teren mieszkalnictwa. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 6 i § 7 ust. 2.

B 15 M. Teren mieszkalnictwa. Po zrealizowaniu ulicy KD 13 zakaz wjazdów z ulicy KZ 1. Realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 2. Dopuszcza się sposób dotychczasowego wykorzystania terenu i zabudowy o ile jego uciążliwość nie wykracza poza granice działki. Dopuszcza się również wykorzystanie terenu lub jego części na cele usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa i zagospodarowaniem na zasadach określonych w § 6 i § 8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy KZ 1 jak dla terenu A 1 U/M.

B 16 EE, B 17 EE i B 18 EE. Teren pod stację transformatorową. Budynek stacji parterowy kryty dachem o nachyleniu $45^{\circ} \pm 10^{\circ}$.

z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, w trakcie uzyskania zgody zarządcy dróg,

4) przekrój poprzeczny oraz parametry techniczne zgodne z obowiązującym normatywem projektowania dróg.

KZ 2. Fragment drogi gminnej - projektowanej ulicy zbiorczej. Ustalenia jak dla drogi KZ 1.

KL 3. Fragment drogi gminnej - projektowanej ulicy lokalnej. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, tj. po 7,5 m od osi istniejącej jezdni. Ponadto obowiązują ustalenia punktów od 3 do 4 dla drogi KZ 1.

KL 4, KL 5, KL 6, KL 7. Ulice lokalne. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m.

KL 8. Ulica lokalna. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, a na odcinku drogi, wzdłuż którego biegnie rów melioracyjny - 18 m. Po obu stronach rowu należy wydzielić pas zieleni. Szerokość jezdni 6 m.

KD 9 i KD 10. Ulice dojazdowe. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 11 i KD 12. Ulice dojazdowe. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 do 18 m. Wzdłuż rowu melioracyjnego należy wydzielić pas zieleni. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 13, KD 14 i KD 15. Ulice dojazdowe. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 16. Ulica dojazdowa. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem do 25 m na końcu jezdni przeznaczonym na plac do zawracania i wydzielenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 17. Ulica dojazdowa. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 18. Ulica dojazdowa. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 do 20 m. Wzdłuż rowu melioracyjnego należy wydzielić pas zieleni. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 19 i KD 20. Ulice dojazdowe. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

KD 21. Ulica dojazdowa. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających około 10 m. W ciągu ulicy należy wydzielić plac publiczny z zielenią. Dopuszcza się wydzielenie na

placu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych. Ostateczne ustalenie linii rozgraniczających ulicy i placu należy ustalić na podstawie projektu zagospodarowania terenu obejmującego tereny B 7 M/U i B 8 M/U.

KD 22. Ulica dojazdowa. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 do 20 m. Wzdłuż rowu melioracyjnego należy wydzielić pas zieleni. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 23, KD 24, KD 25. Ulice dojazdowe. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 26. Ulica dojazdowa. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem do 20 m przy skrzyżowaniu z ulicą KD 27, zakończona dojściem pieszo - jezdny szerokości 6 m do terenu D 2 Z. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

KD 27, KD 28 i KD 29. Ulice dojazdowe. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Szerokość jezdni 5 do 6 m.

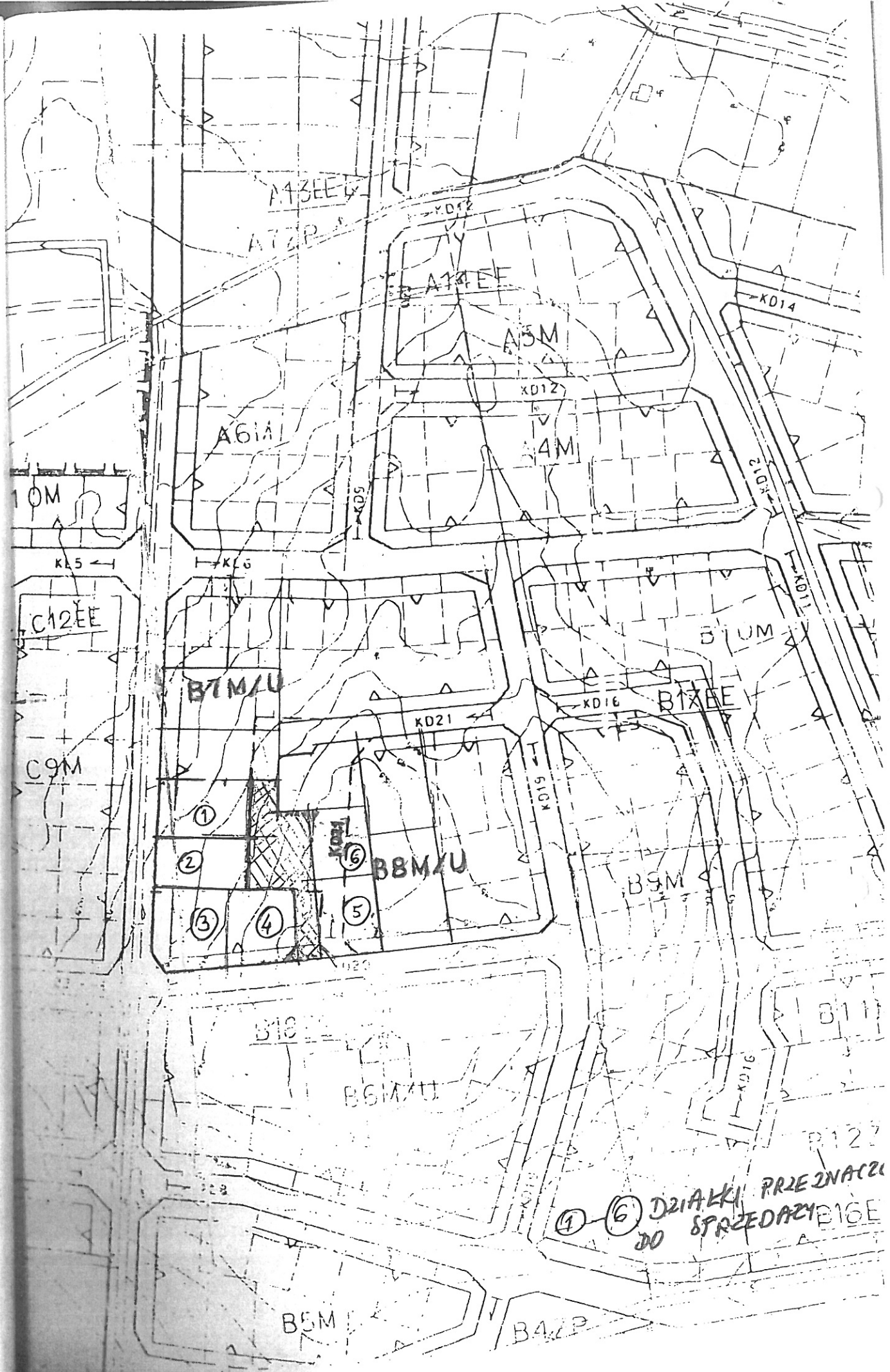
Kx 30. Ciąg pieszo - jezdny. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m z poszerzeniem do 12 m przy wlocie do ulicy KD 18. W poszerzeniu wydzielić pas zieleni, który będzie łączył zieleni terenu B 4 ZP i zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego ulicy KD 18 z przylegającymi od południa terenami rolnymi.

Kx 31 do Kx 39. Ciągi pieszo - jezdne. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 do 7 m z poszerzeniem na zakończeniach ciągu.

Kx 40, Kx 41. Ciągi pieszo - jezdne. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.

Kx 42. Ciąg pieszo - jezdny. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 18 m. Wydzielić pas zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego.

2. Wszystkie ulice i ciągi pieszo - jezdne stanowią tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.



④ ⑥ DZIAŁKI PRZEZNACZ
DO SPRZEDAŻY B16E