

UCHWAŁA NR RGK.0007.95.2012
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Księżycowej i Gwieździstej w miejscowości Przylęki, Gmina Białe Błota

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. 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, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r.poz. 567.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.)

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętej uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XLVI/504/2010 z dnia 28 maja 2010r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Księżycowej i Gwieździstej w miejscowości Przylęki, Gmina Białe Błota, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1, z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 2.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Białe Błota, stanowiącą tekst planu;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego;
- 5) funkcjach uzupełniających – należy przez to rozumieć rodzaje funkcji, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, które uzupełniają i wzbogacają podstawowe funkcje terenu i nie są z nimi sprzeczne;
- 6) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, określającą granice terenów oznaczonych symbolami - o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, której przebieg nie podlega zmianom;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona zewnętrzna, nadziemna ściana budynku, poza którą nie może być wysunięte lico ściany budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak gzyms, okap dachu, balkon, loggia, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy na głębokość do 1,5 m;
- 8) orientacyjnej linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć, przedstawioną na rysunku planu linię podziału wewnętrznego, określającą proponowane zasady podziału terenu na działki budowlane;
- 9) funkcjach usługowych o nieuciążliwym charakterze – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie powodują okresowych lub stałych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowych a tym samym naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby i zanieczyszczenia odpadami itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) funkcjach usługowych, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców – należy przez to rozumieć funkcje usługowe m.in. z zakresu handlu, gastronomii, obsługi pocztowej, bankowej, opieki zdrowotnej, socjalnej, w tym także działalności związane z wykonywaniem wolnych zawodów (np. pracownie projektowe, artystyczne itp.) i drobne zakłady usługowe (np. fryzjer, krawiec itp.).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

1) ogólne i szczegółowe ustalenia planu, określone w rozdziale 2 i 3 uchwały.

2) oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu;

2. Z uwagi na przedmiot i zakres planu a także istniejące uwarunkowania funkcjonalne, przestrzenne i środowiskowe w obszarze objętym planem nie ustala się:

1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się stref ochrony archeologicznej i konserwatorskiej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

a) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;

b) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

c) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 2.

Oznaczenia graficzne planu

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowiące element informacyjny planu: orientacyjna linia podziału wewnętrznego.

Rozdział 3.

Ogólne ustalenia planu

§ 5. Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. Ogólne ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenu:

1) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN,

- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,
 - c) teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D,
 - d) teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, lakiernie itp.; a także hodowli zwierząt i innych funkcji powodujących uciążliwości (trwałe lub czasowe) dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem podstawowych zasad kompozycji urbanistycznej, tworzenie funkcjonalnego i przejrzystego układu budynków, zieleni, ciągów komunikacyjnych;
- 2) wymagana realizacja zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
- 3) zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej (np. budynek mieszkalny, gospodarczy, garażowy) powinien charakteryzować się jednolitym charakterem formy architektonicznej, w szczególności w zakresie proporcji, rodzaju dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych, itp.;
- 4) w zakresie umieszczania nośników reklamowych (np. szyldów i tablic informacyjnych) obowiązuje:
 - a) zakaz umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia itp.,
 - b) zakaz umieszczania nośników reklamowych w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z terenu, budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń);
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub prowadzoną działalnością, w tym na terenach (na terenie, budynkach i elementach małej architektury), w granicach których nie jest prowadzona żadna działalność usługowa.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska a także przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 2) ustala się oszczędne korzystanie z terenu oraz uwzględnianie potrzeby ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji;
- 3) postuluje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów na niezagospodarowanych powierzchniach biologiczno czynnych, stanowiących nieutwardzone powierzchnie gruntu.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury i nasadzeń zieleni, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych określa się parametry działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: zgodnie z Prawem lotniczym wysokość n.p.m. obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, w szczególności antenami, reklamami itp. oraz obiektów naturalnych nie może przekroczyć rzędnej wysokościowej wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz-Szwederowo.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na działkach budowlanych dopuszcza się adaptację istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wymogiem uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu oraz udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwacyjnym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach przyległych tj. w ul. Księżycowej, poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji ściekowej, a następnie układem grawitacyjno – pompowym do komunalnej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) do czasu realizacji kanałów ściekowych w ulicach przyległych dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy do przydomowych oczyszczalni ścieków, a w przypadkach gdy ich realizacja jest niemożliwa z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo-wodne lub uwarunkowania przestrzenne (np. parametry działek, sąsiedztwo zabudowy) w miejsce wskazane przez władze sanitarne np. do bezodpływowych, okresowo opróżnianych zbiorników magazynowych na nieczystości ciekłe;
 - c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - d) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
- a) ścieki deszczowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, ujęte w system kanalizacyjny, wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu, cieków wodnych i wód powierzchniowych,
 - c) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów odprowadzone były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych;
 - d) kanalizację deszczową należy projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) sposób zasilania w energię ciepłą z wykorzystaniem indywidualnych źródeł energii (np. gazu płynnego, oleju opałowego, energii elektrycznej), w tym źródeł energii odnawialnej (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.) oraz z dopuszczeniem innych paliw przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiających osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii ciepłej,
 - b) dopuszcza się realizację palenisk domowych w formie kominków opalanych drewnem;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej,
 - b) lokalizacja stacji w liniach rozgraniczających drogi publicznej, przy skrzyżowaniu dróg 6KD-D i 4 KD-D,
 - c) dla zasilania stacji należy wybudować odcinek kablowej linii średniego napięcia (SN) poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej SN przebiegającej przez teren opracowania planu,

- d) linie kablowe niskiego napięcia prowadzić poprzez złącza kablowo-pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi publicznej,
 - e) zaleca się utrzymanie przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia, przebiegającej w granicach opracowania planu; ewentualne jej skablowanie lub przełożenie może być wykonane na wniosek zainteresowanej strony na warunkach gestora sieci,
 - f) należy zagwarantować gestorowi sieci średniego napięcia dostęp do linii i urządzeń w celu ich obsługi, konserwacji, napraw i remontów;
- 7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, przy zachowaniu parametrów wysokościowych określonych w przepisach odrębnych,
 - b) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach gestorów sieci,
 - c) ustala się adaptację istniejących urządzeń telekomunikacyjnych z możliwością ich remontów i przebudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi ,
 - d) podłączenie do innych sieci i urządzeń teletechnicznych lub odbiór sygnału poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną, na warunkach gestorów sieci;
- 8) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- a) zasady utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości, w tym zasady gospodarowania odpadami określają odrębne akty prawa miejscowego i przepisy odrębne,
 - b) ustala się, że odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy przekazywać podmiotom posiadającym uprawnienia zezwalające na odbiór odpadów komunalnych od właściciela nieruchomości
 - c) dopuszcza się, aby masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji/zabudową, były składowane w przyzmach i wykorzystane w granicach nieruchomości lub na innych terenach np. wymagających rekultywacji czy działań naprawczych w środowisku, z zastrzeżeniem, że masy ziemne nie przekraczają określonych w odrębnych przepisach standardów jakości gleb i gruntów.
- § 13.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- 1) układ dróg tworzą drogi publiczne:
- a) ulice klasy dojazdowej oznaczone symbolami 4 KD-D, 5 KD-D, 6 KD-D,
 - b) ulica klasy lokalnej oznaczona symbolem 7 KD-L
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych ścieżek rowerowych oraz lokalizacji infrastruktury technicznej;

- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji,
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się etapowanie inwestycji z zakresu dróg publicznych;
- 6) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe, zatoki autobusowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenu w dotychczasowy sposób.

§ 15. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Białe Błota oraz dla nieruchomości nabywanych przez Gminę Białe Błota i położonych w granicach dróg publicznych, ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1 ustala się stawkę procentową w wysokości 30% .

Rozdział 4. **Szczegółowe ustalenia planu**

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców; funkcje usługowe mogą zajmować nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wymagane sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki oraz linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
 - c) w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie dobudówki;

- e) dopuszcza się lokalizację funkcji garażowo-gospodarczych w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie dobudówek,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej stanowiącej dobudówkę przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki, pod warunkiem, że na sąsiedniej działce istnieje budynek o podobnej funkcji, bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano pozwolenie na budowę tak usytuowanego budynku;
 - g) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków, wyłącznie w przypadkach uzasadnionych dogodnymi warunkami geotechnicznymi posadowienia obiektów, po przeprowadzeniu badań geotechniczno-hydrogeologicznych i przygotowaniu stosownej dokumentacji,
 - h) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów z uwzględnieniem zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników jej kształtowania zabudowy, określonych w niniejszej uchwale,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9,5 m,
 - b) wysokość budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja, o maksymalnej wysokości 4,5 m,
 - c) obowiązuje realizacja dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachu min. 20° z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej (terenu) nie może przekraczać 20%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej (terenu) nie mniejszy niż 35 %,
 - f) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej:
 - jedno miejsce postojowe przypadające na jedno mieszkanie (gospodarstwo rodzinne),
 - jedno miejsce postojowe o charakterze ogólnodostępnym, przypadające na każde 40m² powierzchni użytkowej usług,
- 4) parametry działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 18m;
 - c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu od ulicy klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 4 KD-D.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN/U i 3 MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze; funkcje usługowe mogą stanowić nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku lub terenu;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wymagane sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) wymagana realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych i garażowo-gospodarczych w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie dobudówek i obiektów wolno stojących, pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do zabudowy mieszkaniowej, m.in. w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy garażowo-gospodarczej przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki, pod warunkiem, że na sąsiedniej działce istnieje budynek o podobnej funkcji, bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano pozwolenie na budowę tak usytuowanego budynku;
 - e) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków, wyłącznie w przypadkach uzasadnionych dogodnymi warunkami geotechnicznymi posadowienia obiektów, po przeprowadzeniu badań geotechniczno-hydrogeologicznych i przygotowaniu stosownej dokumentacji,
 - f) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów z uwzględnieniem zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników jej kształtowania zabudowy, określonych w niniejszej uchwale,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9,5 m,
 - b) wysokość zabudowy usługowej i garażowo-gospodarczej – jedna kondygnacja, o maksymalnej wysokości 4,5 m
 - c) obowiązuje realizacja dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachu min. 20° z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych;
 - d) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej (terenu) nie może przekraczać 20%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej (terenu) nie może być mniejszy niż 40 %,
 - f) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej:

- jedno miejsce postojowe przypadające na jedno mieszkanie (gospodarstwo rodzinne),
- jedno miejsce postojowe o charakterze ogólnodostępnym, przypadające na każde 40m² powierzchni użytkowej usług,

4) parametry działek budowlanych:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 20m;
- c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°,

5) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic klasy dojazdowej i lokalnej oznaczonych symbolami 4 KD-D, 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-L.,

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 4 KD-D, 5 KD-D, 6 KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu : teren drogi publicznej, ulica klasy dojazdowej;
- 2) warunki, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa, skrzyżowania zwykłe z ulicami klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8.0m;
 - c) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym,
 - d) szczegółowe rozwiązania geometrii ulicy i skrzyżowań (m.in. pieszojezdnia, pas postojowy) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
 - e) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
 - f) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 7 KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu : teren drogi publicznej, ulica klasy lokalnej (ulica Księżycowa);
- 2) warunki, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z obustronnymi chodnikami skrzyżowania zwykłe z ulicami klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12.0m;
 - c) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym,
 - d) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
 - e) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 20. Traci moc Uchwała Nr XXII/149/2000 Rady Gminy Białe Błota z dnia 5 czerwca 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach Prądkie, Przyłęki jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 77 poz. 616), w granicach obszaru objętego uchwałą;

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

Przewodniczący Rady
Gminy Białe Błota

Henryk Sykut

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Księżycowej i Gwieździstej w miejscowości Przyłęki, Gmina Białe Błota sporządzono w związku z realizacją uchwał Nr XXXII/362/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 23 kwietnia 2009 r. oraz Nr XLIV/478/2010 z 25 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Gminy Białe Błot Nr XXII/149/2000 z dnia 5 czerwca 2000r., opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 17 października 2000r. Nr 77, poz. 616.

Granice opracowania planu miejscowego objęto niezabudowany teren położony w Przyłękach, w rejonie ulic Księżycowej i Gwieździstej, stanowiący odłogowany grunt rolny, porośnięty roślinnością trawiastą i ruderalną, o łącznej powierzchni ponad 4.7 ha.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego uzasadnione było potrzebą określenia zasad zagospodarowania terenu pierwotnie rezerwowanego pod budowę drogi krajowej, oznaczonej symbolem 2KE. Obowiązujący plan miejscowy zakładał przebieg drogi krajowej przez miejscowości Przyłęki i Prądkie. Docelowa lokalizacja drogi ekspresowej S5 pozwoli na wykorzystanie rezerwy terenowej pod zabudowę.

Celem opracowania nowego planu było określenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiących podstawę do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem i zagospodarowania obszaru zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Gminy Białe Błota z zachowaniem zasadładu przestrzennego a także wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Zgodnie z ustaleniami planu teren objęty jego granicami przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze, a także na cele dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej. W planie ustalono zakaz lokalizacji funkcji usługowych powodujących uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza emitujących hałas, wibracje, powodujących zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby oraz wytwarzanie odpadów, określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

Na terenie objętym planem wymagana jest realizacja zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem. Budynki zlokalizowane w granicach działki budowlanej (np. budynek mieszkalny, gospodarczy, garażowy) powinny charakteryzować się jednolitym charakterem formy architektonicznej, w szczególności w zakresie proporcji, formy dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych, itp. Plan dopuszcza realizację zabudowy w wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9,5 m. Na omawianym terenie obowiązuje realizacja budynków z dachami spadzistymi, o pokryciu w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych. Plan ustala, maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) w wysokości 20%, a minimalny

udział powierzchni biologicznie czynnej w zależności od wielkości działki w wysokości 35 lub 40 %.

Na przedmiotowym terenie nie stwierdzono występowania szczególnie cennych elementów przyrodniczych, gatunków chronionych, ani obiektów będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000. Dlatego projektowane zmiany w zagospodarowaniu terenu, z uwagi na określone przeznaczenie, niską intensywność zabudowy i określone warunki użytkowania terenu, należy uznać za poprawne i nie zagrażające środowisku przyrodniczemu.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Księżycowej i Gwieździstej w miejscowości Przyłęki przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Przy opracowaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego.

Sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 w/w ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie zgodnie z art. 53 uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bydgoszczy oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Ponadto zgodnie z art. 54 ust. 1 w/w ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą został pozytywnie zaopiniowany przez w/w organy.

Przy opracowaniu miejscowego planu wraz z prognozą zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Zgodnie z 17 pkt. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy. Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski, które wpłynęły w okresie zbierania wniosków do planu tj. w okresie od 23 grudnia 2010r. do 24 stycznia 2011r., zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Białe Błota w ustawowym terminie tzn. przed 14 lutego 2011r.

Projekt planu zyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia organów i instytucji uprawnionych do występowania w powyższej sprawie. Zgodnie z art. 17, pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu

projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 25 kwietnia 2012r. do 28 maja 2012r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 19 sierpnia 2010 r. , nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z tym nie zaistniała konieczność dokonania czynności, o których mowa w art. 17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przedstawienia Radzie Gminy Białe Błota listy nieuwzględnionych uwag.

Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Lipowej w miejscowości Przyłęki, zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) stwierdza się, że przedmiot i zakres opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętej uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XLVI/504/2010 z dnia 28 maja 2010r., w myśl której obszar opracowania planu położony jest w jednostce osadniczej 13 – Przyłęki, w strefie mieszkalno-usługowej „13.M1”.

Wobec powyższego zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Księżycowej i Gwieździstej w miejscowości Przyłęki, Gmina Białe Błota i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC KSIĘŻYCOWEJ I GWIEŹDZISTEJ
W MIEJSCOWOŚCI PRZYŁĘKI, GMINA BIAŁE BŁOTA

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

SKALA 1:1000

Woj. kujawsko-pomorskie

Powiat: bydgoski

Gmina: Białe Błota

Obręb: PRZYŁĘKI

KERG 645/2010

STAROSTWO POWIATOWE w BYDGOSZCZY
Powiatowy Urząd Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
W obszarze oznaczonym linią dokonano
aktualizacji mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru
i uzupełnienia zapisy do paszportu powiatowego
w dniu 08.03.2010
i zawiadomiono pod nr 645.10
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.
Przeznaczone obiekty budowlane wymagające pozwolenia, na
budowę podlegają wyłączeniu i inwentaryzacji powyżej
przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.
Z up. Starosty Bydgoskiego
08.03.2010
Bydgoszcz, dnia
Teresa Leńczyk
Starszy Geodeta

RYSUNEK PLANU
STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR RGK.0007.95.2012
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA
z dnia 30 sierpnia 2012r.

PLAN OGŁOSZONO
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
KUJAWSKO-POMORSKIEGO
NR POZ.
z dnia

OZNACZENIA GRAFICZNE :

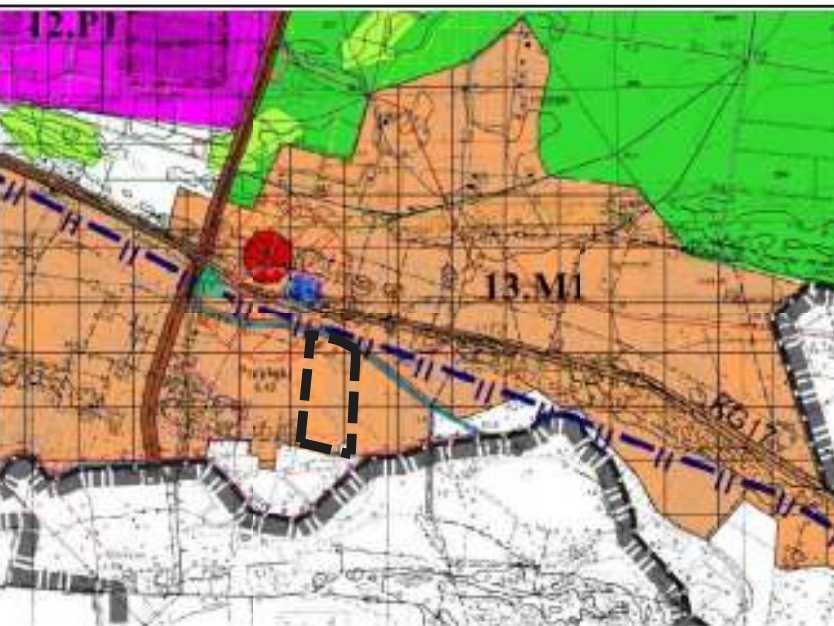
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- orientacyjna linia podziału wewnętrznego

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych
- KD-D** teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej
- KD-L** teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej

WYRYS
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BIAŁE BŁOTA
PRZYJĘJ UCHWAŁĄ NR XLVI/504/2010
Z DNIA 28 MAJA 2010R.

- granice obszaru objętego planem



0 25 50m 75m 100m

SKALA 1:1000

SPORZĄDZAJĄCY PLAN : WÓJT GMINY BIAŁE BŁOTA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

RGK.0007.95.2012

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 30 sierpnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Gminy Białe Błota o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Księżycowej i Gwieździstej w miejscowości Przylęki, Gmina Białe Błota.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647), Ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn.zm.) Rada Gminy Białe Błota określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:
 - a) utrzymanie, przebudowa lub modernizacja istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ,
 - b) budowa dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-L.
- 2) Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Białe Błota, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną oraz ciepło będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu

w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

Przewodniczący Rady
Gminy Białe Błota

Henryk Sykut