

Uchwała Nr RGK.0007.152.2012

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, 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 2003 r. 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 2012 r. poz. 647 i 951).

§ 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję, która powinna dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) funkcjach uzupełniających – należy przez to rozumieć rodzaje funkcji, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają i wzbogacają podstawowe funkcje terenu i nie są z nimi sprzeczne;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 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.

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, 3 i 4 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych;

- 3) 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; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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 - ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) budynek przeznaczony do zachowania;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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 z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,
 - b) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U.
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego 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 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, usługowy, gospodarczy, garażowy) powinien charakteryzować się jednolitym charakterem formy architektonicznej w zakresie kształtu 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); dopuszcza się sytuowanie tego typu reklam na obiektach o funkcjach usługowych, reklamy powinny mieć charakter okolicznościowy i informacyjny,
 - 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,
 - d) zakaz umieszczania wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w granicach nieruchomości przylegających do drogi serwisowej stanowiącej element drogi krajowej S-5.

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

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej;
- 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;
- 4) poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego lub budynkach użyteczności publicznej, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach;
- 5) w celu ochrony przed działaniem nadmiernego hałasu i drganiami w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego lub budynkach użyteczności publicznej, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia przed oddziaływaniem zewnętrznego hałasu i drgań, m.in. poprzez usytuowanie i ukształtowanie budynku, poprzez racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku a także poprzez zapewnienie

izolacyjności akustycznej przegród i okien oraz zastosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem;

- 6) 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.

§ 9. Szczegółowe warunki i zasady 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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. Borowikowej (wodociąg w110), poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 istniejących i projektowanych terenów zabudowy w miejsce wskazane przez władze sanitarne np. do bezodpływowych, okresowo opróżnianych zbiorników magazynowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym.
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej zbiorczej kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) kanalizację deszczową należy projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
 - c) ścieki deszczowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, ujęte w system kanalizacyjny, wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu, cieków wodnych i wód powierzchniowych,
 - e) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów odprowadzone były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych.
- 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 umożliwiające 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 istniejących i projektowanych budynków mieszkalno-usługowych z istniejącej linii napowietrzno-kablowej, po jej rozbudowie w granicach opracowania planu i poza jego granicami, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Zielonka VI”, zlokalizowanej poza południową granicą opracowania planu,
 - b) zasilanie poszczególnych budynków z w/w linii kablowych poprzez złącza kablowo-pomiarowe zlokalizowane w granicach ogrodzenia z dostępem do drogi publicznej,
 - c) w przypadku realizacji na terenie obiektu usługowego, dopuszcza się możliwość zasilania go z abonenckiej stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce inwestora tego obiektu; zasilanie stacji z abonenckiej linii średniego napięcia poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej SN przebiegającej poza obszarem opracowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 pryzmach 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.

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

§ 13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 4.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze; funkcje usługowe mogą zajmować nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub terenu;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wymagane sytuowanie nowej zabudowy, a także rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym od strony drogi ekspresowej w odległości 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów z uwzględnieniem zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników jej kształtowania zabudowy, określonych w niniejszej uchwale,
 - c) dopuszcza się zachowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego usytuowanego na działce nr ewid. 61/7 poza nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem jego rozbudowy wyłącznie w kierunku północnym zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, bez możliwości jego nadbudowy w istniejącym obrysie,

- d) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów gospodarczych, usytuowanych na działce nr ewid. 61/7, poza nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem ich remontów, rozbudowy i przebudowy,
 - 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 lokalizację funkcji gospodarczych i garażowych jako obiektów wolnostojących, lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego a także w formie dobudówek,
 - g) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych zespolonych z funkcjami gospodarczo-garażowymi, jako obiektów wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie dobudówek,
 - h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki, pod warunkiem, że na sąsiedniej działce istnieje budynek bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano pozwolenie na budowę tak usytuowanego budynku.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9,5 m,
 - b) wysokość budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja, o maksymalnej wysokości 4,5 m,
 - c) dla nowych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (z wyłączeniem budynku usytuowanego na działce nr ewid. 61/7), obowiązuje realizacja dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachu min. 20 stopni z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) - 20%, z wyłączeniem działek dla których wskaźnik ten nie może być spełniony z uwagi na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) - 30 %,
 - 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 – 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 18.0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu od. ul. Borowikowej oraz z działki nr 61/6, stanowiącej drogę serwisową, przyległej drogi ekspresowej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy usługowej,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej z zakresu m.in. handlu, gastronomii, administracji, kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, a także budynków zamieszkiwania zbiorowego (np. hotel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom rencistów) wraz z pomieszczeniami (budynkami) pomocniczymi takimi jak: pomieszczenia socjalne, administracyjne, gospodarcze i garażowe, w tym służących do magazynowania towarów i materiałów niezbędnych do wykonywania bieżących usług.

2) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wymagane sytuowanie nowej zabudowy, a także rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów z uwzględnieniem zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników jej kształtowania zabudowy, określonych w niniejszej uchwale,
- c) dopuszcza się lokalizację funkcji gospodarczych i garażowych jako obiektów wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub w formie dobudówek,
- d) w celu ograniczenia uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 MN/U, wymagane wprowadzenie przy granicy działki budowlanej nr ewid. 62/4 sąsiadującej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej, pełniących funkcje izolacyjną oraz stanowiących barierę przestrzenną i widokową.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9,5 m,
- b) wysokość budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja, o maksymalnej wysokości 4,5 m,

- c) dla nowych i rozbudowywanych budynków usługowych, obowiązuje realizacja dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachu min. 20 stopni z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) - 25%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu):
 - nie mniej niż 30 %.
 - f) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej:
 - jedno miejsce postojowe o charakterze ogólnodostępnym, przypadające na każde 40m² powierzchni użytkowej usług,
 - dwa miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym, przypadających na 10 łóżek w obiekcie zamieszkania zbiorowego.
- 4) parametry działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 20.0 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z działki nr 61/6 i 62/3, stanowiącej drogę serwisową, drogi ekspresowej.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 16. Traci moc Uchwała Nr XXII/161/2000 Rady Gminy Białe Błota z dnia 5 czerwca 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach Zielonka, Przyłęki jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 83 poz. 634), w granicach obszaru objętego uchwałą.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Białe Błota

Henryk Sykut

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC BOROWIKOWEJ I ZIELONEJ W MIEJSCOWOŚCI ZIELONKA, GMINA BIAŁE BŁOTA

Mapa sytuacyjno-wysokościowa
z uzbrojeniem terenu
skala 1:1000

woj. kujawsko - pomorskie
powiat bydgoski
gmina Białe Błota
obręb Zielonka

KERG: 1402/2011

RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RGK.0007.152.2012 RADY Gminy Białe Błota z dnia 29 listopada 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
- [X X X] budynek przeznaczony do zachowania

SYMBOLS IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- [MN/U] teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych
- [U] teren zabudowy usługowej

WYRYS
ZMIANY STUDIUM UWARUNKowań I KIERUNKów
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Gminy Białe Błota
PRZYJEJ UCHWAŁA NR XLVII/504/2010
Z DNIA 28 MAJA 2010R.

- [---] granice obszaru objętego planem

SKALA 1:1000

SPORZĄDZAJĄCY PLAN : WóJT Gminy Białe Błota

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
RGK.0007.152.2012
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 29 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Gminy Białe Błota o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, Gmina Białe Błota.

W odniesieniu do przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) w związku z art. 17 pkt. 14, a także w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy Białe Błota oświadcza, co następuje:

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, Gmina Białe Błota wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w okresie zbierania uwag do projektu nie wniesiono uwag do projektu planu.

Wobec powyższego nie zaistniała konieczność dokonania czynności, o których mowa w art. 17 pkt 12 i 13 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647), a w związku z powyższym nie przedstawia się Radzie Gminy Białe Błota listy nieuwzględnionych uwag i dokonania przez Radę rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady
Gminy Białe Błota

Henryk Sykut

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
RGK.0007.152.2012
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 29 listopada 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE Rady Gminy Białe Błota o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

W odniesieniu do przepisów art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647), Rada Gminy Białe Błota ustala, co następuje:

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, Gmina Białe Błota nie jest przewidywana realizacja 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.

Wobec powyższego nie zaistniała konieczność dokonania rozstrzygnięcia 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.

Przewodniczący Rady
Gminy Białe Błota

Henryk Sykut

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, Gmina Białe Błota

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej, w miejscowości Zielonka, Gmina Białe Błota sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XXXII/361/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 23 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XXII/161/2000 z dnia 5 czerwca 2000r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2000r. Nr 83, poz. 643.

Granicami sporządzenia miejscowego planu objęto częściowo zagospodarowany teren o powierzchni 1.2 ha, położony pomiędzy lasami Puszczy Bydgoskiej i obwodnicą miasta Bydgoszczy.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego uzasadnione było umożliwieniem zabudowy i zagospodarowaniem terenu rezerwowanego wcześniej pod rozbudowę drogi krajowej. Zakończenie prac projektowych związanych z budową drogi ekspresowej S5 pozwala na przeznaczenie tego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inwestycyjne. Niniejsza uchwała jest zgodna z wnioskami właścicieli działek usytuowanych na obszarze objętym planem.

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 zasad ładu przestrzennego a także wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Zgodnie z ustaleniami planu teren objęty jego granicami przeznaczono na cele zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze. W planie ustalono zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego a także hodowli zwierząt i innych funkcji powodujących uciążliwości (trwałe lub czasowe) dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla 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 w zależności od funkcji terenu w wysokości 20 i 25%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30%.

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej. Niemniej 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 zagospodarowania i 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 Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, 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 art. 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. Wnioski nadesłane przez organy uprawnione do uzgadniania

i opiniowania projektu planu, a także wnioski złożone przez osoby prywatne dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych działek zostały uwzględnione w projekcie planu.

Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu projekt planu przez organy i instytucje do tego uprawnione, zgodnie z przepisami art. 17 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) podjęto procedurę w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego stanowiącego część działki nr 62/4 (o powierzchni 0, 19ha) stanowiącej własność osób fizycznych na cele nierolnicze i nieleśne. Działając na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego pismem z dnia 2 sierpnia 2012r. znak: RO-I-O.7151.34.2012 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne w/w gruntu, który w projekcie planu przeznaczony został na cele zabudowy usługowej.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 września 2012r. do 17 października 2012r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu tj. do dnia 8 listopada 2012r., 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 listy nieuwzględnionych uwag.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Borowikowej i Zielonej w miejscowości Zielonka, Gmina Białe Błota, 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 2010 r., w myśl której obszar opracowania planu położony jest w jednostce osadniczej 12 – Zielonka, w strefie mieszkalno-usługowej „12.M1”, gdzie obowiązuje uzupełnianie zabudową wolnostojącą działek niezabudowanych, ujednolicanie wyrazu przestrzennego zabudowy.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Białe Błota

Henryk Sykut