

Uchwała Nr RGK.0007.10.2014

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bukowej w miejscowości Łochowo, gmina Białe Błota.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594, 1318) oraz art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „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 w rejonie ulicy Bukowej w miejscowości Łochowo, Gmina Białe Błota**, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący 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, stanowiący 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 oraz warunkach i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego;

- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalonych w planie;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru, na którym z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynków,
- 7) **funkcjach usługowych o nieuciążliwym charakterze** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie powodują okresowych lub stałych uciążliwości dla funkcji mieszkaniowych, a tym samym nie naruszają uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności z powodu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania elektroenergetycznego a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz zanieczyszczenia odpadami itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **funkcjach usługowych, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe m.in. z zakresu handlu, gastronomii, obsługi pocztowej, bankowej i ubezpieczeniowej, opieki zdrowotnej, socjalnej, pozaszkolnych form edukacji, a także usługi naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi fryzjerskie i kosmetyczne oraz działalności związane z wykonywaniem wolnych zawodów (np. pracownice projektowe, artystyczne itp.).
- 9) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w przepisach szczegółowych, w tym przepisach Prawa budowlanego lub w przepisach odrębnych.

§ 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. Identyfikacja i powiązanie określonej nieruchomości z rysunkiem i tekstem planu następuje w oparciu o oznaczenia przedstawione w formie symboli literowych i numerów wyróżniających teren spośród innych terenów, w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowią obowiązujące 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. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, jako informacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN;
- 2) orientacyjna granica działki budowlanej.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty i tereny chronione;
- 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 - w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia planu

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

§ 7. w granicach obszaru objętego planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych, oznaczony symbolem MN/U,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych, oznaczony symbolem MW/U,
- 3) teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 4) teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D,
- 5) teren infrastruktury gazowej, stacja gazowa wysokiego ciśnienia – oznaczony symbolem G.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wymagana realizacja zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
- 2) wymagane, aby zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej (np. budynek mieszkalny, gospodarczy, garażowy) charakteryzował się podobnymi walorami architektonicznymi, w szczególności w zakresie geometrii dachu, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych pokrycia dachowego i elewacji;

- 3) obowiązuje sytuowanie nowych, a także odbudowa i rozbudowa istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 4) linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
- a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - c) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - d) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
 - e) obiektów infrastruktury technicznej,
- 5) w zakresie umieszczania nośników reklamowych (np. szyldów i tablic reklamowych) obowiązuje zakaz:
- a) umieszczania na elewacjach budynków i bezpośrednio na gruncie, nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością w granicach danego terenu lub działki budowlanej ;
 - b) 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.,
 - c) umieszczania nośników reklamowych w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń);
- 6) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U, 2.MW/U i 3.MN/U obowiązuje sytuowanie infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej (takiej jak wieże, maszty, anteny) wyłącznie na budynkach oraz na wolno stojących lub zespolonych z budynkiem instalacjach lub urządzeniach technicznych (np. kominy, wyciągi, konstrukcje, podpory itp.);
- 7) obowiązuje zakaz budowy siłowni wiatrowych;
- 8) dopuszcza się montaż paneli słonecznych oraz ogniów (paneli) fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub na elewacjach budynków.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem terenów dróg publicznych i terenu infrastruktury technicznej;

- 2) zakres oddziaływania obiektów lub prowadzonej działalności nie powinien powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dla terenów sąsiednich;
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone symbolami MN/U i MW/U należy kwalifikować odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji sieci uzbrojenia terenu zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni publicznych poprzez estetyczną aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury i nasadzeń zieleni, sytuowanie w sposób uporządkowany lamp oświetleniowych, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca,
- 2) obowiązuje zakaz sytuowania nośników reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących obiektów użyteczności publicznej, obszarów i obiektów chronionych, znaków informacji miejskiej oraz znaków informacji turystycznej.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

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

- 1) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi oraz infrastrukturę techniczną, w przypadkach gdy nie jest to możliwe ze względów technicznych, dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu;

2) zasady budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach przyległych, poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się zachowanie, remont oraz rozbudowę sieci wodociągowych,
- c) dopuszcza się stosowanie innych systemów zaopatrzenia w wodę;

3) zasady budowy systemu odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) dopuszcza się zachowanie, remont oraz rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej;

4) zasady budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej kanalizacji deszczowej,
- b) ścieki deszczowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, ujęte w system kanalizacyjny, wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów odprowadzone były na teren nieruchomości, z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych
- d) dopuszcza się zachowanie, remont oraz rozbudowę sieci odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z wykorzystaniem systemów indywidualnych, zasilanych gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, a także z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła, rekuperatorów 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 budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie terenów zabudowy i infrastruktury technicznej z linii kablowych niskiego i średniego napięcia wyprowadzonych z projektowanych i istniejących stacji transformatorowych słupowych,

- b) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznej linii średniego napięcia, przebiegającej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku utrzymania linii w dotychczasowym przebiegu, lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wymaga uwzględnienia stref oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zasilanie obiektów z wykorzystaniem ogniw (paneli) fotowoltaicznych;
- 7) zasady budowy systemu telekomunikacji (telefonia, radiofonia, telewizja, Internet i inne):
- a) podłączenie do przewodów i urządzeń telekomunikacyjnych, poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną lub odbiór/przekaz sygnału za pomocą indywidualnych- abonenckich urządzeń odbiorczych,
 - b) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody telekomunikacyjne realizować jako przewody kablowe pod powierzchnią terenu- zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii telekomunikacyjnych jako linii napowietrznych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy abonenckich, oraz budowy i remontów napowietrznych przewodów telekomunikacyjnych prowadzonych w połączeniu z elektroenergetycznymi liniami wysokich napięć,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych;
- 8) gospodarka odpadami stałymi: zasady utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości, w tym zasady gospodarowania odpadami, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stosownymi aktami prawa miejscowego określającymi zasady postępowania z odpadami.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system dróg publicznych tworzą:
 - a) ulice klasy dojazdowej oznaczone symbolami 4.KD, 5.KD, 6.KD, 7.KD
 - b) ulice klasy lokalnej oznaczone symbolami 8.KL i 10.KL;
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg;
- 5) dopuszcza się dopuszcza się przebudowę dróg i ich remonty;
- 6) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe, zatoki autobusowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

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

§ 16. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: - ustala się stawkę procentową w wysokości 30% .

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN/U, 3.MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych,
- b) dopuszcza się lokalizację uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców;
- c) udział uzupełniających funkcji usługowych - do 30% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,
- d) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji usługowych związanych ze zbieraniem odpadów, demontażem pojazdów oraz z obsługą pojazdów (stacji paliw, stacji kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, lakierni, wulkanizacji, myjni);

2) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem z pomieszczeniami mieszkalnymi (funkcja mieszkaniowa), wyłączając działkę nr 270/1 z uwagi na istniejącą zabudowę,
- b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych i garażowych:
 - w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego,
 - w budynku wolnostojącym, pod warunkiem dostosowania jego formy architektonicznej do charakteru budynku mieszkalnego, m.in. w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych,
- c) funkcje gospodarcze należy lokalizować w budynku mieszkalnym lub realizować w powiązaniu z funkcjami garażowymi lub usługowymi,
- d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu i/lub rodzaj pokrycia dachowych w stanie istniejącym są inne niż określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby część budynku stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry nawiązujące do geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku;

e) miejsca do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach danej działki budowlanej, należy lokalizować w granicach tej działki w formie miejsc postojowych sytuowanych na powierzchni terenu lub w kondygnacjach budynków;

f) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków mieszkalnych - do 9.5m (max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),

b) wysokość budynków usługowych - do 4.5m (max. jedna kondygnacja nadziemna),

c) wysokość budynków garażowo-gospodarczych – do 4,5 m (max. jedna kondygnacja nadziemna),

d) intensywność zabudowy – od 0.1 do 0.9,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%, wyłączając działkę 270/3, gdzie ustala się wskaźnik 31%, z uwagi na istniejącą zabudowę,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

g) obowiązuje realizacja dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°, pokrycie dachów materiałami o stonowanej kolorystyce zieleni, czerni, antracytu lub naturalnych materiałów ceramicznych;

h) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej:

- jedno miejsce postojowe przypadające na jedno mieszkanie (gospodarstwo rodzinne),

- jedno miejsce postojowe, przypadające na każde 40m² powierzchni użytkowej usług,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 600m²;

b) minimalna szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 21m;

c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°,

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych,

b) dopuszcza się lokalizację uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców;

- c) udział uzupełniających funkcji usługowych - do 25% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej,
- d) obowiązuje zakaz sytuowania funkcji związanych ze zbieraniem odpadów, demontażem pojazdów oraz z obsługą pojazdów (stacji paliw, stacji kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, lakierni, wulkanizacji, myjni);

2) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych:
 - w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego,
 - w dobudowanej części budynku mieszkalnego pod warunkiem dostosowania jego formy architektonicznej do charakteru budynku mieszkalnego, m.in. w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych,
- b) funkcje gospodarcze należy lokalizować w budynku mieszkalnym lub realizować w powiązaniu z funkcjami usługowymi,
- c) miejsca parkingowe dla obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach danej działki budowlanej lub terenu, w formie miejsc postojowych sytuowanych w kondygnacjach budynków i/lub na powierzchni terenu,
- d) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych;
- e) dopuszcza się przełożenie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w celu lokalizacji zabudowy; dopuszcza się skablowanie linii;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - do 15 (max. trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
- b) wysokość budynków usługowych - do 9.5m (max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
- c) intensywność zabudowy – od 0.4 do 2.0,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m²,
- g) obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachu od 5° do 35°, pokrycie dachów materiałami o stonowanej kolorystyce zieleni, czerni, antracytu lub naturalnych materiałów ceramicznych;
- h) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej:
 - 1.2 miejsca postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (gospodarstwo rodzinne),

- jedno miejsce postojowe, przypadające na każde 40m² powierzchni użytkowej usług,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 600m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 40m;
- c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 8.KL (ul. Bukowa), 10.KL ustala się:

1) przeznaczenie terenu : teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, z dopuszczeniem budowy ścieżki rowerowej, zatok postojowych oraz infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 8.KL, stanowiącego pas na poszerzenie ul Bukowej – zmienna, od 6.5m do 8m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 10.KL - 10 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.KD, 5.KD, 6.KD, 7.KD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami z dopuszczeniem budowy zatok postojowych,
- b) dopuszcza się jednoprzestrzenny układ ulicy,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4.KD – zmienna, nie mniejsza niż 12m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 5.KD, stanowiącego pas na poszerzenie ulicy – 6m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 6.KD, 7.KD - 10m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 9. G ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej, gazowniczej – stacja gazowa wysokiego ciśnienia;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty stacji gazu,

b) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy - od 0.1 do 0.5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60%,

d) wysokość zabudowy do 4,0 m,

e) geometria dachów - obowiązuje realizacja dachów płaskich;

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

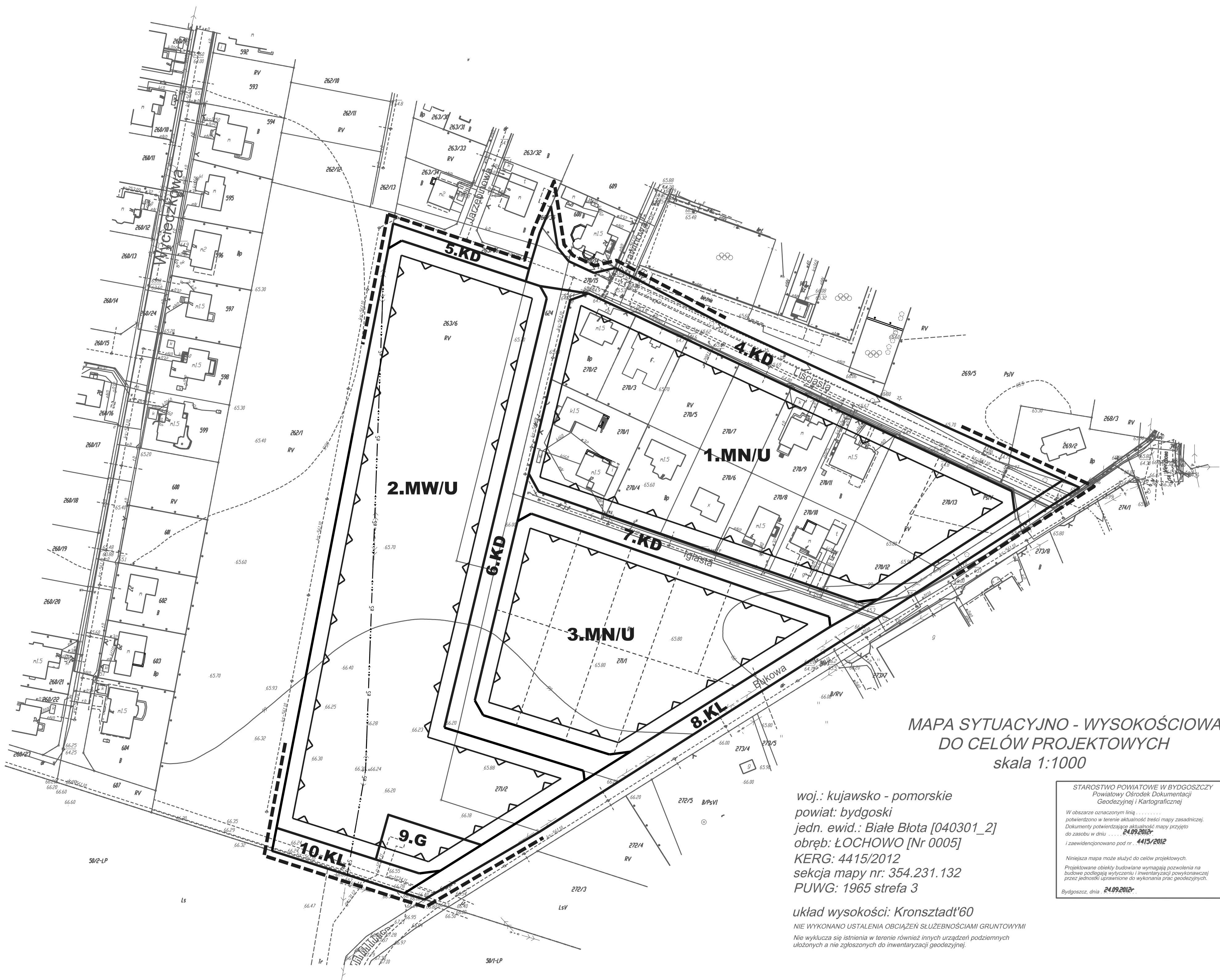
§ 21. Traci moc Uchwała Nr XXV/183/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Bukowej w miejscowości Łochowo, gmina Białe Błota (ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 4, poz. 9 z dnia 16 stycznia 1998 r), w granicach obszaru objętego uchwałą;

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 ULICY BUKOWEJ
W MIEJSCOWOŚCI ŁOCHOWO, GMINA BIAŁE BŁOTA



woj.: kujawsko - pomorskie
powiat: bydgoski
jedn. ewid.: Białe Błota [040301_2]
obręb: ŁOCHOWO [Nr 0005]
KERG: 4415/2012
sekcja mapy nr: 354.231.132
PUWG: 1965 strefa 3

układ wysokości: Kronsztadt'60
Nie wykonano ustaleń obciążeń służebnościami gruntowymi
Nie wykłuczają się istnienia w terenie również innych urządzeń podziemnych
ułożonych a nie zgłoszonych do inwentaryzacji geodezyjnej.

STAROSTWO POWIATOWE W BYDGOSZCZY
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
W obszarze oznaczonym linią
potwierdzono w terenie aktualność treści mapy zasadniczej.
Dokumenty potwierdzające aktualność mapy przyjęto
do zasobu w dniu 24.09.2012r.
i zaewidencjonowano pod nr 4415/2012
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.
Projektowane obiekty budowlane wymagają pozwolenia na
budowę podlegającego wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej
przez jednostki upoważnione do wykonania prac geodezyjnych.
Bydgoszcz, dnia 24.09.2012r.

RYSunek Planu
Stanowiący Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr RGK.0007.10.2014
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 30 stycznia 2014r.

Plan ogłoszono
w Dzienniku Urzędowym
Województwa
Kujawsko-Pomorskiego
Nr Poz.
z dnia

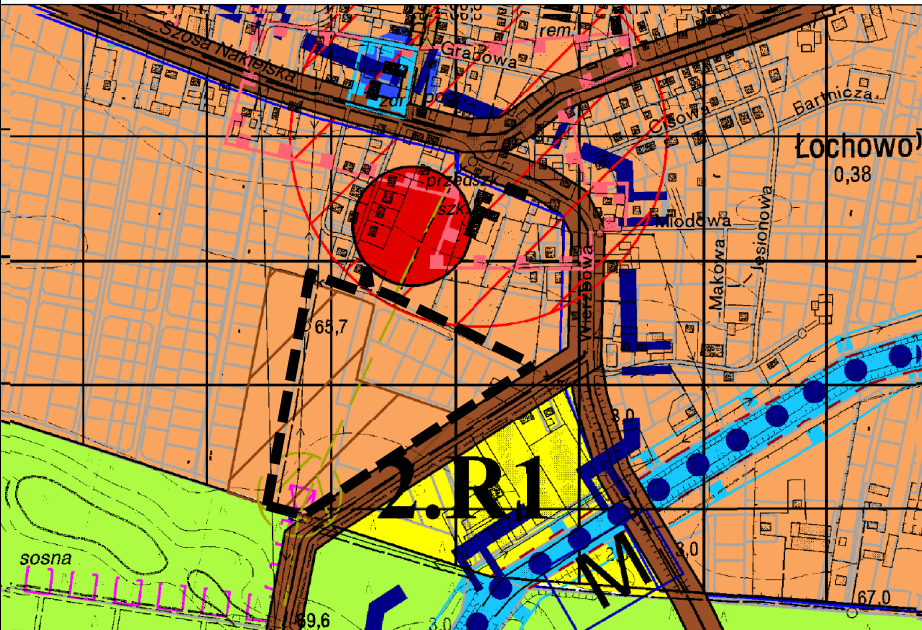
- OZNACZENIA GRAFICZNE
STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy

- SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA**
- MN/U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającymi funkcjami usługowymi
 - MW/U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającymi funkcjami usługowymi
 - KD-L** teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej
 - KD-D** teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej
 - G** teren infrastruktury technicznej, gazowniczej - stacja gazowa wysokiego ciśnienia

- OZNACZENIA GRAFICZNE
INFORMACYJNE:**
- istniejąca linia elektroenergetyczna SN
 - orientacyjna granica działki budowlanej

**WYRYS
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BIAŁE BŁOTA
PRZYJĘJĄ 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.0007.10.2014

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 30 stycznia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Gminy Białe Błota
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bukowej w miejscowości Łochowo,
Gmina Białe Błota.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Gminy Białe Błota nie uwzględnia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.

LP	TREŚĆ UWAGI	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI	ZGŁASZAJĄCY UWAGĘ + DATA WPŁYWU
1.	Uwaga odnosząca się do terenu oznaczonego symbolem 1.MN/U i 3.MN/U dotyczy: 1. zmiany zapisu § 17 pkt 3 lit. e) uchwały w celu zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%	Treść § 17 pkt 3 lit. e) uchwały, ustalająca parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych (1.MN/U i 3.MN/U): „[...] maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%, wyłączając działkę nr 270/3, gdzie ustala się wskaźnik 31%, z uwagi na istniejącą zabudowę”	W myśl przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W projekcie przedmiotowego planu miejscowego przyjęto rozwiązania dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wartości poszczególnych wskaźników wpływających na sposób zagospodarowania terenu, zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującej „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”. W myśl ustaleń studium, w jednostce osadniczej Łochowo, w strefie mieszkalno-usługowej 2.M1, dla działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną ograniczono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 25%. Zwiększenie w planie miejscowym %-ego udziału zabudowy w stosunku do wskaźnika ustalonego w studium stanowiłoby zgodnie z przepisami art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, czego konsekwencją mogłoby być uchylenie planu w całości lub w części. Z analizy istniejących uwarunkowań wynika, że ustalone w planie miejscowym wskaźniki odzwierciedlają standardy zagospodarowania charakterystyczne dla zabudowy jednorodzinnej usytuowanej w rejonie opracowania planu miejscowego, przy czym nie ograniczają możliwości rozbudowy istniejących budynków.	osoba fizyczna data wpływu pisma: 20.11.2013
	Uwaga odnosząca się do terenu	Treść § 17 pkt 2 lit. a) uchwały odnoszącego się do zasad	Ustalenia planu dotyczące ograniczenia ilości lokalizowanych w granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych wynika z analizy wielkości i parametrów istniejących i proponowanych do wydzielienia działek budowlanych oraz ustalonego wskaźnika maksymalnej powierzchni	-

	oznaczone go symbolem 1.MN/U i 3.MN/U dotyczy: 2. rezygnacji z zapisu zawartego w § 17 pkt 2 lit. a) uchwały w celu umożliwienia realizacji np. max dwóch budynków mieszkalnych w granicach jednej działki	i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych (1.MN/U i 3.MN/U): „[...] w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem z pomieszczeniami i mieszkalnymi (funkcja mieszkaniowa)”	zabudowy (25%). Analiza istniejącego zagospodarowania tj. zabudowy w granicach terenu 1MN/U wskazuje na ograniczoną możliwość budowy dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej, bez konieczności znaczącego podwyższenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Stanowiłoby to naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z zapisami studium. Wzrost intensywności zabudowy wymusiłby także konieczność obniżenia przyjętego w planie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Tymczasem ustalone wskaźniki odzwierciedlają standardy zagospodarowania charakterystyczne dla zabudowy jednorodzinnej usytuowanej w rejonie opracowania planu miejscowego, gdzie na jednej działce budowlanej usytuowany jest jeden budynek mieszkalny (nie wliczając obiektów o funkcji usługowej i garażowo usługowej). Ustalona zasada zapewnia zatem utrzymanie dotychczasowej intensywności zabudowy oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.	
2.	Uwaga odnosząca się do terenu oznaczonego symbolem 2MW/U dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 70%	Treść § 18 pkt 3 lit. d) uchwały, ustalająca parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych (2.MW/U): „[...] maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%”	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W projekcie przedmiotowego planu miejscowego przyjęto rozwiązania dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wartości poszczególnych wskaźników wpływających na sposób zagospodarowania terenu, zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującej „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”. W myśl ustaleń studium, w jednostce osadniczej Łochowo, w strefie mieszkalno-usługowej 2.M1, w obszarze intensyfikacji zabudowy, w którym położony jest teren oznaczony symbolem 2.MW/U, ograniczono maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%. Zwiększenie w planie miejscowym %-ego udziału zabudowy w stosunku do wskaźnika ustalonego w studium stanowiłoby zgodnie z przepisami art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, czego konsekwencją mogłoby być uchylenia planu w całości lub w części.	osoba fizyczna data wpływu pisma: 20.11.2013

Załącznik nr 3

do uchwały Nr RGK.0007.10.2014

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 30 stycznia 2014 r.

**R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E 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 ulicy Bukowej
w miejscowości Łochowo, Gmina Białe Błota.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885), Rada Gminy Białe Błota określa następujący sposób realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594, 1318) 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 4.KD, 5.KD, 7.KD, 8.KL, 10.KL.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w „Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętej uchwałą Nr XLVI/504/2010 Rady Gminy Białe Błota z dnia 28 maja 2010 r. oraz Strategii Rozwoju Gminy Białe Błota na lata 2013-2025 przyjętej Uchwałą nr RGK.0007.128.2013 Rady Gminy Białe Błota z dnia 28 listopada 2013 a także innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym m.in. ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 907 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Realizacja inwestycji drogowych będzie wymagała wykupu gruntów na cele publiczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

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 2013r. poz. 885 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.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bukowej, w miejscowości Łochowo, Gmina Białe Błota sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr RGK.0007.79.2012 Rady Gminy Białe Błota z dnia 21 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar sporządzenia planu o powierzchni ok. 5.4 ha, położony w południowej części miejscowości Łochowo, w rejonie ulicy Bukowej obejmuje niewielki zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w rejonie ul. Liściastej i Iglastej oraz odłogowany teren użytków zielonych częściowo wykorzystywanych jako wybieg dla koni. Z obszarem opracowania planu sąsiaduje osiedle zabudowy jednorodzinnej, gospodarstwo ogrodnicze oraz tereny leśne.

Opracowywany plan stanowi zmianę aktualnie obowiązującego planu miejscowego, przyjętego Uchwałą Nr XXV/183/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997 r., ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 4, poz. 9 z dnia 16 stycznia 1998 r. Przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego uzasadnione było potrzebą stworzenia podstaw prawnych dla lokalizacji projektowanej stacji gazu wysokiego ciśnienia, niezbędnej dla rozwoju infrastruktury gazowej w miejscowości Łochowo, której budowa finansowana będzie ze środków unijnych.

Celem opracowania planu jest 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 określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i poszanowaniem wartości krajobrazowych obszaru.

Zgodnie z ustaleniami planu teren objęty jego granicami przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN/U, 3.MN/U) i wielorodzinnej (2.MW/U) z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych o nieuciążliwym charakterze, które służą zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców. Ponadto wyznaczono teren niezbędny dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury gazowej (9.G). W planie ustalono zasady obsługi komunikacyjnej obszaru zabudowy mieszkaniowej, określając szczegółowo lokalizację i parametry projektowanych dróg dojazdowych (4.KD, 5.KD, 6.KD, 7.KD) i lokalnych (8.KL i 10.KL). Na terenie objętym planem ustalono wymóg realizacji zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem. Budynki zlokalizowane w granicach działki budowlanej (np. budynek mieszkalny, usługowy, garażowy) powinny charakteryzować się jednolitym charakterem formy architektonicznej, w szczególności w zakresie formy dachu, rodzaju zastosowanych materiałów

elewacyjnych
i wykończeniowych, itp.

Na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan dopuszcza sytuowanie budynków w wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 9,5 m. Na omawianym terenie obowiązuje realizacja obiektów z dachami spadzistymi o kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych. Plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 25%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40%. Natomiast w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczono lokalizację budynków w wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 15 m. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 50%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%. Na terenach zabudowy wielorodzinnej obowiązuje realizacja obiektów z dachami o kącie nachylenia połąci od 50 do 350, których pokrycie charakteryzować będzie stonowana kolorystyka zieleni, czerni, antracytu lub naturalnych materiałów ceramicznych.

Na przedmiotowym terenie nie stwierdzono występowania szczególnie cennych elementów przyrodniczych, gatunków chronionych, ani obszarów i obiektów będących przedmiotem ochrony. Niemniej 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.

W myśl przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bukowej, w miejscowości Łochowo, Gmina Białe Błota sporządzono zgodnie z zapisami „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., odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń studium (art. 20 ust.1 w/w ustawy), zgodnie z którymi obszar opracowania planu położony jest w jednostce osadniczej 2 - Łochowo, w strefie mieszkalno-usługowej 2.M1, gdzie obowiązuje:

- wprowadzenie uzupełnień w wykształconych już liniach zabudowy,
- ujednolicenie wyrazu przestrzennego (preferencja dla układu kalenicowego, dachy strome),
- wykształcenie spójnej przestrzeni lokalnego centrum, skupionego wokół historycznego rdzenia wsi, z wykorzystaniem istniejących historycznych dominant przestrzennych, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich,
- uporządkowanie eksponowanych krawędzi i obrzeży zabudowy wzdłuż Kanału Noteckiego,

- wkomponowanie istniejących wysp leśnych oraz pomników przyrody w istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu,

- wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w formie niewielkich zespołów mieszkaniowych, o zróżnicowanej wysokości, kształtowanych w nawiązaniu do lokalnych warunków przyrodniczo – historyczno - przestrzennych dopuszczone wyłącznie w strefach intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto w planie przyjęto wartości poszczególnych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami studium:

- minimalna powierzchnia działek pod zabudowę jednorodzinną 600m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy na działce pod zabudowę jednorodzinną 25%, w obszarach przestrzeni ośrodkotwórczej oraz w obszarach intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej do 50%;
- maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a w obszarach przestrzeni ośrodkotwórczej oraz w obszarach intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji.

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 ulicy Bukowej w miejscowości Łochowo, przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Zgodnie z 17 pkt. 1, 2 i 4 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 ich zbierania tj. w okresie od 20 października 2012 do 21 listopada 2012r., zostały rozpatrzone przez

Wójta Gminy Białe Błota a ich treść została uwzględniona w projekcie planu miejscowego.

Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu projekt planu przez organy i instytucje do tego uprawnione, zgodnie z przepisami art. 17 pkt 9 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 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, tj. w dniach od 17 października 2013r. do 20 listopada 2013r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu tj. do dnia 10 grudnia 2013r., wpłynęły dwa pisma od osób fizycznych będących właścicielami nieruchomości, położonych w granicach obszaru sporządzenia planu miejscowego. Przedłożone uwagi dotyczyły:

1) w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U, 3MN/U :

- zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy,
- dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych w granicach jednej działki budowlanej,

2) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2MW/U:

- dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych w parkingach terenowych,
- zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy
- zmniejszenia wskaźnika miejsc postojowych do 1.2 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie.

Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Białe Błota w ustawowym terminie tzn. przed upływem 31 grudnia 2013r. Uwagi dotyczące zwiększenia intensywności zabudowy jednorodzinnej odnoszące się do zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach terenów 1.MN/U, 2.MW/U, 3.MN/U oraz dopuszczenia lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych w granicach jednej działki budowlanej zostały nieuwzględnione. Wprowadzone zmiany stanowiłyby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również standardów zagospodarowania charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej usytuowanej w rejonie opracowania planu miejscowego.

Uwagi dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych oraz zmniejszenia ich wskaźnika zostały uwzględnione. Zgodnie z założeniami planu w granicach terenu 2.MW/U, w zależności od potrzeb i warunków gruntowo-wodnych dopuszczono możliwość realizacji miejsc postojowych zarówno w formie parkingu powierzchniowego jak i garażu kubaturowego (podziemnego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego). W treści ustaleń wprowadzono jednak korektę umożliwiającą jednoznaczną interpretację powyższego zapisu. Z kolei nieznaczne zmniejszenie na wniosek właściciela terenu 2.MW/U (będącego przyszłym inwestorem zespołu zabudowy wielorodzinnej) ustalonego w planie wskaźnika miejsc postojowych z 1.5 do

1.2, nie wpłynie na pogorszenie warunków funkcjonowania i zagospodarowania terenu, a w świetle obowiązku lokalizacji miejsc postojowych w granicach w/w terenu inwestycyjnego nie będzie stanowiło naruszenia interesu i praw innych podmiotów lub osób.

Wprowadzone zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, ze względu na ich zakres nie wymagały ponowienia uzgodnień jak również powtórzenia innych czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na przedłożenie do uchwalenia Radzie Gminy Białe Błota projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bukowej w miejscowości Łochowo, Gmina Białe Błota i zakończenia procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady
Gminy Białe Błota

Henryk Sykut