

Uchwała Nr XLIII/469/2010

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 25 lutego 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec, Gmina Białe Błota.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 214, poz. 1806, z 2005r. 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 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 oraz z 2009 r. Nr 220, poz. 1413) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XXVIII/235/2001 z dnia 12 lutego 2001 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w miejscowości Murowaniec, przyjętego uchwałą nr XXV/180/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997r., opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Bydgoskiego Nr 3, poz. 7 z 1998r., dla terenu położonego w rejonie ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej, w granicach określonych na rysunku planu, oraz nadaje się nazwę „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec, Gmina Białe Błota”.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1, z wyrysem 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.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które wzbogacają podstawowe funkcje terenu, a suma ich powierzchni stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku w przypadku funkcji kubaturowej i nie więcej niż 40% powierzchni terenu w przypadku funkcji niekubaturowej;
- 4) przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane tylko i wyłącznie w zamian za funkcje lub obiekty przewidziane jako przeznaczenie podstawowe;
- 5) 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;
- 6) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wskaźnik wzrostu nieruchomości określony w stosunku procentowym, stanowiący podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania – opisanych w uchwale, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Białe Błota, stanowiącą tekst planu;
- 9) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linie przedstawiane na rysunku planu określające granice terenów o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg jest ściśle określony;

- 10) liniach dopuszczalnych podziałów na działki budowlane – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, określające zasady podziału terenów na działki budowlane, w tym linie dopuszczalnych podziałów, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu, potrzebami funkcjonalnymi czy koniecznością wprowadzenia uregulowań własnościowych;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu poza którymi, zabrania się sytuowania zewnętrznych ścian budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnie, elementy detalu elewacyjnego itp.,
- 12) terenie zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć budynki usługowe z zakresu administracji, kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych itp. oraz budynki zamieszkania zbiorowego (np. hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, internat, dom studencki, dom rencistów) a także budynki drobnej wytwórczości i rzemiosła, wraz z obiektami (pomieszczeniami) pomocniczymi jak pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze.

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, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ogólne i szczegółowe ustalenia planu, określone w rozdziale 3 i 4 uchwały

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

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne planu

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane,
 - 5) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. Oznaczenia graficzne stanowiące element informacyjny niebędący ustaleniem planu - orientacyjne usytuowanie nowej zabudowy.

Rozdział 3

Ogólne ustalenia planu

§ 5. 1. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wymagane zachowanie i wkomponowanie istniejącego wartościowego zadrzewienia tj. drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, w projektowane zagospodarowanie terenu; uzasadniona wycinka drzew spowodowana projektowanym zagospodarowaniem terenu wymaga wprowadzenia nasadzeń zastępczych,
 - 2) usuwanie drzew i krzewów, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić w przypadku:
 - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - b) uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym i porządkowym,
 - c) w związku z realizacją docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 3) na rysunku planu wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków przeznaczony do zachowania; wszelkie prace remontowe i przebudowy wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków.
2. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące szczegółowych zasad i warunków

podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane stanowią granice działek budowlanych,
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek pod budynkami z dostępem do drogi publicznej wyłącznie w wyniku ustalenia służebności gruntowej,
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych i poprawie warunków funkcjonowania nieruchomości,
- 4) dopuszcza się łączenie działek w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana.

3. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące wymagań wynikających 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.

4. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) w pasach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 3) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 4) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;

- 5) dla funkcji mieszkaniowych wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działek lub terenów w ilości co najmniej 1 stanowiska postojowego dla każdego mieszkania,
- 6) dla funkcji usługowych wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działek lub terenów w zalecanej ilości co najmniej 1 stanowiska postojowego przypadającego na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektów.

5. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) na działkach budowlanych dopuszcza się adaptację istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwacyjnym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach,
- 3) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych,
- 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej (wodociąg dn150 w ul. Łochowskiej, dn300 w ul. Św. Rafała Kalinowskiego - dawnej Opalowej, dn90 w ul. Agatowej) poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, zlokalizowanej w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) sieć wodociagową należy projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych;
 - c) dla spełnienia wymaganych parametrów zaopatrzenia terenu oznaczonego symbolem 3 UK w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru wymagana jest budowa sieci wodociągowej w ul. Starszkołnej;
 - d) realizacja uzupełniającej zabudowy usługowej z zakresu kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, handlu, gastronomi wraz z obiektami (pomieszczeniami) pomocniczymi w granicach terenu oznaczonego symbolem 3 UK, wymaga pozytywnej opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy w sprawie zaopatrzenia regionu w wodę;

5) 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 warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
- b) do czasu realizacji kanałów w 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 należy projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;

6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:

- a) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej zbiorczej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
- 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;

7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) ogrzewanie budynków oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową ze źródeł własnych, w oparciu o urządzenia zasilane paliwami o niskiej zawartości siarki, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, zalecane źródła energii cieplnej - olej opałowy, gaz lub energia elektryczna;
- b) dopuszcza się realizację palenisk domowych w formie kominków opalanych drewnem;

8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza terenem opracowania,
- b) zasilanie projektowanych budynków mieszkalno-usługowych z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowej „Murowaniec VII”, zlokalizowanej poza południową granicą terenu, po uprzednim jej dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy, lub z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza północną granicą obszaru objętego planem,
- c) linię kablową układać pod powierzchnią ziemi prowadząc ją przez złącza kablowo-pomiarowe zabudowane w granicach ogrodzenia,
- d) w przypadku istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia przewidzianej do zachowania dopuszcza się możliwość zasilenia projektowanych obiektów przyłączami napowietrznymi na warunkach i za zgodą gestora sieci,
- e) zasilanie projektowanego obiektu kultu religijnego z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Murowaniec VII”,
- f) lokalizacja zabudowy wymaga uwzględnienia normatywnych odległości od napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia przebiegających przez teren opracowania i określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się możliwość przebudowy lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych w przypadku ich całkowitego zużycia technicznego lub na wniosek właściciela terenu, przez który przebiegają te linie, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci,
- g) do czasu skablowania lub przebudowy linii należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji,
- h) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury elektroenergetycznej, właściciel/zarządca gruntu winien zapewnić służbom eksploatacyjnym dostęp do tych sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą

- i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach określonych przez gestora sieci,
- b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
- c) w zakresie telefonii komórkowej zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;

10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

- a) odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy wywozić na gminne składowisko odpadów,
- b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

6. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych – 0,1%;
- 2) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia planu

§ 6. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem 1MN/U i 2 MN/U:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą zabudową usługową,
- b) przeznaczenie zamienne – teren zabudowy usługowej;
- c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2MN/U dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu powierzchniowego,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
- e) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, warsztatowych, funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej (np. typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie itp.) a także hodowli zwierząt i innych funkcji powodujących uciążliwości (trwałe lub czasowe) dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska;

2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania

terenu:

- a) wymagane sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) lokalizacja zabudowy wymaga uwzględnienia normatywnych odległości od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
- c) wymagana realizacja zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
- d) w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
- e) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,
- f) postulowane sytuowanie pomieszczeń o funkcji garażowo-gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego,
- g) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych (w tym zadaszeń, wiat itp.) jako obiektów wolno stojących lub przybudówek z wbudowanymi pomieszczeniami gospodarczymi, których forma architektoniczna nawiązywała będzie do zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, przede wszystkim w zakresie proporcji budynku, geometrii dachu i wykorzystanych materiałów elewacyjnych,
- h) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych przy granicach działek, pod warunkiem, że przy granicach sąsiadujących działek istnieją lub są projektowane obiekty o tej samej funkcji lub obiekty o funkcji usługowej,
- i) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie do 11m,
- j) dopuszcza się realizację budynków garażowych w wysokości maksymalnie 5m,
- k) obowiązuje realizacja dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 45^0 , z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulic, z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
- l) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

- m) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 30%;
- n) dopuszcza się stosowanie maksymalnie od dwóch do trzech różnych wykończeniowych materiałów elewacyjnych (nie licząc: materiałów związanych z wykończeniem dachu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz obróbek blacharskich i materiałów związanych z podłączeniem urządzeń infrastrukturalnych), o naturalnym charakterze typu: tynk, kamień lub okładzina kamienna, cegła pełna klinkierowa, okładzina ceramiczna,
- o) obowiązuje stosowanie kolorystyki z użyciem maksymalnie dwóch kolorów z różnych gam kolorystycznych lub trzech kolorów z tej samej gamy kolorystycznej;

3) dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic tj. ul. Św. Rafała Kalinowskiego (dawnej Opalowej) oznaczonej symbolem 4KD-L, ul. Staroszkolnej oznaczonej symbolem 5KD-L a także ul. Łochowskiej i Agatowej,
- b) wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki (terenu) w ilości określonej § 5. ust. 4 pkt.5) i 6).

§ 7. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem 3UK:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z zakresu kultury religijnego,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej z zakresu kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, handlu, gastronomi wraz z obiektami (pomieszczeniami) pomocniczymi jak pomieszczenia administracyjne i gospodarcze itp. a także teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, warsztatowych, funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej (np. typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie itp.) a także hodowli zwierząt i innych funkcji powodujących uciążliwości (trwałe lub czasowe) dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska;

2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wymagane sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) lokalizacja zabudowy wymaga uwzględnienia normatywnych odległości od napowietrznej linii średniego napięcia, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych,
- c) dopuszcza się realizację zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
- d) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,
- e) zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki lub terenu inwestycyjnego powinien charakteryzować się jednolitym charakterem w zakresie formy architektonicznej budynków, geometrii dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych itp.
- f) dopuszcza się lokalizację dominanty przestrzennej stanowiącej budynek lub jego część, która wyróżni się w zespole zabudowy i skoncentruje uwagę obserwatorów dzięki odrębności formy architektonicznej i estetycznej, w tym m.in. wysokości, zastosowanym elementom detalu elewacyjnego, użytym materiałom elewacyjnym itp.;
- g) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych (zadaszeń, wiat itp.) jako obiektów wolno stojących lub przybudówek oraz ich usytuowanie przy granicach działek, pod warunkiem, że przy granicach sąsiadujących działek istnieją lub są projektowane obiekty o tej samej funkcji lub obiekty o funkcji usługowej,
- h) dopuszcza się realizację obiektu kultu religijnego, który może stanowić dominantę przestrzenną w wysokości do 25m, a pozostałej zabudowy usługowej w wysokości do 15m
- i) obowiązuje realizacja dachów o dowolnej geometrii, z wykluczeniem dachów płaskich tj. dachów o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 15° ,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%,

- k) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 25%,
- l) dopuszcza się stosowanie maksymalnie od dwóch do trzech różnych wykończeniowych materiałów elewacyjnych (nie licząc: materiałów związanych z wykończeniem dachu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz obróbek blacharskich i materiałów związanych z podłączeniem urządzeń infrastrukturalnych), o naturalnym charakterze typu: tynk, kamień lub okładzina kamienna, cegła pełna klinkierowa, okładzina ceramiczna,
- m) obowiązuje stosowanie kolorystyki z użyciem maksymalnie dwóch kolorów z różnych gam kolorystycznych lub trzech kolorów z tej samej gamy kolorystycznej,
- n) dla zapewnienia wymaganych parametrów zaopatrzenia terenu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dopuszcza się budowę dwóch hydrantów o średnicy 80 mm zlokalizowanych w odległości max. 75m od obiektu użyteczności publicznej;

3) dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic tj. ul. Św. Rafała Kalinowskiego (dawnej Opalowej) oznaczonej symbolem 4KD-L, ul. Staroszkolnej oznaczonej symbolem 5KD-L a także ul. Łochowskiej,
- b) wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki (terenu) w ilości określonej § 5. ust. 4 pkt.5) i 6).

§ 8. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 4KD-L – ul. Św. Rafała Kalinowskiego (dawna Opalowa), 5KD-L - fragment ul. Staroszkolnej i 6KD-L – fragment ul. Agatowej:

- 1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej,
- 2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykle z ulicami klasy lokalnej i zbiorczej,
 - b) szerokość ulicy 4KD-L – ul. Św. Rafała Kalinowskiego (dawna Opalowa) w liniach rozgraniczających wynosi 12m,
 - c) dopuszcza się realizację ulic w układzie jednoprzestrzennym,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji, dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury w tym wiat

przystankowych,

- e) szczegółowe rozwiązania geometrii ulicy i skrzyżowań (jezdnia, chodniki, ścieżka rowerowa, pas postojowy) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- f) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
- g) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych.

Rozdział 5

Przepisy porządkowe i końcowe

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

§ 10. W wyniku uchwalenia niniejszego planu przestaje obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny w miejscowości Murowaniec, przyjęty uchwałą nr XXV/180/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997r., opublikowany w Dz. Urz. Województwa Bydgoskiego Nr 3, poz. 7 z 1998r., w zakresie zgodnym z granicami określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

U Z A S A D N I E N I E

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec, Gmina Białe Błota sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XXII/258/2008 Rady Gminy Białe Błota z dnia 26 czerwca 2008r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec, Gmina Białe Błota. Plan został opracowany na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar części osiedla Murowaniec ograniczony ulicami: Agatową, Staroszkolną i Łochowską, o powierzchni ok. 2,7 ha. Plan miejscowy stanowi zmianę fragmentu obowiązującego planu miejscowego obejmującego cały obszar osiedla Murowaniec, przyjętego uchwałą Nr XXV/180/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego Nr 3 poz. 7 z 1997r.). Teren objęty granicami planu jest w większości niezagospodarowany i stanowi własność Gminy Białe Błota. Przy ul. Agatowej zlokalizowany jest budynek usługowy ze sklepem spożywczym, a w rejonie ulic Opalowej i Staroszkolnej usytuowany jest jedyny budynek mieszkalny. Przy ul. Opalowej (po zmianie nazwy ul. Św. Rafała Kalinowskiego) usytuowano tymczasową kaplicę, służącą potrzebom parafii. Sporządzenie nowego planu miejscowego było uzasadnione potrzebą lokalizacji obiektu kultu religijnego - kościoła parafii pw. św. Rafała Kalinowskiego, na terenie gminnym położonym przy ul. Opalowej (po zmianie nazwy ul. Św. Rafała Kalinowskiego) oraz obiektu usługowego służącego parafii, w którym możliwe będzie prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i socjalnej. Powyższe funkcje były planowane na terenie sąsiadującym, położonym po drugiej stronie ul. Łochowskiej, który aktualnie nie stanowi własności Gminy Białe Błota. Opracowany miejscowy plan określa przeznaczenie i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, stanowiąc podstawę do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem. Plan ustala także szczegółowe wymagania w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zasady obsługi komunikacyjnej obszaru. 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: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec, Gmina Białe Błota 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 powyższego dokumentu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Przy opracowaniu powyższej prognozy 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 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) 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. Wnioski, które wpłynęły w okresie zbierania wniosków do planu tj. w okresie od 8 grudnia 2008r. do 12 stycznia 2009r. zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Białe Błota w ustawowym terminie. Ponadto zgodnie z art. 17, pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec, Gmina Białe Błota wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 13 listopada 2009r. do 15 grudnia 2009r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 7 stycznia 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 ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec,

Gmina Białe Błota stwierdza się, że przedmiot i zakres planu jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XXVIII/235/2001 z dnia 12 lutego 2001 r., w myśl którego obszar opracowania planu znajduje się w strefie „5-wielofunkcyjnej”, w obszarze „5.1-osiedla mieszkaniowego Murowaniec”, gdzie ustalono rozwój zabudowy w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Wobec powyższego zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Agatowej, Staroszkolnej i Łochowskiej w miejscowości Murowaniec, w Gminie Białe Błota i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.