

**Uchwała Nr XLIX/538/2010**  
**Rady Gminy Białe Błota**  
**z dnia 30 września 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic:  
Obwodowej, Pieszkiej i Nizinnej w miejscowości 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 2002 r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984 , Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r., Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203 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, 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, Nr 28, poz.146, Nr 106, poz. 675) 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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, 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 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675 i Nr 119, poz. 804) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XLVI/504/2010 z dnia 28 maja 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Obwodowej, Pieszkiej i Nizinnej w miejscowości Białe Błota, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1,

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1, z wrysem ze Zmiany 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.

**§ 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 przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – opisanych w uchwale, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – 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;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona zewnętrzna, nadziemna ściana budynku, poza którą nie może być wysunięte lico ściany budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak gzyms, okap dachu, balkon, loggia, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy na głębokość do 1,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) MOP-ie typu III o funkcji wypoczynkowej i usługowej – należy przez to rozumieć miejsce obsługi podróży w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych, wyposażone w stanowiska postojowe (parking), jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe, sanitarne, oraz w stację paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno-handlowe, informacji turystycznej, obiekty noclegowe a także w zależności od potrzeb w agencję poczty, banku, biur turystycznych, biur ubezpieczeniowych.

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) 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:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. 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) budynek przeznaczony do zachowania;
- 5) budynek przeznaczony do rozbiórki;
- 6) oznaczenie dopuszczalnego wjazdu i wyjazdu od drogi ekspresowej;
- 7) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia planu**

§ 5. 1. 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.

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

- 1) 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;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach przyległych tj. w ul. Pieszaj (wodociąg dn110), w ul. Nizinnej (wodociąg dn110) oraz w południowej części terenu oznaczonego symbolem 1UKS (wodociąg dn315) poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) obowiązuje zakaz umieszczania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogi ekspresowej; prowadzenie wszelkich robót w pasie drogi ekspresowej może odbywać się wyłącznie w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji ściekowej zlokalizowanej w ulicach przyległych tj. w ul. Pieszaj (kolektor ks200) i ul. Nizinnej (kolektor ks200), a następnie układem grawitacyjno – pompowym do komunalnej oczyszczalni ścieków, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do projektowanej zbiorczej kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - b) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu, cieków wodnych i wód powierzchniowych; 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 z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - 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 - gaz lub energia elektryczna lub inne paliwa ekologiczne,
  - b) dopuszcza się realizację palenisk domowych w formie kominków opalanych drewnem;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych obiektów z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
  - b) zasilanie obiektów przewidzianych do realizacji z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowej „Białe Błota IX”, zlokalizowanej poza zachodnią granicą opracowania planu; stację transformatorową należy dostosować do zwiększonego poboru mocy,

- c) dopuszcza się możliwość zasilania projektowanych obiektów z abonenckich (stanowiących własność odbiorcy) stacji transformatorowych zlokalizowanych na działkach przyłączanych podmiotów,
  - d) przewiduje się zachowanie przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia przebiegającej przez teren opracowania; potencjalna przebudowa lub skablowanie linii możliwe jest wyłącznie na wniosek właściciela terenu, przez który przebiega linia, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci lub po jej całkowitym zużyciu technicznym.
- 8) 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 masztów i wież antenowych stacji bazowych telefonii komórkowej jako obiektów wolnostojących; dopuszcza się umieszczanie urządzeń służących potrzebom telefonii komórkowej pod warunkiem powiązania ich z bryłą budynku (np. wbudowania, dobudowania) przy zachowaniu parametrów wysokościowych zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 9) 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.

3. 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 3. Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 6.** Określa się szczegółowe ustalenia planu dotyczące terenu oznaczonego symbolem 1UKS:

- 1) dotyczące przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, stanowiący MOP typu III o funkcji wypoczynkowej i usługowej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii, turystyki i hotelarstwa (np. hotel, motel, pensjonat), świadczeń pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, obsługi bankowej, ubezpieczeniowej itp.
  - b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych związanych z obsługą, eksploatacją, naprawą pojazdów (np. myjnia samochodowa, warsztat naprawczy itp.) jako funkcji uzupełniających;
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
  - d) 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;
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej;
- 2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymagana lokalizacja zabudowy o wysokim standardzie estetycznym oraz architektonicznym zharmonizowanej z krajobrazem;
  - b) w granicach działki lub terenu inwestycyjnego wymagane utrzymanie jednolitego charakteru obiektów w zakresie formy architektonicznej, w tym kształtu dachu, detalu architektonicznego i wykorzystanych materiałów wykończeniowych elewacji,
  - c) 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,
  - d) obowiązuje stosowanie kolorystyki z użyciem maksymalnie dwóch kolorów z różnych gam kolorystycznych lub trzech kolorów z tej samej gamy kolorystycznej;
  - e) obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących obiektów gospodarczych, postulowane sytuowanie pomieszczeń o funkcjach technicznych i gospodarczych w bryle budynku usługowego;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska:
- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane z nawierzchni dróg i parkingów wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do docelowych odbiorników tj. kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) ścieki przemysłowe związane z prowadzoną działalnością gospodarczą i usługową, odprowadzane z obiektów i urządzeń obsługi komunikacji wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do docelowych odbiorników tj. kanalizacji ściekowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) wymagane zastosowanie urządzeń i systemów zapewniających pełną hermetyzację procesu obrotu paliwami,
  - d) wymagane zastosowanie rozwiązań i technologii chroniących środowisko gruntowo-wodne przed możliwością skażenia produktami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) obowiązuje zakaz realizacji naziemnych zbiorników paliw płynnych, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny,
  - f) poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach zamieszkania zbiorowego lub budynkach użyteczności publicznej, stanowiących element wyposażenia MOP-u, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach i przepisach odrębnych,
  - g) w celu ochrony przed działaniem hałasu i drganiami w budynkach zamieszkania zbiorowego lub budynkach użyteczności publicznej, stanowiących element wyposażenia MOP-u, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia przed oddziaływaniem zewnętrznego hałasu i drgań, m.in. poprzez usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także poprzez racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród i okien; koszty ochrony akustycznej ponosi inwestor,
  - h) w celu ograniczenia uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Pieszej i Nizinnej, poza obszarem opracowania planu, wynikających z zagospodarowania i funkcjonowania MOP-u, zalecane wprowadzenie w rejonie w/w ulic nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej, pełniących funkcje izolacyjną oraz stanowiących barierę przestrzenną i widokową; w przypadku przekroczenia normatywnych poziomów hałasu, dla ochrony zabudowy mieszkaniowej przed jego oddziaływaniem, wymagane wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych np. w formie obwałowań, nasadzeń zieleni, ekranów akustycznych itp. ograniczających rozprzestrzenianie się hałasu,

- i) usuwanie drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym i porządkowym lub w związku z realizacją docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - j) dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów o niskich wartościach ekologicznych i estetycznych oraz tzw. samosiejek w celu realizacji inwestycji zgodnych z przeznaczeniem określonym w planie;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wymagane sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, w tym od strony drogi ekspresowej w odległości 30m od zewnętrznej krawędzi jezdni, 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) dopuszcza się zachowanie budynku wskazanego na rysunku planu oraz jego remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,
  - d) dopuszcza się realizację zabudowy w wysokości do 12m,
  - e) obowiązuje realizacja dachów o dowolnej geometrii,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) nie może przekraczać 60%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) nie może być mniejszy niż 30 %, wyłączając działki na których z uwagi na istniejące zagospodarowanie wskaźnik ten nie może być spełniony,
  - h) dla funkcji usługowych wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki (terenu) w zalecanej ilości co najmniej 1 stanowiska postojowego przypadającego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - i) dla funkcji zamieszkania zbiorowego wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w zalecanej ilości co najmniej 2 stanowisk postojowych przypadających na 10 łózek;
- 5) dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, o minimalnej powierzchni 2500m<sup>2</sup>, przy założeniu, że minimalna szerokość frontu działki nie będzie mniejsza niż 20m,
  - b) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek wyłącznie pod budynkami z dostępem do drogi publicznej wyłącznie w wyniku ustalenia służebności dojścia i dojazdu,
  - c) dopuszcza się podziały geodezyjne służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych i poprawie warunków funkcjonowania nieruchomości,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana.
- 6) dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie od drogi krajowej nr 5 i 10 (ekspresowej) poprzez drogę serwisową, za pomocą wyjazdu i wjazdu, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zakaz wjazdu na teren od strony ul. Pieszej i ul. Nizinnej,

c) dopuszcza się wjazd na teren od strony ul. Pieszkiej i ul. Nizinnej wyłącznie dla pojazdów obsługi technicznej MOP, bez możliwości wjazdu na drogę ekspresową.

**§ 7.** Określa się szczegółowe ustalenia planu dotyczące terenu oznaczonego symbolem 2 KD-L:

- 1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren drogi publicznej – fragment ulica klasy lokalnej (ul. Nizinnej),
- 2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykłe z ulicami klasy lokalnej i dojazdowej,
  - b) obowiązuje zakaz powiązania ulicy z drogą ekspresową,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 10m;
  - d) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym,
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji, dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym wiat przystankowych,
  - f) szczegółowe rozwiązania geometrii ulicy i skrzyżowań (jezdni, chodniki, ścieżka rowerowa, pas postojowy) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
  - g) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
  - h) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy porządkowe i końcowe**

**§ 8.** W wyniku uchwalenia planu przestają obowiązywać zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego i usług we wsi Białe Błota uchwalone Uchwałą Nr XXII/147/2000 z dnia 5 czerwca 2000 roku opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 70 poz. 552 z 2000r. w zakresie zgodnym z granicami określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Obwodowej, Pieszaj i Nizinnej w miejscowości Białe Błota.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Obwodowej, Pieszaj i Nizinnej w miejscowości Białe Błota sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XXV/283/2008 Rady Gminy Białe Błota z dnia 30 października 2008r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Obwodowej, Pieszaj i Nizinnej w miejscowości 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.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar części Białych Błot, ograniczony ulicami: Obwodową, Pieszaj i Nizinną, o powierzchni ok. 1.45 ha. Teren objęty granicami planu jest w części zagospodarowany; znajduje się tutaj stacja benzynowa Shell oraz motel, pozostałą część stanowią nieużytki. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania stanowi zmianę niewielkiego fragmentu obowiązującego planu miejscowego opracowanego dla całej miejscowości Białe Błota, a przyjętego uchwałą Nr XXII/147/2000 Rady Gminy Białe Błota z dnia 05 czerwca 2000 r. i ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. nr 70, poz. 552 z 2000 r. Zgodnie z aktualnie obowiązującym planem miejscowym teren objęty granicami nowego planu (oznaczony symbolem A 30a/U) przeznaczony jest na cele rozbudowy drogi krajowej Nr 5 i zabudowy usługowej. Obowiązujący plan miejscowy określa lokalizację zabudowy w odległości 90m od linii rozgraniczającej terenu, ograniczając możliwość zabudowy terenu od strony projektowanej trasy komunikacyjnej. Odległość ta ustalona została w sposób przybliżony przed opracowaniem projektu trasy – drogi ekspresowej nr 5 i 10. Celem opracowania nowego planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu z uwzględnieniem przebiegu aktualnie zrealizowanej drogi ekspresowej. Przebieg drogi ekspresowej jak i miejsce usytuowania MOP-u stanowiącego element wyposażenia trasy, wynika z zatwierdzonego projektu budowlanego trasy S-5 i 10, opracowanego na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Uwzględnienie tej inwestycji – jej usytuowania, parametrów, zasad obsługi komunikacyjnej jest obligatoryjne dla Gminy w przypadku sporządzania planu miejscowego. 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: Obwodowej, Pieszaj i Nizinnej w miejscowości 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 miejscowego planu wraz z prognozą zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Zgodnie z 17 pkt. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 10 czerwca 2009r. do 7 lipca 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Obwodowej, Pieszkiej i Nizinnej w miejscowości 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 30 czerwca 2010r. do 29 lipca 2010r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 19 sierpnia 2010 r. wpłynęło sześć jednobrzmiących uwag, złożonych przez mieszkańców ulicy Pieszkiej i Młodej. Uwagi dotyczyły wprowadzenia zapisów umożliwiających ograniczenie oddziaływania projektowanej inwestycji na zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w jej sąsiedztwie, poza granicami opracowania planu. Uwagi dotyczyły ustalenia na terenie oznaczonym symbolem 1UKS, wymogu lokalizacji pasa zieleni o szerokości min.10m od strony ulic Pieszkiej i Nizinnej oraz dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenu wyłącznie od drogi ekspresowej. W związku z tym 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. Zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Białe Błota w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 20 sierpnia 2010r. , zgłoszone uwagi w przeważającej części zostały uwzględnione. Nie uwzględniono jedynie części uwagi dotyczącej określenia szerokości pasa nasadzeń zieleni, uznając że w sytuacji, gdy nie można określić charakteru oraz intensywności niekorzystnego oddziaływania, nie jest wskazane ustalenie parametrów ograniczających oddziaływanie zabezpieczeń. Listę nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Rada Gminy Białe Błota uchwalając plan jednocześnie rozstrzygnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi do projektu planu. Zmiany, które wprowadzono w związku z uwzględnieniem uwag do projektu planu nie wymagały ponowienia czynności określonych w art. 17 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Obwodowej, Pieszkiej i Nizinnej w miejscowości Białe Błota stwierdza się, że przedmiot i zakres opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami „Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętą uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XLVI/504/2010 z dnia 28 maja 2010r., w myśl której obszar opracowania planu położony jest w jednostce osadniczej 7 – Białe Błota, w strefie mieszkalno-usługowej „7.M1”, w rejonie przebiegu trasy ekspresowej S5-S10. Wobec powyższego zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Obwodowej, Pieszkiej i Nizinnej w miejscowości Białe Błota i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.