

UCHWAŁA Nr XVI/168/2008
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 30 stycznia 2008r.

w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Białe Błota”

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz.954; Nr 130, poz.1087; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; 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 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), uchwała się, co następuje:

CZĘŚĆ A

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Białe Błota nr XXVIII/235/2001 z dnia 15 lutego 2001 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Białe Błota.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do uchwały: załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000,

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) świadome kształtowanie przestrzeni gminy,
- 2) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych,
- 3) ochrona istniejących walorów przyrodniczych,
- 4) stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania pozwoleń na budowę,
- 5) ochrona interesu publicznego, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o których mowa w § 1. ust. 2, stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 4. Dla obszaru, którego granice określono w § 1, ust.2 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów (podstawowe, dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące) oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym:
 - a) linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów projektowanych, przebudowywanych i rozbudowywanych,

- c) maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla nowych realizacji,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej,
- 10) stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o których mowa w § 1, ust. 2 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcji podstawowej,
- 4) linie podziału działek – projektowane,
- 5) przeznaczenie terenów.

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem postanowień ogólnych i szczegółowych, oznaczone symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług zdrowia i opieki społecznej – **UZ**,
- 2) tereny usług innych – **UI**,
- 3) tereny zieleni urządzonej – **ZP**,
- 4) tereny lasów – **ZL**,
- 5) elektroenergetyka (stacje transformatorowe – **E**,
- 6) tereny parkingów i garaży – **KPg**,
- 7) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej – **PU**,
- 8) tereny ulic, placów i wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych – **KDL, KDW i KDX**.

§ 7. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałą, o ile z jej treści nie wynika inaczej
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku o którym mowa w § 1 ust. 2 i §3 pkt. 1 niniejszej uchwały, będących integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć przestrzeń określoną granicami opracowania planu o których mowa w § 1, ust.2,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono w planie postanowienia szczegółowe,
- 6) wyodrębnione **tereny** na rysunku planu **oznaczają się** wg następującej zasady:

Numer	Przeznaczenie podstawowe
8	PU

- a) cyfra arabska określa kolejny numer wyodrębnionego terenu, dla którego sformułowano szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w Rozdziale II,
- b) duże litery określają przeznaczenie podstawowe terenów wg ustaleń zawartych w Rozdziale II;
- 7) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej lub

- wyznaczonej drogi wewnętrznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów,
- 8) **wtórny podziale działki** - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z ustaleniami planu;
 - 9) **froncie działki** - należy przez to rozumieć wymiar liniowy mierzony w granicy działki z przestrzenią publiczną lub wyznaczoną drogą wewnętrzną;
 - 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni ogólnej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
 - 11) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które obejmuje nie więcej niż 30% powierzchni ogólnej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
 - 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia zabudowy i urządzenia terenu, które wzbogacają i nierozłącznie towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu i uzupełniającemu jak: ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury, budynki gospodarcze i garaże oraz urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych, w tym stacje transformatorowe, o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej,
 - 13) **adaptacji** - należy przez to rozumieć budynki istniejące dopuszczone do zachowania,
 - 14) **przebudowie** - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku, zmieniające przede wszystkim wnętrza brył,
 - 15) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć działania w budynkach istniejących, w których powiększa się powierzchnię zabudowy, oraz działania mające na celu dostosowanie obiektu do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych,
 - 16) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich wysokość ,
 - 17) **wymianie** – należy przez to rozumieć noworealizowane budynki, których lokalizacja jest identyczna jak budynku wyburzanego,
 - 18) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania usprawniające funkcjonowanie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
 - 19) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt,
 - 20) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych i budynków portierni przy bramach wjazdowych w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oraz sytuacji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 21) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami);
 - 22) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej zabudowy na działce do powierzchni działki,
 - 23) **zabudowie przemysłowej** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy związanej z wytwórczością o wysokiej intensywności, w zakresie określonym przepisami szczególnymi i odrębnymi,

CZĘŚĆ B

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne dla całego obszaru.

§ 8. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Obszar planu , znajduje się w całości na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko – Bydgoskiej. Dla obiektów i terenów określonych w sposób graficzny na rysunkach planu, oraz w oparciu o obowiązujące szczegółowe przepisy o ochronie przyrody.
2. plan ustala:
 - 1) maksymalną ochronę terenów zieleni, zwłaszcza istniejącego drzewostanu i zadrzewień, spełniających szereg funkcji ekologicznych, poza terenami wskazanymi do rekompozycji,
 - 2) w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzenie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie.

§ 9. Plan ustala zakaz:

- 1) likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 3) lokalizowania nowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych do zabudowy, a nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury (wodociąg, energia elektryczna), przed wykonaniem tej infrastruktury,
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych,
- 5) emisji do powietrza zanieczyszczeń ponad dopuszczalne normy,
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków leśnych,
- 7) wprowadzania w obrębie obszarów leśnych, obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza teren objęty planem, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) w przypadku realizacji nowej zabudowy, rozbudowy bądź przebudowy na terenie inwestycji, dla których wymagane będzie wykonanie raportu oddziaływania na środowisko, plan ustala obowiązek eliminowania wskazanego w raporcie ujemnego wpływu na środowisko metodami technicznymi lub technologicznymi, a jeżeli to jest niemożliwe, obowiązek odstąpienia od inwestycji.

§ 10. Zakazy określone w ust. 3 nie dotyczą zadań realizowanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej, działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym oraz realizacji inwestycji celu publicznego. Plan dopuszcza wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowym i przemysłowym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisje zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza teren, do którego jednostka ma tytuł prawny.

§ 11. Plan ustala obowiązek:

- 1) sukcesywnego usprawniania funkcjonowania kotłowni lokalnych,
- 2) sukcesywnego zastępowania paliwa stałego innymi, bez emisyjnymi lub niskoemisyjnymi nośnikami energii (np.: energia elektryczna, gaz, olej opałowy)

i inne o niskiej zawartości siarki), a w przypadku nowych inwestycji zastosowanie jedynie ekologicznych nośników energii,

- 3) selekcji i gromadzenia odpadów w terenie w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, ich odbiór i usuwanie zgodnie z przyjętym systemem oczyszczania.

§ 12. Na obszarze objętym planem znajduje się subzbiornik wód podziemnych Bydgoszcz nr 140, który podlega wysokiej ochronie (OWO), wobec niego plan ustala:

- 1) ochronę zasobów wód przed degradacją,
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenia gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne.

§ 13. 1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele **publiczne**:

- 1) tereny usług zdrowia i opieki społecznej – oznaczone symbolem 3 UZ,
- 2) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP,
- 3) tereny komunikacji:
 - a) tereny ulic głównych, lokalnych i dojazdowych - oznaczonych odpowiednio symbolami: KDL;
 - b) parkingu – oznaczonego symbolem KPg,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące zasady zagospodarowania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników oraz zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy we wszystkich obiektach usługowych, a także w ich otoczeniu, w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób z dysfunkcją narządu ruchu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) możliwość lokalizacji na terenach, o których mowa w ust.1, pkt. 3,a poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 3) lokalizowanie ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) zakaz lokalizacji przy granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
- 5) obowiązek wykonania ogrodzeń o tej samej wysokości wzdłuż każdej z ulic o maksymalnej wysokości 1,6 m, w tym wysokość podmurówki do 40 cm, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

§ 14. Plan ustala następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek rozwiązywania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją, z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 17, ust. 9, z wyłączeniem terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających dróg,
- 2) obowiązek uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi każdorazowego nowego włączenia do podstawowego układu ulic,
- 3) obowiązek uwzględnienia w obiektach nowoprojektowanych, na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej, stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej,
- 4) obowiązek uzgodnienia zakresu adaptacji istniejących obiektów użyteczności publicznej oraz zakładów pracy, szczególnie zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, na potrzeby obrony cywilnej z właściwym organem obrony cywilnej,
- 5) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach w granicach działek i ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 15. Plan ustala następujące warunki w zakresie podziału i scalania istniejących działek:

- 1) działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 3) plan ustala podział na działki zgodnie z rysunkiem planu lub wg zasad ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dot. wielkości działki, plan dopuszcza korektę granic działek wyznaczonych na załączniku graficznym do 10%,
- 4) na terenach, dla których nie ustalono podziału na działki na rysunku planu, nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prowadzone pod kątem zbliżonym do 90° w stosunku do linii rozgraniczającej drogi,
- 5) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
 - a) dla działek przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo - usługową nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) front działki (granica z przestrzenią publiczną) lub szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć dla działek przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo - usługową minimum 40,0 m,
 - c) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne nie obowiązują ustalenia pkt. 2, to znaczy plan dopuszcza podział na działki zgodnie z granicami terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania.

§ 16. Plan ustala zakaz:

- 1) rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących fragmentów budynków wystających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się jedynie ich modernizację i remont,
- 2) budowy budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki z przestrzenią publiczną
- 3) w pozostałych przypadkach plan dopuszcza wznoszenie budynków gospodarczych i garaży, zlokalizowanych przy granicy z działką sąsiednią.

§ 17. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Plan ustala system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klasy: lokalnej oraz dojazdowej, określone na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 2,
2. Plan wyznacza tereny ulic (dróg) - **KD** i tereny komunikacji pieszo - jezdnej - **KDX** z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i realizację dróg (ulic) i ciągów pieszych oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 2:
 - 1) KDL - drogi (ulice) lokalne „L”
 - 2) KDW - drogi (ulice) wewnętrzne ogólnodostępne „W”
 - 3) KDX - ciągi pieszo - jezdne „DX”, dla których szczegółowe ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego.
3. Plan dopuszcza w obrębie terenów zainwestowanych, mniejsze szerokości pasów ulicznych (drogowych) w liniach rozgraniczających, niż podane w tabeli dotyczącej szczegółowych ustaleń komunikacyjnych, pod warunkiem, gdy uzasadnia to istniejący wartościowy stan zagospodarowania lub trudne warunki terenowe, istnieje możliwość wzajemnego rozmieszczenia elementów przekroju poprzecznego ulicy oraz urządzeń infrastruktury technicznej, odwodnienia drogi (ulicy) i jej wysokościowego rozwiązania.
4. W ramach pasów drogowych ulic klasy lokalnej i dojazdowej, w terenach użyteczności publicznej ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania; minimalna szerokość ścieżki jednokierunkowej = 1,5 m, dwukierunkowej = 2,0 m; dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami i w

- bezpośrednim sąsiedztwie jezdni poza terenami zabudowy; szczegółowe ustalenie lokalizacji w porozumieniu z zarządcą drogi, ulicy.
5. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5m x 5m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności.
 6. Na terenach, o których mowa w ust.1, w obrębie linii rozgraniczających ulicy (drogi), plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, zatok postojowych, o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy ulicy, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
 7. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic), z zastrzeżeniem ust.4.
 8. Plan ustala:
 - 1) pełną dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru objętego planem z dróg określonych niniejszym planem (lokalnych i dojazdowych), przylegających do poszczególnych terenów i działek, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w ustaleniach szczegółowych do komunikacji nie stanowią inaczej,
 - 2) plan ustala, oprócz wyznaczonych parkingów, zasadę lokalizowania, wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji, ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek, poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej.
 9. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
 - 1) w terenach o funkcjach usługowych, przemysłowo-usługowych oraz terenach infrastruktury technicznej minimum:
 - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów produkcyjnych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów administracyjnych - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt, a ponadto 15 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
 10. W sytuacjach uzasadnionych, przy realizacji obiektów o funkcji użyteczności publicznej, dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przyulicznych (przy ulicach, dojazdach i dojściach) w terenach określonych liniami rozgraniczającymi ulic a linią zabudowy, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem.

§ 18. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) plan ustala jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę ujęcie wody własne na terenie dz. nr 772/31, poprzez stację uzdatniania wody zlokalizowanej na dz. Nr 772/31 i układ sieci wodociągowej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę po obszarze.
- 2) plan ustala, w okresie perspektywy, dalszy rozwój sieci wodociągowej, w stopniu zapewniającym dostęp do dobrej jakości wody dla wszystkich użytkowników.
- 3) plan ustala budowę sieci wodociągowej realizowaną w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem przebiegu poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.
- 4) plan nie przewiduje budowy nowych ujęć wody Jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo: własne źródła wody w

zakładach i obiektach produkcyjnych i usługowych korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności.

§ 19. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) podstawowym miejscem odprowadzenia ścieków sanitarnych będzie oczyszczalnia ścieków sanitarnych położona na działce nr 772/15 poza obszarem objętym planem.
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez rozbudowę istniejących lub budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków od wszystkich mieszkańców gminy,
- 3) budowę sieci kanalizacyjnej realizowaną w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem przebiegu, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
- 4) ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej spełniać muszą warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; ścieki technologiczne muszą być podczyszczane z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnych lokalizacji,
- 5) plan dopuszcza gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowe wywożenie do punktu zlewnego na komunalnej oczyszczalni ścieków.

§ 20. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków deszczowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów,
- 2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych, przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji,
- 3) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 21. Plan ustala następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji, systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną główną stację zasilającą - GPZ 110/15 kV „Osowa Góra”,
- 2) jako zasadę zasilania w energię elektryczną - zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno – kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
- 3) bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia oraz poprzez przyłącza elektroenergetyczne średniego napięcia w przypadkach, gdy pojedynczy odbiorca (podmiot gospodarczy) wymaga zapotrzebowania mocy i energii elektrycznej uzasadniającego budowę stacji transformatorowo – rozdzielczej 15/0,4 kV wyłącznie dla własnych potrzeb,
- 4) budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 5) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia realizowaną w liniach rozgraniczających dróg,
- 6) plan dopuszcza:
 - a) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
 - b) lokalizowanie stacji transformatorowo - rozdzielczych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) lokalizowanie nowych stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4 kV wewnątrzowych, kontenerowych i słupowych należy realizować poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic); dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowo–rozdzielczych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe.
- 7) zmiana lokalizacji projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4 kV oraz lokalizacja dodatkowych nie wymaga zmiany ustaleń planu,

- 8) plan ustala następujące maksymalne szerokości stref ochronnych dla tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii 15 kV -15 m (po 7,5 m od osi linii na stronę),
- 9) W strefach ochronnych plan ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i innych funkcji chronionych,
 - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym sposobu zagospodarowania terenu w strefie.
- 10) Plan dopuszcza zachowanie przebiegu istniejących linii napowietrznych 15 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg do czasu ich skablowania.

§ 22. Plan ustala następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:**

- 1) budowę sieci średniego i niskiego ciśnienia gazu, prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

§ 23. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi tj. gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki, energią elektryczną lub innymi (drewno, słoma, pochodne).

§ 24. W stosunku do istniejących sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów plan ustala ich zachowanie, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb przesyłu mediów oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 25. Dla terenu **1 UI** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług innych (Jednostka Wojewódzkiej Straży Pożarnej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja urządzeń i zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - 5) obsługa komunikacyjna od drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDL.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwu lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kalenica równoległa do drogi 1KDL, z pokryciem dachówką,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
 - 2) ogrodzenie frontowe działki o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi.

§ 26. Dla terenu **3 UZ** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług zdrowia z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*: obiekty handlowo – usługowe z usługami nieuciążliwymi.
3. *Rodzaj działań*:
 - 1) adaptacja z możliwością przebudowy, rozbudowy istniejącego obiektu,
 - 2) realizacja niezbędnych obiektów towarzyszących.
4. *Warunki urbanistyczne*:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
 - 2) intensywność zabudowy – do 0,7,
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 4) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - 5) obsługa komunikacyjna od drogi oznaczonej w planie symbolem 2KDL.
5. *Architektura zabudowy*:
 - 1) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45° z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
 - 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
 - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 27. Dla terenów **2 PU, 4 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań*:
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne*:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy – do 1.0.
4. *Architektura zabudowy*:
 - 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci , z pokryciem w kolorze jednolitym dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej,
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np.blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
 - 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 4) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
- 5) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 9,
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg wewnętrznych.

§ 28. Dla terenu **6 ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zieleni urządzonej – ogólnodostępnej.
2. *Rodzaj działań:* urządzenie i aranżacja terenu rekreacyjnego.
3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz wtórnych podziałów terenu,
 - 2) zakaz realizacji stałej zabudowy,
 - 3) zakaz wjazdu pojazdów mechanicznych z wyjątkiem wykonujących prace porządkowe i konserwacyjne,
 - 4) zakaz realizacji ogrodzeń.
4. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) ścieżki piesze,
 - 2) elementy małej architektury.

§ 29. Dla terenu **7 KPg** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny parkingów i garaży.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. *Charakter działań:*
 - 1) realizacja placu parkingowego.
 - 2) realizacja nowej zabudowy (garażu wielopoziomowego).
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
 - 2) wjazd na teren z drogi 2KDL.
5. *Nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) obowiązek szczelnego utwardzenia nawierzchni poza biologicznie czynną i odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacyjnej, do czasu przebudowy kanalizacji deszczowej w terenie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez separator zanieczyszczeń i studnie chłonne.

§ 30. Dla terenu **8 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z możliwością tworzenia strefy przemysłowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) dopuszcza się wtórny podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem:
 - a) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczenie wewnętrznych dróg dojazdowych dla obsługi dwóch i więcej działek o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m, zapewnienia dostępności do dróg wewnętrznych, w tym dróg i zjazdów ewakuacyjnych,
 - b) wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 30,0 m,
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,

- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy – do 0,8.
4. *Architektura zabudowy:*
- 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10o, z pokryciem dachów w jednolitej kolorystyce dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej i produkcyjnej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 2) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 9,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 31. Dla terenu **9 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z możliwością utworzenia strefy przemysłowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,7.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci z pokryciem dachów w jednolitej kolorystyce dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz wtórnego podziału nieruchomości na działki budowlane,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 9,

- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg wewnętrznych.

§ 32. Dla terenu **5 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny do prowadzenia działalności produkcyjno – usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z możliwością utworzenia strefy przemysłowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,7.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci z pokryciem dachów w jednolitej kolorystyce dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w terenie,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz wtórnego podziału nieruchomości na działki budowlane,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
 - 4) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 9,
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg wewnętrznych.

§ 33. Dla terenu **10 E, 16 E i 17 E** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe).
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany w ramach wydzielonych terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,

§ 34. Dla terenów **11PU, 12 PU, 13 PU, 14 PU i 18 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) wtórny podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem:

- a) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
 - b) wielkość działki nie może być mniejsza niż 5000 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 40,0 m,
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy – do 0,7.
4. *Architektura zabudowy:*
- 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci, z pokryciem w kolorze jednolitym dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w terenie,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
 - 4) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 9,
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych.
- § 35.** Dla terenów: **15 PU, 19 PU i 20PU** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,7.
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci, z pokryciem w kolorze jednolitym dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej,
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.

5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*

- 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
- 5) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 9,
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 36. Dla terenów **21 PU, 22 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy,
 - 3) wyburzenie istniejącej zabudowy magazynowo-przemysłowej.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) wtórny podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem:
 - a) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
 - b) wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 40,0 m,
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy – do 0,7.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci, z pokryciem w kolorze jednolitym dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - 2) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 9,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 37. Dla terenu **23 ZL** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny lasów i dolesień.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* urządzenia liniowe uzbrojenia terenu

3. *Charakter działań:*

- 1) adaptacja i ochrona,
- 2) docelowe zalesienie terenów niezadrzewionych,
- 3) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – jezdne.

4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*

- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
- 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
- 4) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z aktualnymi „Uproszczonymi planami urządzenia lasów”,
- 5) prowadzenie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w sposób nie naruszający systemu korzeniowego.

§ 38. Plan ustala dla poszczególnych dróg (ulic), oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/, rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	min. Szer. Jezdni drogi (ulicy) [m]
1KDL	Istniejąca ulica lokalna o przebiegu zgodnie z rys. planu zakończona pętlą do zawracania, budowa ścieżki rowerowej zgodnie z §14 ust.5.	L	15,0 z uwzględnieniem poszerzeń zgodnie z rys. planu	6,0
2KDL	Fragment istniejącej ulicy Jarzębinowej o przebiegu zgodnie z rys. planu	L	Średnio 15,0 m z poszerzeniami i z uwzględnieniem miejscowych przewężeń do 12,0 m zgodnie z rys. planu	6,0
3KDL	Istniejąca ulica lokalna o przebiegu zgodnie z rys. planu zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m i miejscami do parkowania na odcinku przed oczyszczalnią ścieków.	L	Średnio 12,0 m z poszerzeniami i z uwzględnieniem miejscowych przewężeń do 7,0 m zgodnie z rys. planu	6,0
1KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, fragment ul. Jarzębinowej - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu	DW	Średnio 15,0 m z poszerzeniami i z uwzględnieniem miejscowych przewężeń do 12,0 m zgodnie z rys. planu	5,0 - 6,0
2KDW	Istniejąca droga wewnętrzna fragment ul. Sosnowej - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	DW	średnio 10,0 z uwzględnieniem poszerzeń zgodnie z rys. planu	5,0
3KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, ul. Świerkowa - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu	DW	Średnio 15,0 m z poszerzeniami zgodnie z rys. planu	5,0
4KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, fragment ul. Jarzębinowej - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu	DW	Średnio 15,0 m z poszerzeniami zgodnie z rys. planu	5,0
5KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, fragment ul. Sosnowej - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu	DW	średnio 12,0 z uwzględnieniem poszerzeń zgodnie z rys. planu	5,0

6KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, ul. Topolowa - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu, zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	DW	Średnio 15,0 m z poszerzeniami zgodnie z rys. planu	5,0
7KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, ul. Brzozowa - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu	DW	Średnio 15,0 m z poszerzeniami zgodnie z rys. planu	5,0
8KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, ul. Ptasia - dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu	DW	Średnio 15,0 m z poszerzeniami do 22 m zgodnie z rys. planu	5,0
9KDW	Istniejąca droga wewnętrzna, dojazd do terenów przemysłowo-usługowych o przebiegu zgodnie z rys. planu, zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	DW	Średnio 15,0 m z poszerzeniami zgodnie z rys. planu	5,0
10KDW	Projektowana droga wewnętrzna – po śladzie byłej linii kolejowej, dojazd do terenów przemysłowo-usługowych	DW	Średnio 20,0 m z poszerzeniami do 22 m zgodnie z rys. planu	6,0
1KDX	Istniejący ciąg pieszo – jezdny o przebiegu zgodnie z rys. planu	DX	6,0	-

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 39. 1. Zgodnie z art.15, ust. 2, pkt.12 oraz art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych – 0.01%,
- 2) dla terenów przeznaczonych dla realizacji celów niepublicznych - 30%,

§ 40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białe Błota.

§ 41. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy
Białe Błota

Bartosz Lau

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren po byłym zakładzie „BELMA” na terenie obrębu geodezyjnego Białe Błota, gmina Białe Błota, sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XLI/522/2006 Rady Gminy Białe Błota z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwały Nr IV/20/2006 Rady Gminy Białe Błota z dnia 28 grudnia 2006 r. zmieniającej wyżej wymienioną uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2007 r. Nr 127, poz. 880)

Sporządzenie tego planu jest uzasadnione koniecznością wprowadzenia na tym terenie ujednoczonych zasad zagospodarowania przestrzennego dla rozbudowy - rozszerzenia działalności gospodarczej podmiotów działających na tym terenie oraz wprowadzenia ewentualnych nowych inwestycji w zakresie działalności gospodarczej na zasadach parku przemysłowego. Ponadto uzasadnia się to opracowanie potrzebą pozyskania dla inwestycji niezbędnych terenów leśnych, w celu prawidłowej działalności inwestycji, a także w planie określono zasady ochrony pozostałych gruntów leśnych w celu ich zachowania i właściwego utrzymania.

Jednocześnie stwierdza się, że przedmiot i zakres planu jest zgodny z ustaleniami obowiązującego 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 omawiany teren położony jest w strefie 2.4. określonej jako tereny przemysłowe, dla których ustalono utrzymanie funkcji przemysłowej lub jej zmianę na funkcję usług komercyjnych.

W trakcie i po okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które odbyło się w dniach od 15 października do 06 listopada 2007 roku wpłynęły uwagi co do ustaleń planu, które rozpatrzono pozytywnie, a następnie zgodnie z art. 17, pkt. 13 w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia.

Szczegółowe ustalenia planu sformułowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają m. in.:

- ✓ przeznaczenie terenów dla funkcji zabudowy pod działalność produkcyjno – usługową (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) i terenów dla funkcji usługowej stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowych, a także zieleni urządzonej i ulic klasy lokalnej,
- ✓ zasady zagospodarowania terenów w sposób gwarantujący ochronę istniejących walorów przyrodniczych i stworzonych ograniczeń i uwarunkowań w zakresie ochrony krajobrazu i podziemnych zbiorników wodnych.
- ✓ zasady lokalizacji zabudowy i standardy jej kształtowania,
- ✓ warunki obsługi komunikacyjnej obszaru,
- ✓ warunki w zakresie zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną,

Uchwalony Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po Byłym Zakładzie Elektromechanicznym „BELMA” położonym w obrębie geodezyjnym Białe Błota, stanowić będzie podstawę do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i poszanowaniu istniejących walorów przyrodniczo – krajobrazowych i ochronie terenów przyległych.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy
Białe Błota

Bartosz Lau