

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BIAŁE BŁOTA**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy  
Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art 20 ust. 1, art. 27 i 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768) uchwała się co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętej uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XLVI/504/2010 z dnia 28 maja 2010r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota**, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1, z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Białe Błota, stanowiącą tekst planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz warunkach i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalonych w planie;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru, na którym z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynków.

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

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

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

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

§ 4. W realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenie graficzne zawarte na rysunku planu, jako informacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) orientacyjna granica działki budowlanej;
- 3) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV.

## **Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu**

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

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

- 1) teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i kultury oraz sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UOK-US,
- 2) teren zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US,
- 3) teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D,
- 4) teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L.

2. W przypadku ustalenia dla danego terenu dwóch przeznaczeń, oznaczonych symbolami literowymi oddzielonymi myślnikiem, należy przyjąć, że przeznaczenia te są równorzędne i mogą występować wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy lub samodzielnie.

3. Realizacja przeznaczenia uzupełniającego, określonego dla poszczególnych terenów, jest możliwa wyłącznie równolegle z realizacją przeznaczenia podstawowego, bądź po jego uprzednim zrealizowaniu, przy czym powierzchnia wykorzystywana dla funkcji uzupełniających nie może przekraczać 40% powierzchni terenu lub całkowitej powierzchni użytkowej budynków.

**§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wymagana realizacja zabudowy wolnostojącej o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
- 2) zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej powinien charakteryzować się jednolitą formą architektoniczną, w szczególności w zakresie kształtu dachu, rodzaju zastosowanych materiałów wykończeniowych, itp.;

- 3) obowiązuje sytuowanie nowych, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, o ile szczegółowe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
  - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
  - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
  - c) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
  - d) obiektów małej architektury,
- 5) w zakresie umieszczania nośników reklamowych (np. szyldów i tablic reklamowych) obowiązuje zakaz:
  - a) umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, (np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, gzymsy i zwieńczenia itp.) oraz uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń);
  - b) lokalizacji reklam nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub prowadzoną działalnością usługową,
- 6) obowiązuje sytuowanie nośników reklamowych w sposób uporządkowany i estetyczny, w nawiązaniu do elementów wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji budynku lub na wspólnym nośniku wyznaczonym dla wszystkich szyldów i reklam.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje ochrona drzew stanowiących pomniki przyrody ożywionej z gatunku dębu szypułkowego i lipy drobnolistnej, rosnących na działce nr ewid. 97, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.UOK-US,
- 3) w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone symbolem UOK-US i US należy kwalifikować odpowiednio jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji sieci uzbrojenia terenu zgodnie w wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na rysunku planu wyznacza się granicę strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, a także skali i formy architektonicznej budynków itp.;
  - b) ochrona obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu,
  - c) zachowanie i rewitalizacja historycznej zieleni;
- 2) remont konserwatorski istniejącego obiektu zabytkowego, który wymaga:
  - a) zachowania lub odtworzenia pierwotnego kształtu i pokrycia dachu, detali i elementów wystroju architektonicznego,

- b) zachowania i konserwacji elewacji ceglanej; obowiązuje zakaz jej tynkowania, malowania i ocieplania,
- c) zachowania lub odtworzenia drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanej zgodnie z historycznymi parametrami i podziałami.

#### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) wymagane zagospodarowanie przestrzeni publicznych, w tym otoczenia budynków użyteczności publicznej w sposób zgodny z zasadami ładu i estetyki, odpowiednio do rangi miejsca i funkcji budynku lub terenu, z uwzględnieniem m.in. aranżacji nawierzchni, wprowadzenia obiektów małej architektury, zastosowania nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej, wykorzystania form oświetlenia itp.,
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) elementów systemu informacji gminnej,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury związanych z funkcjonowaniem publicznego transportu zbiorowego (np. wiat przystankowych, automatów biletowych itp.),
  - c) nośników reklamujących imprezy kulturalne i sportowo-rekreacyjne itp.,
  - d) urządzeń i obiektów infrastrukturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

#### **§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych określa się następujące parametry działek :
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 32m;
  - c) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 85 ° do 95 °,

#### **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zgodnie z Prawem lotniczym wysokość n.p.m. obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, w szczególności antenami, reklamami itp. oraz obiektów naturalnych nie może przekroczyć rzędnej wysokościowej wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz-Szwederowo;
- 2) na terenie położonym w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV, którego granicę przedstawiono na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków zlokalizowanych w pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej, poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i ich użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) system komunikacji tworzą:
  - a) ulice klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KD-D,
  - b) ulica klasy lokalnej, oznaczona symbolem KD-L,
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic;

- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w granicach terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe, zatoki autobusowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

#### **§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów dróg publicznych, a w sytuacjach szczególnych technicznie uzasadnionych, dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, remonty, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicach Kościelnej, Ułańskiej, a także projektowanej ulicy klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KD-D, poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji ściekowej, a następnie układem grawitacyjno – pompowym do komunalnej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, w tym pochodzących z utwardzonych, nieprzepuszczalnych nawierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych, do projektowanej zbiorczej kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi; wody pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, ujęte w system kanalizacyjny, wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) wymagane odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren działki, z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną na zasadach indywidualnych z możliwością wykorzystania gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, źródeł energii odnawialnej (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.) oraz innych paliw przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii cieplnej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych z istniejącej stacji transformatorowej „Ciele 7”, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, po jej ewentualnym dostosowaniu do zwiększonego obciążenia;
- 9) dopuszcza się zasilanie obiektów z wykorzystaniem ogniw (paneli) fotowoltaicznych;
- 10) w granicach opracowania planu dopuszcza się możliwość realizacji słupowej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie ogólnodostępnym, z możliwością bezpośredniego dojazdu z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje podłączenie do linii i urządzeń sieci telekomunikacyjnej poprzez istniejącą lub projektowaną sieć telekomunikacyjną lub odbiór/przekaz sygnału za pomocą indywidualnych – abonenckich urządzeń odbiorczych;
- 12) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

#### **§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenu w dotychczasowy sposób;
- 2) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzonymi robotami budowlanymi, obiektów sytuowanych na czas trwania imprez plenerowych (np. koncerty, wystawy, kiermasze itp.), sezonowych ogródków gastronomicznych oraz obiektów związanych realizacją podstawowego przeznaczenia terenu w granicach terenów zabudowy usługowej sportu i rekreacji.

**§ 18. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze planu - ustala się stawkę procentową w wysokości 1% .**

### **Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.UOK-US ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i kultury oraz sportu i rekreacji;
- b) dopuszcza się lokalizację uzupełniających funkcji usługowych z zakresu pozaszkolnych form edukacji, opieki społecznej i zdrowotnej, a także gastronomii i handlu,

**2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających:
  - w wydzielonych pomieszczeniach budynku oświaty i/lub sportu i rekreacji,
  - w budynku wolnostojącym,
- b) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej; dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie garażu stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub część obiektu usługowego (np. parking podziemny) oraz parkingów powierzchniowych;
- c) funkcje gospodarcze należy lokalizować w wydzielonych pomieszczeniach budynku usługowego lub garażowego,
- d) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków z uwzględnieniem zasad oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w niniejszej uchwale, z wyłączeniem obiektów położonych w pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV, których sposób użytkowania określają przepisy odrębne;
- e) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych,

**3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) wysokość zabudowy usługowej – do 12.0m (max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
- b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej – do 4.5m (max. jedna kondygnacja nadziemna),
- c) obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachu do 35 ° o pokryciu materiałami o stonowanej kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych lub czerni i antracytu;
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 0.3,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0.05,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) - 15%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) 50%,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2400 m<sup>2</sup>,
- i) w granicach działki budowlanej wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych:
  - dla funkcji rekreacyjno-sportowych (np. obiektów sportowych) w ilości 10-15 stanowisk postojowych przypadających na 100 miejsc użytkowych, oraz co najmniej 1 dodatkowe stanowisko dla autobusu,
  - dla funkcji usługowych w ilości 1.0-2.5 stanowisk postojowych przypadających na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - co najmniej jednego miejsca postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na parkingach o liczbie miejsc do parkowania powyżej 6.

**§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.US ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji;
- b) dopuszcza się lokalizację uzupełniających funkcji usługowych z zakresu kultury, pozaszkolnych form edukacji, opieki społecznej i zdrowotnej, a także zamieszkania zbiorowego, gastronomii i handlu,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających:
- w wydzielonych pomieszczeniach budynku oświaty i/lub sportu i rekreacji,
  - w budynku wolnostojącym,
- b) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej; dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie garażu stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub część obiektu usługowego (np. parking podziemny) oraz parkingów powierzchniowych;
- c) funkcje gospodarcze należy lokalizować w wydzielonych pomieszczeniach budynku usługowego lub garażowego,
- d) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków z uwzględnieniem zasad i warunków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w niniejszej uchwale;
- e) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) wysokość zabudowy usługowej – do 12.0m (max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
- b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej – do 4.5m (max. jedna kondygnacja nadziemna),
- c) obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachu do 35 ° o pokryciu materiałami o stonowanej kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych lub czerni i antracytu;
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 0.5,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0.05,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) - 15%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu) 50%,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>,
- i) w granicach działki budowlanej wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych:
- dla funkcji rekreacyjno-sportowych (np. obiektów sportowych) w ilości 10-15 stanowisk postojowych przypadających na 100 miejsc użytkowych,
  - dla funkcji usługowych w ilości 1.0-2.5 stanowisk postojowych przypadających na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - co najmniej jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na parkingach o liczbie miejsc do parkowania powyżej 6.

#### **§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.KD-L ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej;
- 2) **warunki, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) ulica jednojezdniowa, z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu stanowiącego pas na poszerzenie ulicy Kościelnej, – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu od 1.6m do 7.8m.

#### **§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.KD-D, 5.KD-D ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu :** teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;
- 2) **warunki, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa, z obustronnymi chodnikami,
- b) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - terenu oznaczonego symbolem 4.KD-D, stanowiącego pas na poszerzenie ul. Ułańskiej – 3.8m,
  - terenu oznaczonego symbolem 5.KD-D – 10m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

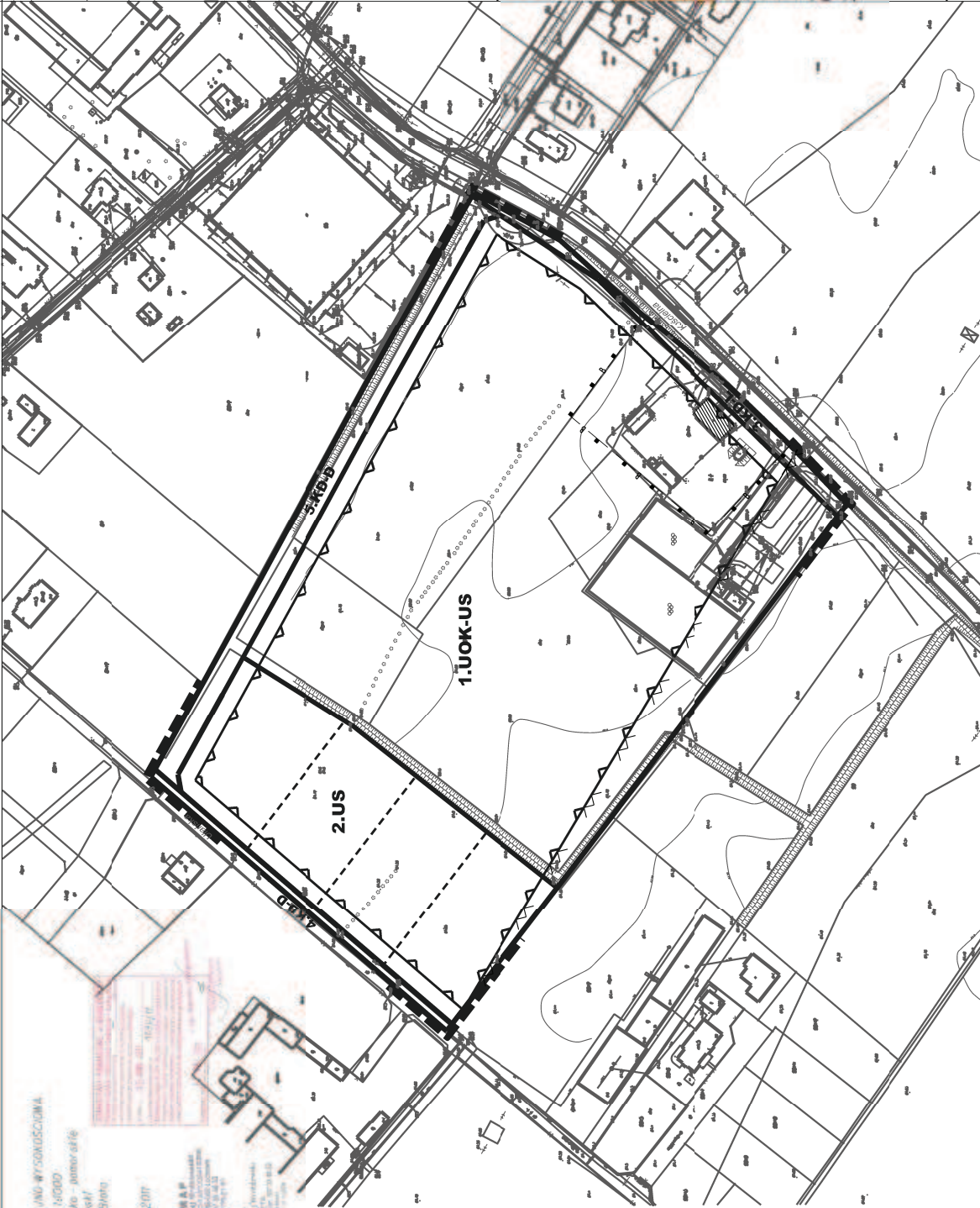
**§ 23.** Traci moc Uchwała Nr XXVI/352/2005 Rady Gminy Białe Błota z dnia 31 marca 2005r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach Drzewce, Kruszyn Krajeński, Przyłęki, Prądky, Zielonka, Ciele (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 58 poz. 967 z 2006r.), w granicach obszaru objętego uchwałą.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY KOŚCIELNEJ W MIEJSCOWOŚCI GIELE, GMINA BIAŁE BŁOTA

MAPA SYTUACYJNO-RYSUNKOWA  
skala 1:1000  
woj. kujawsko-pomorskie - powiat bydgoski  
gmina Białe Błota  
ul. Kościelna  
42-97  
K.E.R.G. 6591/2017

**OSRAM**  
ul. Wolności 10, 85-100 Bydgoszcz  
tel. 52 322 11 11  
www.osram.pl



RYSUNEK PLANU  
DOKUMENTU  
RUCHOMY  
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA  
z dnia ..... 2014r.

PLAN OGŁOSZONO  
DZIENNIKU URZĘDOWYM  
Kujawsko-Pomorskiego  
NR ..... POZ.  
z dnia .....

**OZNACZENIA GRAFICZNE  
STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej

**SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA**

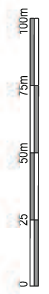
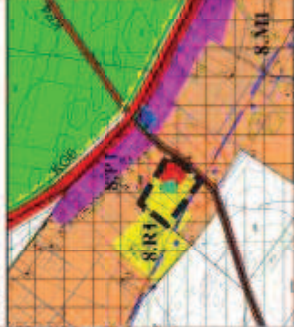
- UOK-US** teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i kultury oraz sportu i rekreacji
- US** teren zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji
- KD-D** teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej
- KD-L** teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej

**OZNACZENIA GRAFICZNE  
INFORMACYJNE:**

- obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- orientacyjna granica działki budowlanej
- granica pasa technologicznego, najbliższej linii elektrowniczej o napięciu >10kV

WYWEYS  
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
PRZEZNACZENIA I UŻYTKÓW PRZESTRZENNEGO  
GMINY BIAŁE BŁOTA  
PROJEKT UCHWAŁA NR XLV/1504/2010  
Z DNIA 28 MARCA 2010R.

granica obszaru objętego planem



SKALA 1:1000

SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY BIAŁE BŁOTA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Białe Błota

z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**Rady Gminy Białe Błota**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota.**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768) przedkłada się Radzie Gminy Białe Błota listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

<b>Lp.</b>	<b>Treść uwag</b>	<b>Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</b>	<b>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi</b>	<b>Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi</b>
Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu.				

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Białe Błota

z dnia.....2014 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE** **Rady Gminy Białe Błota**

**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768), oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 , 938, 1646, z 2014 r. poz. 379, 911), Rada Gminy Białe Błota określa następujący sposób realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresy infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:**

- a) utrzymanie, przebudowa lub modernizacja istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ,
- b) budowa dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.KD-D, 5.KD-D, 3.KD-L.

**2. Sposób realizacji inwestycji:**

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

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

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

**3. Zasady finansowania:**

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Białe Błota z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną oraz ciepło będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków

(Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr IV/23/2010 Rady Gminy Białe Błota z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar sporządzenia planu o powierzchni ok. 5.8 ha, położony jest w centralnej części miejscowości Ciele, w rejonie ulicy Kościelnej. Obejmuje on teren istniejącego kompleksu boisk sportowych Orlik i dawnej szkoły przy ul. Kościelnej, a także tereny użytków zielonych częściowo wykorzystywanych jako wybieg dla koni w rejonie ul. Ułańskiej. Z obszarem opracowania planu sąsiadują odłogowane tereny łąk i pastwisk, tereny uprawowe oraz zurbanizowane obszary wsi Ciele.

Opracowywany plan stanowi zmianę aktualnie obowiązującego planu miejscowego, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/352/2005 Rady Gminy Białe Błota z dnia 31.03.2005r. r., ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 58, poz. 967 z dnia 12.05.2006 r. Przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego uzasadnione było potrzebą stworzenia podstaw prawnych dla adaptacji istniejącego, zabytkowego budynku dawnej szkoły na cele świetlicy wiejskiej, z możliwością rozbudowy obiektu, co uniemożliwiało obowiązujący plan miejscowy.

Celem opracowania planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiących podstawę do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem i zagospodarowania obszaru zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Gminy Białe Błota określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i poszanowaniem wartości krajobrazowych obszaru.

Zgodnie z ustaleniami planu teren objęty jego granicami przeznaczono na cele zabudowy usługowej z zakresu oświaty i kultury oraz sportu i rekreacji (1.UOK-US), gdzie przewidywana jest budowa nowej szkoły podstawowej na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego oraz zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji (2.US), z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych zakresu pozaszkolnych form edukacji, opieki społecznej i zdrowotnej, a także gastronomii i handlu. W planie ustalono zasady obsługi komunikacyjnej obszaru zabudowy mieszkaniowej, określając szczegółowo lokalizację i parametry projektowanych dróg dojazdowych (4 KD-D, 5 KD-D) i lokalnej (3 KD-L). Na terenie objętym planem ustalono wymóg realizacji zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem. Budynki zlokalizowane w granicach działki budowlanej powinny charakteryzować się jednolitym charakterem formy architektonicznej, w szczególności w zakresie formy dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych, itp.

Na terenach przeznaczonych na cele zabudowy plan dopuszcza sytuowanie budynków w wysokości do 12 m, z dachami spadzistymi o kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych. Plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 15%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50%. Zgodnie z ustaleniami planu miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej, a ich realizację dopuszcza się w formie garażu stanowiącego samodzielny obiekt budowlany lub część obiektu usługowego (np. parking podziemny) oraz parkingów powierzchniowych.

Na przedmiotowym terenie nie stwierdzono występowania szczególnie cennych elementów przyrodniczych, poza drzewami z gatunku dębu szypułkowego i lipy drobnolistnej stanowiącymi pomniki przyrody, zlokalizowane w rejonie budynku zabytkowej szkoły. Jej obiekt wraz

otaczającym terenem został objęty granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w której m.in. obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, a także skali i formy architektonicznej budynków, a także zachowanie i rewaloryzacja historycznej zieleni. Zabytkowy obiekt szkoły, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, przeznaczony został do zachowania z wymogiem jego rewaloryzacji.

Projektowane zmiany w zagospodarowaniu terenu, z uwagi na określone przeznaczenie, niską intensywność zabudowy i określone warunki zagospodarowania i użytkowania terenu, należy uznać za poprawne i nie zagrażające środowisku przyrodniczemu.

W myśl przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota sporządzono zgodnie z zapisami „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętej uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XLVI/504/2010 z dnia 28 maja 2010r., odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń studium (art. 20 ust.1 w/w ustawy), zgodnie z którymi obszar opracowania planu położony jest w jednostce osadniczej 8 – Ciele-Zielonka, w strefie rekreacyjno-usługowej 8.R1, gdzie obowiązuje skoncentrowanie obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych, w tym o charakterze agroturystycznym. Ponadto teren opracowania przedmiotowego planu położony w obszarze przestrzeni ośrodkotwórczej, gdzie przewidywana jest lokalizacja placówek oświatowych. W planie przyjęto wartości poszczególnych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami studium:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 15%;
- maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, 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 planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Zgodnie z 17 pkt. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy. Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski, które wpłynęły w okresie ich zbierania tj. w okresie od 8 października 2011r. do 14 listopada 2011r. zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Białe Błota a ich treść została uwzględniona w projekcie planu miejscowego.

Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu projekt planu przez organy i instytucje do tego uprawnione, zgodnie z przepisami art. 17 pkt 9 i 11 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647)* podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kościelnej w miejscowości Ciele, Gmina Białe Błota wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. w dniach od 11 lipca 2014r. do 11 sierpnia 2014r. oraz w okresie zbierania uwag do projektu planu tj. do dnia 26 sierpnia 2014 r. nie wniesiono uwag do w/w projektu planu. Wobec powyższego nie dokonano czynności, o których mowa w art. 17 pkt 12, 13 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie przedstawiono Radzie Gminy Białe Błota listy nieuwzględnionych uwag.

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