

Uchwała Nr
Rady Gminy Białe Błota
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Wypoczynkowej i Wczasowej w miejscowości Ciele**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)

**Rada Gminy
uchwała co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota uchwalonego uchwałą nr RGK.0007.56.2016 Rady Gminy Białe Błota z dnia 23 maja 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wypoczynkowej i Wczasowej w miejscowości Ciele, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne GML tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

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

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 400kV;
- 5) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – **MN/U**,
 - b) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych, oraz zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej, wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz-Szwederowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni usługowej;
- 4) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
 - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
 - c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,
 - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów – określone w ustaleniach szczegółowych.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 4) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;
- 5) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w pasie wyznaczonym na rysunku planu poprzez nieprzekraczalnie linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 400kV dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę linii elektroenergetycznej 400kV;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
- 9) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych;
- 12) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** i **4MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 9) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 13) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

- 14) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **KD-D1, KD-D2, KD-D3 i KD-D4** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białe Błota.

§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 11. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXVI/352/2005 Rady Gminy Białe Błota z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny we wsiach: Drzewce, Kruszyn Krajeński, Przyłęki, Prądky, Zielonka, Ciele.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA
Z DNIA**

**PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY BIAŁE BŁOTA**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE
ULIC WYPOCZYNKOWEJ I WCZASOWEJ W MIEJSCOWOŚCI CIELE**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przedkłada się Radzie Gminy Białe Błota listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu				

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC WYPOCZYNKOWEJ I WCZASOWEJ W MIEJSCOWOŚCI CIELE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Białe Błota określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

- a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych;
- b) **urządzenia elektroenergetyczne;** budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych;
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych;
- d) **sieć telekomunikacyjna;** podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wypoczynkowej i Wczasowej w miejscowości Ciele, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota;
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. z Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376), Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań

techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

- a) realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);
- b) finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- c) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA
Z DNIA**

**PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY BIAŁE BŁOTA**

**DANE PRZESTRZENNE GML TWORZONE
DLA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**