

**UCHWAŁA NR XV/165/07  
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA  
z dnia 19 grudnia 2007 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr ew.: 80/7, 104/101, 104/102, 104/103, 104/104, 104/105 oraz części działek nr ew.: 80/23, 98, 104/23, położonych w obrębie geodezyjnym Murowaniec, w Gminie Białe Błota

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. 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 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Białe Błota Nr XXVIII/235/2001 z dnia 12 lutego 2001 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr ew.: 80/7, 104/101, 104/102, 104/103, 104/104, 104/105 oraz części działek nr ew.: 80/23, 98, 104/23 położone w obrębie geodezyjnym Murowaniec, w Gminie Białe Błota**, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust.1, stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Murowaniec w gminie Białe Błota przyjętego uchwałą Nr XXV/180/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 11 listopada 1997r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego z 1998r. Nr 3, poz. 7, odnoszącą się do terenów oznaczonych symbolami A 26 MN/U, A 27 ZN<sup>y</sup>, A 28 MN/U, A 118 EE, A 37 MN/U oraz części terenu oznaczonego symbolem 03 KL .

3. 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, stanowiącym ciąg dalszy załącznika nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 2.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu i nie są z nim sprzeczne;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały nr 1, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 5) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wskaźnik wzrostu nieruchomości określony w stosunku procentowym, stanowiący podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą tekst planu,
- 8) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylnych pod kątem większym niż 15°;

- 9) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku, np. parter budynku, piętro, poddasze użytkowe, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli, poddaszy nieużytkowych;
- 10) liniach dopuszczalnych podziałów na działki budowlane – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, określające zasady podziału terenów na działki budowlane, w tym linie dopuszczalnych podziałów, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu, potrzebami funkcjonalnymi czy koniecznością wprowadzenia uregulowań własnościowych;
- 11) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjnych – należy przez to rozumieć linie przedstawiane na rysunku planu określające granice terenów o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu i potrzebami funkcjonalnymi oraz pozostanie w zgodzie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią;
- 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu poza którymi, zabrania się sytuowania zewnętrznych ścian budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnie oraz elementy detalu elewacyjnego.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

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

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

2. Dla obszaru objętego planem określa się ustalenia ogólne w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 5) zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Dla terenów zabudowy określa się ustalenia szczegółowe w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

4. Dla terenów komunikacji, zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji określa się ustalenia szczegółowe w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków, zasad oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

## Rozdział 2

### **Oznaczenia graficzne planu**

**§ 4. 1.** Określa się oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i orientacyjne,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane,

- 5) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. Oznaczenia graficzne stanowiące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu - orientacyjne usytuowanie nowej zabudowy

### Rozdział 3

#### Ogólne ustalenia planu

**§ 5 1.** Określa się ogólne ustalenia planu **dotyczące przeznaczenia terenu**, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej stanowiącej uzupełnienie funkcji mieszkaniowych o symbolach **A 26 MN/U, A 28 MN/U, A 37 MN/U,**
  - b) tereny zieleni urządzonej o symbolu **A 27 ZP,**
  - c) drogi publicznej – ulica klasy lokalnej o symbolu **O3 KD-L,**
  - d) urządzeń elektroenergetycznych o symbolu **A 118 EE,**
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, warsztatowych, funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej (np. typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie itp.) a także hodowli zwierząt i innych funkcji powodujących uciążliwości (trwale lub czasowe) dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska;

2. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) usuwanie drzew i krzewów w nasadzeniach o charakterze parkowym, starodrzewu oraz innych drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku:
  - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - b) uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym i porządkowym,
  - c) w związku z realizacją docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) wycinka drzew spowodowana projektowanym zagospodarowaniem wymaga wprowadzenia nasadzeń zastępczych.
- 2) na rysunku planu wskazuje się granice terenu położonego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującego obszar nieczynnego cmentarza ewangelickiego. Wymagane uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac w tym porządkowych i rewitalizacji zieleni.

3. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, zieleni, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca.

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

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;

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

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) na działkach budowlanych dopuszcza się adaptację istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia jej w projektach

zagospodarowania terenów oraz udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach,

3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej (wodociąg dn150 w ul. Ptasiej) poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, zlokalizowanej w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych;

4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji ściekowej (kolektor ks 400 w ulicy Ptasiej), a następnie układem grawitacyjno – pompowym do komunalnej oczyszczalni ścieków w Białych Błotach, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
- b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;
- c) do czasu realizacji kanałów ściekowych w ulicach przyległych, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanych terenów zabudowy w miejsce wskazane przez władze sanitarne np. do szczelnych, bezodpływowych zbiorników magazynowych na nieczystości ciekłe, okresowo opróżnianych,
- d) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe;

5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:

- a) odprowadzenie wód opadowych projektowanymi kanałami deszczowymi do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej (kolektor kd 800 w ulicy Ptasiej) zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
- c) ścieki deszczowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, ujęte w system kanalizacyjny, wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu, cieków wodnych i wód powierzchniowych,
- e) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów odprowadzone były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych;

6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie projektowanych obiektów z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na geodezyjnie wydzielonej działce z dostępem do drogi publicznej, stanowiącej teren oznaczony symbolem A118EE,
- b) czasowo dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej,
- c) docelowo zasilanie stacji z nowych ciągów kablowych średniego napięcia, wyprowadzonych z GPZ WN/SN Przyłęki; do czasu realizacji docelowego układu, tymczasowo dopuszcza się zasilanie stacji z linii napowietrznej, zasilającej stację Murowaniec 2;
- d) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;

8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
- c) w zakresie telefonii komórkowej zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;

9) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w granicach terenów oznaczonych symbolem A27ZP, stanowiących teren zieleni

urządzonej, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych; zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

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

- 1) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych – 0,01 %;
- 2) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów niepublicznych – 30%.

**8. Z uwagi na przedmiot planu i jego zakres dla terenów objętych granicami planu nie ustala się:**

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 4) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## Rozdział 4

### **Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 6.** Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **A 26 MN/U, A 28 MN/U, A 37 MN/U:**

**1) dotyczące przeznaczenia terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy usługowej stanowiącej uzupełnienie funkcji mieszkaniowych,

**2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) wymagana realizacja zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
- b) w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
- d) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych (zadaszeń, wiat itp.), jako obiektów powiązanych z budynkiem mieszkalnym elementami zagospodarowania terenu i małą architekturą ogrodową, charakteryzujących się podobną stylistyką i formą architektoniczną, przede wszystkim w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych; dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych przy granicach działek, pod warunkiem że na sąsiednich działkach istnieją lub są projektowane obiekty o tej samej funkcji lub obiekty usługowe,
- e) wymagane sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- f) wymagana realizacja zabudowy mieszkaniowej w wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe;
- g) obowiązuje realizacja dachów skośnych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci dachowych do 45°, z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
- i) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 30%;

**3) dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:**

- a) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane stanowią granice działek budowlanych,
- b) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych – 1100-1200m<sup>2</sup>,

- c) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek pod budynkami z dostępem do drogi publicznej wyłącznie w wyniku ustalenia służebności gruntowej;
- d) dopuszcza się łączenie działek w większe nieruchomości gruntowe;

**4) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy ulic:**

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych tj. od ulicy oznaczonej symbolem 03 KD-L (ul. Strusiej) oraz ulic znajdujących się poza granicami opracowania planu: ulicy Dalekiej, Kosowej, Dropowej, Drozda i Ptasiej,
- b) wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działek.

**§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A 27 ZP:**

**1) dotyczące przeznaczenia terenu:**

- a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą;

**2) dotyczące warunków, zasad oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) istniejąca zieleń przeznaczona do zachowania i rewaloryzacji;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej, w tym figur, posągów, wodotrysków oraz altan, pergoli, ławek itp.,
- c) obowiązuje podział terenu zgodny z zasadami określonymi na rysunku planu – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów,
- d) obsługa komunikacyjna terenu od ul. Ptasiej i Drozda, znajdujących się poza granicami opracowania planu.

**§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem A 118 EE:**

**1) dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu:**

- a) teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana stacja transformatorowa,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,

**2) dotyczące warunków i zasad oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) obowiązuje usytuowanie budynku z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
- b) obowiązuje realizacja zabudowy zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem, o w wysokości do 4,5 m, z dachem skośnym, dwuspadowym, o kacie nachylenia połaci dachowych do 45°, z główną kalenicą równoległą do ul. Dropowej, z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu/działki nie może przekraczać 60%,
- d) dopuszcza się usytuowanie stacji transformatorowej w innym alternatywnym miejscu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 26MN/U,
- e) obowiązuje podział terenu zgodny z zasadami określonymi na rysunku planu – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane;
- f) obsługa komunikacyjna terenu od ul. Dropowej, znajdującej się poza granicami opracowania planu,

**§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 03 KD-L:**

**1) dotyczące przeznaczenia terenu:**

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej (ul. Kosowa),
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;

**2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) ulica jednojezdniowa – dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykłe z ulicami Daleką i Drozda,
- b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń

- związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- c) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
  - d) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
  - e) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane;

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 11.** Tracą moc zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Murowaniec w gminie Białe Błota przyjętego uchwałą Nr XXV/180/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 11 listopada 1997r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego z 1998r. Nr 3, poz. 7 dotyczące obszarów oznaczonych symbolami A 26 MN/U, A 27 ZN<sup>Y</sup>, A 28 MN/U i A 37 MN/U.

**§ 12.** 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

do uchwały Rady Gminy Białe Błota w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr ew.: 80/7, 104/101, 104/102, 104/103, 104/104, 104/105 oraz części działek nr ew.: 80/23, 98, 104/23, położonych w obrębie geodezyjnym Murowaniec, w Gminie Białe Błota

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmujący działki nr 80/7, 104/105, 104/101, 104/103, 104/102, 104/104 oraz części działek nr: 80/23, 98 i 104/23 położone w obrębie geodezyjnym Murowaniec, w Gminie Białe Błota, sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XXVIII/381/2006 z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwały Nr V/33/07 Rady Gminy Białe Błota z dnia 5 marca 2007r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stanowi on zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Murowaniec w gminie Białe Błota przyjętego uchwałą Nr XXVIII/381/1997 Rady Gminy Białe Błota z dnia 11 listopada 1997r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego z 1998r. Nr 3, poz. 7, a odnoszącą się do terenów oznaczonych symbolami A 26 MN/U, A 27 ZN<sup>y</sup>, A 28 MN/U i A 37 MN/U .

Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego niezabudowane nieruchomości gruntowe (nr 80/7, 104/105, 104/101, 104/103, 104/102, 104/104 oraz w części nr 80/23, 98 i 104/23), położone w obrębie geodezyjnym Murowaniec, jest uzasadnione potrzebą dokonania regulacji prawnych, będących konsekwencją wadliwego oznaczenia w obowiązującym dotąd „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Murowaniec w gminie Białe Błota” z 1997r. terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego. W nowo opracowanym planie wyznaczono rzeczywiste położenie cmentarza, który został objęty ochroną konserwatorską i przeznaczony do adaptacji na cele zieleni urządzonej. Dla pozostałego terenu, przeznaczonego na cele mieszkaniowe określono szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 5-tej - wielofunkcyjnej, w obszarze 5.1 i stanowi obszar osiedla mieszkaniowego Murowaniec, którego rozwój powinien odbywać się w oparciu o plan miejscowy.

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

- przeznaczenie terenów dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, stanowiącej uzupełnienie funkcji mieszkaniowych, a także zieleni urządzonej i ulic klasy lokalnej,
- zasady ich zagospodarowania w sposób gwarantujący ochronę istniejących walorów kulturowych i przyrodniczych,
- zasady lokalizacji zabudowy i standardy jej kształtowania,
- warunki obsługi komunikacyjnej obszaru,
- warunki w zakresie zaopatrzenia terenu w media,

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr ew.: 80/7, 104/105, 104/101, 104/103, 104/102, 104/104 oraz części działek nr ew.: 80/23, 98 i 104/23, położone w obrębie geodezyjnym Murowaniec, w Gminie Białe Błota, stanowić będzie podstawę do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i poszanowaniu istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy Białe Błota

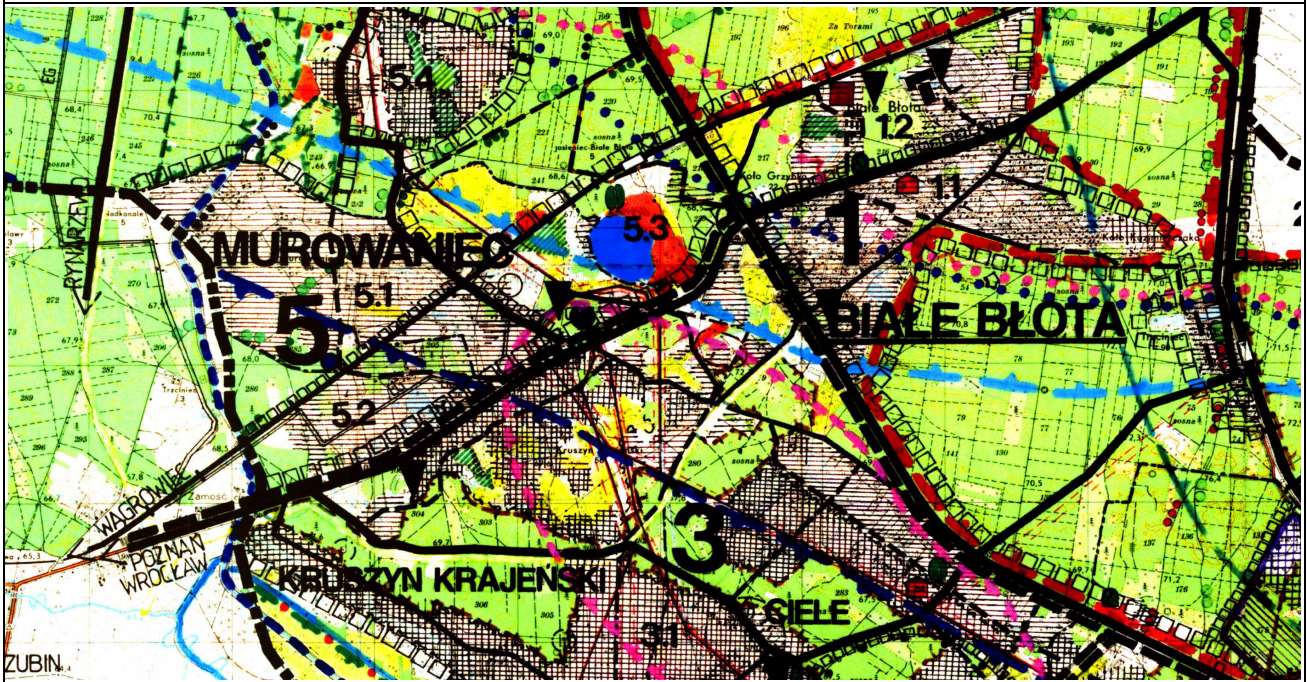
Bartosz Lau



# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁE BŁOTA

ZAŁĄCZNIK NR 1/1  
do uchwały Nr XV/165/2007  
Rady Gminy Białe Błota  
z dnia 19 grudnia 2007r.

STUDIUM ZOSTAŁO UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XXVIII/235/2001 Z DNIA 12 LUTEGO 2001 R.



<b>OZNACZENIA OGÓLNE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATU</li><li>GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY</li><li>GRANICE ADMINISTRACYJNE SOŁECTW</li><li>WODY POWIERZCHNIOWE</li><li>TERENY LASÓW</li><li>TERENY REKREACYJNE</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>GRANICE STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ ZEWNĘTRZNEJ IŁUŻCA GMINNEGO WODY PODZIEMNEJ W CIĘLU</li><li>GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH SUBREGIONALNY BYDGOSZCZY (CWO) UTWORZY TRZECIORZĘDOWE NR 140</li><li>GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH PRADOLNA TORUŃ, EBERSWALDE, UTWORZY CZWARTORZĘDOWE NR 138</li><li>REGION BYDGOSZCZY OBIĘTY EKSPLOATACJĄ TRZECIORZĘDOWEGO I KREWEDOWEGO POZIOMU WODNOŚNEGO I TWORZY TRZECIORZĘDOWE NR 138</li><li>DZIAŁ WODNY / NIEPEWNY ROZGRANICZAJĄCY DORZĘCIE WISŁY I ODRY</li><li>ZLEWNIA CHRONIONA RZECI BRDY</li></ul>	<b>TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KULTUROWĄ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</li><li>GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ</li><li>OBIEKTY ZABYTKOWE</li></ul>	<b>GOSPODARKA WODNO ŚCIEKOWA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>TRASY ROWEROWE POMIĄKALNE</li><li>TRASY ROWEROWE LOKALNE</li><li>DRUGI WODNE O ZNAČENIU LOKALNYM - POSTULOWANY ZŁOŻOWI OBWODNICOWY KANAŁ NA BRDZIE</li><li>ZNAKOWANE SZLAKI TURYSTYCZNE</li><li>UJĘCIE WODY</li><li>OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW</li><li>PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW</li></ul>
<b>PODZIAŁ STREFOWY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>GRANICE STREF FUNKCYJNALNYCH</li><li>1.2 OBSZARY STREF FUNKCYJNALNYCH</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>KRAJOBRAZ WYOMOWY</li><li>LOKALNE CIĄGI EKOLOGICZNE</li><li>LASY GŁĘBOCHRONNE</li><li>LASY WODOCHRONNE</li></ul>	<b>OBZARZY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>TEREN ZABUDOWY WSI</li><li>TERENY ZAINWESTOWANE Z DOPUSZCZENIEM REHABILITACJI I MODERNIZACJI ZABUDOWY</li><li>TERENY ROZWOJOWE DO ZAINWESTOWANIA</li><li>TERENY DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSKOWE</li></ul>	<b>ENERGETYKA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA 400 KV</li><li>LINIE ENERGETYCZNE 220 KV ISTNIEJĄCA</li><li>LINIE ENERGETYCZNE 220 KV PROJEKTOWANA</li><li>LINIE ENERGETYCZNE 110 KV ISTNIEJĄCE</li><li>LINIE ENERGETYCZNE 110 KV PROJEKTOWANE</li><li>GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA PROJEKTOWANY</li><li>STACJE REDUKCYJNO POMIAROWE</li></ul>
<b>PODZIAŁ FUNKCYJONALNO PRZESTRZENNY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>GRANICE OBSZARU FUNKCYJONALNEGO</li><li>11 OBSZARY FUNKCYJONALNE</li></ul>	<b>OBZARZY ZAGROZEŃ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>GRANICE OBSZARÓW ZAGROZENIA CZWARTORZĘDOWEGO POZIOMU WODNOŚNEGO</li><li>OBZAR ZAGROZENIA EROZJA</li><li>GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO I TERENU GÓRNICZEGO ZŁOŻA 'ZIELONKA'</li><li>OBZAR AKTUALNEJ EKSPLOATACJI ZŁOŻE 'ZIELONKA' I 'ŁOCHOWO'</li><li>WYKSPLOATOWANA CZĘŚĆ ZŁOŻE 'ZIELONKA'</li></ul>	<b>KOMUNIKACJA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>DROGA KRAJOWA MIĘDZYREGIONALNA DOCELOWO EKSPRESOWA</li><li>PROJEKTOWANA DROGA EKSPRESOWA - WARIANTY</li><li>DROGA KRAJOWA</li><li>DRUGI WOJEWÓDZKIE</li><li>DRUGI POWIATOWE</li><li>WYBRANE DRUGI GMINNE</li><li>PROJEKTOWANE DRUGI GMINNE</li><li>PLANOWANE WĘZŁY DROGOWE</li><li>LINIE KOLEJOWE O ZNAČENIU KRAJOWYM ZELEKTRYFIKOWANE</li><li>LINIE KOLEJOWE O ZNAČENIU WOJEWÓDZKIM NIEZELEKTRYFIKOWANE</li><li>LINIE KOLEJOWE O ZNAČENIU PRZEWÓZACH PASAŻERSKICH</li><li>STACJE I PRYSTANKI PKP</li></ul>	<b>INNE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>TERENY PLANOWANE DO LOKALIZOWANIA PONDOKALNYCH I LOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH</li></ul>
<b>SIĘĆ OSADNICZA - FUNKCJE I HIERARCHIA</b> <ul style="list-style-type: none"><li><b>BIAŁE BŁOTA</b> - WIELOFUNKCYJNY OŚRODEK O ZNAČENIU LOKALNYM - SIEDZIBA WŁADZ GMINNYCH</li><li><b>ŁOCHOWO</b> - WIELOFUNKCYJNY OŚRODEK UZUPEŁNIAJĄCY</li><li><b>KRUSZYŃ KRAJEŃSKI</b> - OŚRODKI PODSTAWOWE / POZOSTAŁE WSIE SOŁECKIE</li></ul>	<b>OBIEKTY ZAGROZEŃ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>PRZEMYSŁOWE</li><li>URZĄDZEN KOMUNIKACYJNYCH (STACJE PALIW)</li><li>ENERGETYCZNE</li><li>GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ</li></ul>		

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ew.: 80/7, 104/105, 104/101, 104/103, 104/102, 104/104 oraz części działek nr: 80/23, 98 i 104/23 położone w obrębie geodezyjnym Murowaniec, w Gminie Białe Błota

**SKALA 1: 20 000**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
do Uchwały Nr XV/165/2007  
Rady Gminy Białe Błota  
z dnia 19 grudnia 2007r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **Rady Gminy Białe Błota**

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr ew.: 80/7, 104/105, 104/101, 104/103, 104/102, 104/104 oraz części działek nr ew.: 80/23, 98 i 104/23, położone w obrębie geodezyjnym Murowaniec, w Gminie Białe Błota.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Białe Błota określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

fragment drogi publicznej wraz z infrastrukturą techniczną, oświetleniem, obustronnymi chodnikami w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu następującym symbolem:

- 03KD-L - ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, sieci i urządzenia energetyczne (A 118 EE – stacja transformatorowa), wodociągowe i zaopatrzenia w wodę, gazowe, kanalizacyjne, ciepłownicze: - modernizacja istniejących oraz budowa nowoprojektowanych sieci i urządzeń;

zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej – inwestycja realizowana w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A 27 ZP.

#### **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 następujących dokumentach:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”, przyjęte uchwałą Nr XXVIII/235/2001 Rady Gminy Białe Błota z dnia 12 lutego 2001 r.;
- oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategii.

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. z 2006r., Nr 164, poz. 1163 – tekst jednolity), Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, tekst jednolity), Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz. 2086, z późn. zm.) i Prawem ochrony środowiska (Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902, z późn. zm.). Inwestycje w zakresie dostarczania paliw

gazowych, energii elektrycznej oraz ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.). Inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006r., Nr 123, poz. 858, tekst jednolity).

Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji. Realizacja inwestycji polegającej na utrzymaniu i zagospodarowaniu terenu zieleni urządzonej będzie wymagała wykupu gruntów na cele publiczne od obecnego właściciela.

### **3. Zasady finansowania:**

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana w całości lub w części z budżetu Gminy Białe Błota, lub na podstawie porozumień publiczno-prywatnych, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. z Ustawą z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005 r., Nr 267, poz. 2251) lub też ze źródeł zewnętrznych (np. fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, itp.).

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 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r., Nr 123, poz. 858, tekst jednolity), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno- kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy Białe Błota

Bartosz Lau