

**UCHWAŁA NR XLV.271.2022  
RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE**

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz.1005 i poz.1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Białośliwie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 913 położonej we wsi Białośliwie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białośliwie”, uchwalonego Uchwałą Nr VIII.70.2019 Rady Gminy Białośliwie z dnia 21 sierpnia 2019 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie”, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białośliwie – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Białośliwie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Białośliwie o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych i wiat do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, akty wykonawcze;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa „W” ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E;
- 4) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) od strony dróg okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
  - c) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

- a) strefę „W” ochrony stanowisk archeologicznych obejmującą zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Białośliwie, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w obrębie strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych ustala się:
    - nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, w zakresie uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
    - nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. b.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenu objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
  - b) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokości frontów – 2,0 m,
    - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

**§ 12.** Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogi publicznej klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
  - b) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
  - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- e) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
  - b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,20,
    - minimalny – 0,00,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,5 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:

- budynku usługowego – nie więcej niż 10,5 m,
  - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji:
- dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria głównych połączeń dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
- e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, blacha w rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem E:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych,
  - b) dojazdów i dojazdów;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,80,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna
  - c) pokrycie dachów stromych – dowolne.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) zieleni urządzonej,
  - b) placów zabaw i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- d) dojeść i dojazdów;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w wysokości 15%.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białosłowie.

**§ 21.** Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady


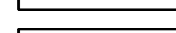
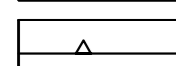







**Krzysztof Sonnenberg**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI BIAŁOŚLIWIE


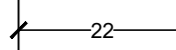
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLV.271.2022 RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2022 R.

## OZNACZENIA

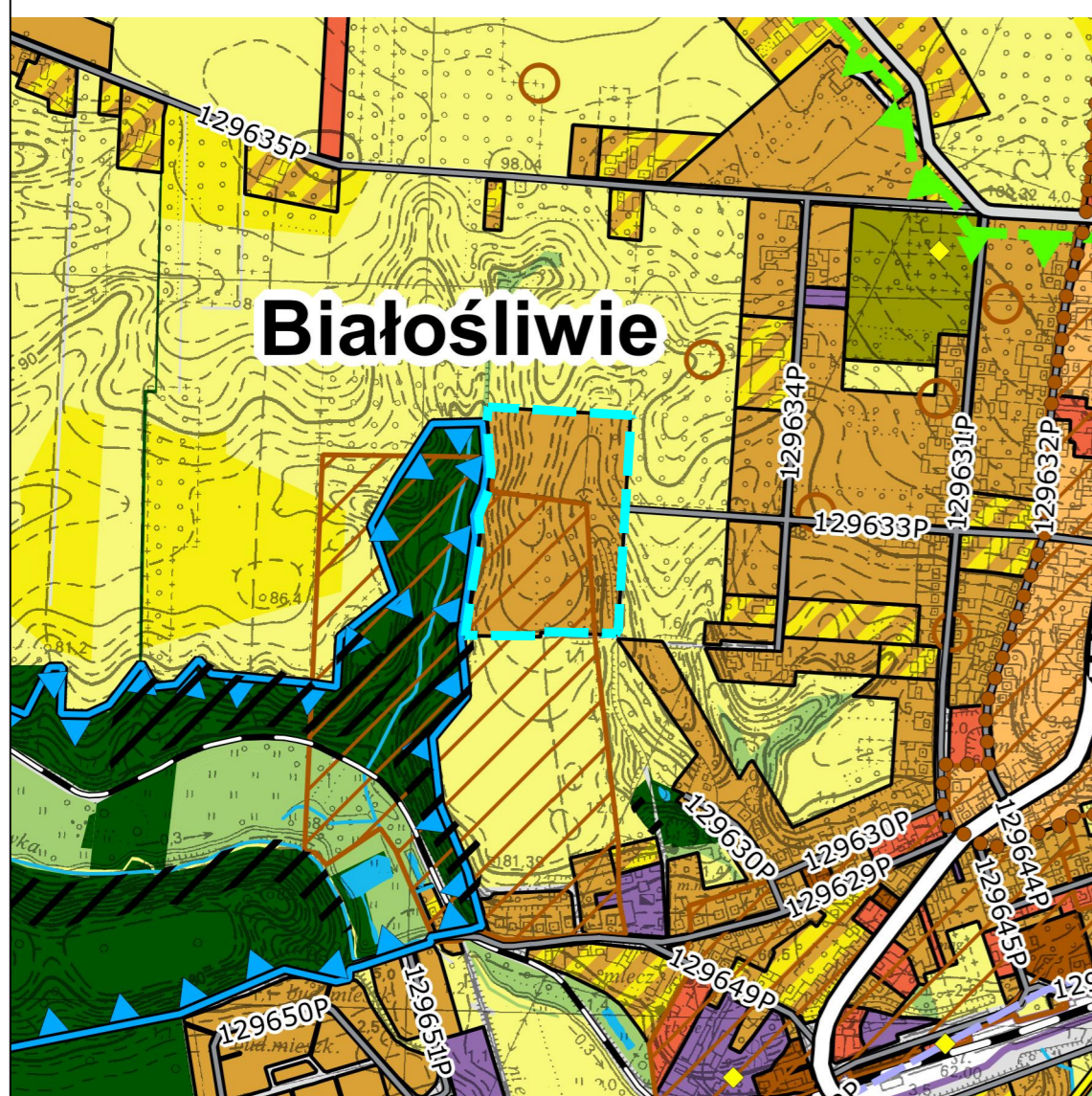
### OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  STREFA "W" OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

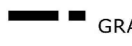



-  ROWNY MELIORACYJNE
-  LINIE WYMIAROWE [m]

## WRYYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁOŚLIWIE Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000















## OZNACZENIA










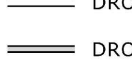
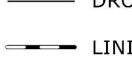
### OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICA POWIATU
-  GRANICA GMINY
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE TERENÓW WYMAGAJĄCYCH ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE




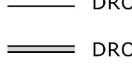
### KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  TERENY OBSŁUGI GOSPODARKI ROLNEJ
-  TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TERENY CMENTARZY
-  TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  TERENY KOMUNIKACJI

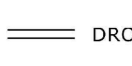
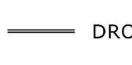

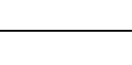
### OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (II-III)
-  TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV-VI)
-  TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I DOLIN RZECZYNYCH
-  TERENY LEŚNE
-  GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DĘBOWA GÓRA"
-  GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "STRUGA BIAŁOŚLIWKA"
-  GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA ŚRODKOWEJ NOTECI I KANAŁU BYDGOSKIEGO"
-  GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA NOTECI"
-  GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA NOTECI"
-  TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

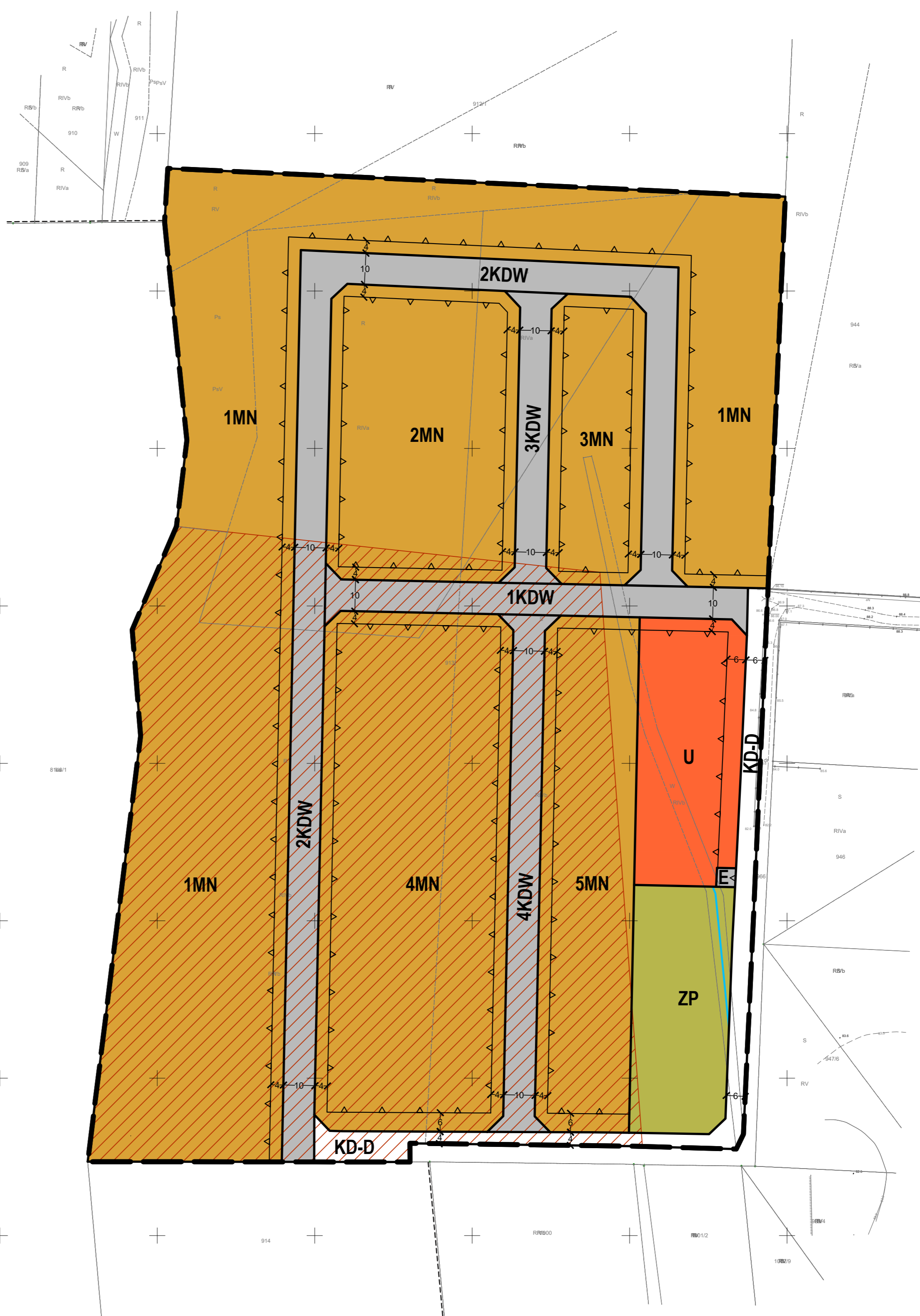
### OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

-  OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  ZEWDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
-  STREFY "OW" OCHRONY ZEWDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

### KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

-  DROGA WOJEWODZKA
-  DROGI POWIATOWE
-  DROGI GMINNE
-  LINIA KOLEJOWA
-  LINIA KOLEJOWA WĄSKOTOROWA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



SKALA 1:1000



## ROZSTRZYGNIĘCIE

### RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE

#### w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz.1846) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Białośliwie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 2 września 2022 r. do 29 września 2022 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 19 października 2022 r. , Rada Gminy Białośliwie rozstrzyga co następuje:

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** przejęcie celem dobra publicznego, nieodpłatnie na rzecz gminy Białośliwie nowo wytyczonych dróg oraz terenu zielonego, powstałych i ujętych na mapie w planie zagospodarowania przestrzennego na terenie tejże działki..
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** regulacje dotyczące sposobu i formy zbycia lub przekazania nieruchomości wykraczają poza ustawowy zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** ustalanie stawki opłaty planistycznej na poziomie 5%.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wysokość stawki służącej naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) na poziomie 15% wynika z przyjętej polityki gminy i stanowi połowę maksymalnej stawki jaką Rada Gminy może ustalić w tym zakresie.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** przekształcenie całego terenu przedmiotowej działki z „terenów rolniczych” na budownictwo mieszkaniowe, spowoduje jeszcze większe ograniczenie pozyskania terenów pod budownictwo mieszkaniowe w innych miejscowościach Gminy Białośliwie. Za dwa, trzy lata dotychczasowe studia, w pozostałych wsiach naszej Gminy przestaną funkcjonować, gospodarka przestrzenna w tej dziedzinie wymagać będzie planów przestrzennego zagospodarowania dla każdej wsi. Normy i wskaźniki dalej będą odnosić się do całej Gminy, przyjęcie proponowanego rozwiązania co do działki o nr 913 zamyka rozwój pozostałych wsi. Stawiam „veto” i proszę o przanalizowanie ponowne dotychczasowego stanowiska..
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi wprost realizację polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białośliwie. Przyjęcie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru nie uniemożliwia uchwalania innych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Białośliwie..

Przewodniczący  
Rady Gminy Białosłowie

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE

**w sprawie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), Rada Gminy Białośliwie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) inwestycje z zakresu komunikacji – projektowane poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) inwestycje wymagające wykupu lub przejęcia od innych podmiotów – projektowane poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Białośliwie;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Białośliwie;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący  
Rady Gminy Białośliwie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV.271.2022

Rady Gminy Białosłowie

z dnia 26 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

do uchwały nr XLV.271.2022 Rady Gminy Białośliwie z dnia 26 października 2022 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XVII.114.2020 Rady Gminy Białośliwie z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Białośliwie.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu położonego we wsi Białośliwie dz. nr ewid. 913. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, teren zieleni urządzonej, teren drogi publicznej klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białośliwie”, uchwalonego Uchwałą

Nr VIII.70.2019 Rady Gminy Białośliwie z dnia 21 sierpnia 2019 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);

- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Białośliwie.

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono **zasady uniwersalnego projektowania**.

Gmina Białośliwie nie dysponuje aktualną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.