



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 22 grudnia 2021 r.

Poz. 10096

### UCHWAŁA NR XXXI.196.2021 RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE

z dnia 15 grudnia 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm: Dz. U. z 2021 r. poz.1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm: Dz. U. z 2021 r. poz.784, poz.922 i poz.1873), Rada Gminy Białośliwie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo, 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 terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo”, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białośliwie – w skali 1:2000 – 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 funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z lokali mieszkalnych i usługowych;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 4) 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;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;
- 8) 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 7) obiekty i obszary zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych;
- 10) granice stref sanitarnych cmentarza;
- 11) granica obszaru przestrzeni publicznej.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN, 72MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN, 81MN, 82MN, 83MN, 84MN, 85MN, 86MN, 87MN, 88MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 94MN, 95MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 38MN/U, 39MN/U, 40MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM,

- 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM, 37RM, 38RM, 39RM, 40RM, 41RM, 42RM, 43RM, 44RM, 45RM, 46RM, 47RM, 48RM, 49RM, 50RM, 51RM, 52RM, 53RM, 54RM, 55RM, 56RM, 57RM;
- 6) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U, 19U, 20U, 21U, 22U, 23U, 24U, 25U, 26U, 27U, 28U, 29U, 30U;
- 7) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem UK;
- 8) teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem UO;
- 9) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US, 2US, 3US, 4US;
- 10) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RU;
- 11) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P;
- 12) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U;
- 13) teren eksploatacji powierzchniowej oznaczony symbolem PG;
- 14) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 15) tereny cmentarzy oznaczone symbolami 1ZC, 2ZC, 3ZC, 4ZC, 5ZC;
- 16) tereny leśne oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL;
- 17) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36RM, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46R, 47R;
- 18) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz, 6Rz, 7Rz, 8Rz, 9Rz, 10Rz, 11Rz, 12Rz, 13Rz, 14Rz, 15Rz, 16Rz;
- 19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS;
- 20) teren infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczony symbolem W;
- 21) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone symbolami 1K, 2K, 3K, 4K, 5K;
- 22) teren infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami oznaczony symbolem O;
- 23) tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja oznaczone symbolami 1T, 2T;
- 24) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami 1KD-G, 2KD-G;
- 25) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z;
- 26) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L;
- 27) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D;
- 28) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW;
- 29) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX;
- 30) tereny parkingów oznaczone symbolami 1KP, 2KP;
- 31) tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolami 1KK, 2KK;

32) teren komunikacji kolejowej – kolej wąskotorowa oznaczony symbolem Kk.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) 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 nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się odsunięcie nowoprojektowanych części od obowiązującej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 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.

**§ 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, MN/U, MW, MW/U, UK, UO, US, ZP, ZC, ZL, R, WS z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami U, P, RM, RU z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych,
  - b) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - c) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
  - e) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;

- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:
- a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U i MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - e) UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej na obszarach pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
  - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).

§ 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 obiektów zabytkowych:
- a) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
    - nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym wysokości, proporcji wymiarów rzutów, pokrycia i kształtu dachów i ich układu w stosunku do drogi do sąsiedniej istniejącej zabudowy objętej ochroną,
    - nakaz uzyskania opinii konserwatorskiej odnośnie wszelkich prac związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów;
  - b) ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:
    - cmentarz kat., nr rej.: A-708 z 1.10.1990 r.,
    - park dworski, poł. XVIII, XIX, nr rej.: A-310/10 z 19.08.1977 r.,
    - zespół stacji kolejowych, ul. Dworcowa, nr rej.: 41/Wlkp/A z 24.01.2007 r.,: stacja kolei szerokotorowej na linii Berlin – Królewiec: dworzec – 1851 r., poczta – 1861 r., magazyn spedycyjny – 1880 r., dwie nastawnie; stacja Wyrzyskiej Kolei Dojazdowej, wąskotorowej: dworzec, ob. dom mieszk., 1895 r., parowozownia, 1921-23 r., hala napraw wagonów, po 1923 r., stolarnia, po 1923 r., budynek warsztatowo-garażowy, po 1923 r., kuźnia, po 1923 r., budynek zaplecza technicznego, 1921-23 r.,
  - c) ochronę obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
    - zespół kościoła parafialnego p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa: kościół, plebania,
    - pastorówka, ul. Podgórna 48,
    - szkoła, ul. 4 Stycznia 8,
    - szkoła, ul. 4 Stycznia 56,
    - roгатka, ul. 4 Stycznia 38,
    - zajazd pocztowy, ul. Podgórna 1,
    - zespół dworsko-parkowo-folwarczny: dom administratora folwarku, ul. Podgórna 45A, oraz dom kowala i kołodzieja, ul. Podgórna 46,

- cmentarz ewangelicko-augsburski, ul. 4 Stycznia,
- miejsce po cmentarzu ewangelicko-augsburskim, ul. Podgórna,
- miejsce po cmentarzu ewangelicko-augsburskim, ul. Polna,
- dom, ul. Dworcowa 4,
- dom, ul. Dworcowa 5,
- dom, ul. Dworcowa 6,
- dom, ul. Dworcowa 9,
- dom, ul. Dworcowa 10,
- dom dróżnika wraz z budynkiem gospodarczym, ul. Kolejowa 7,
- dom, ul. Kordeckiego 7,
- dom, ul. Lecha 1,
- dom, ul. Lipowa 2,
- dom, ul. Lipowa 3,
- dom, ul. Lipowa 4,
- dom, ul. Lipowa 5,
- dom, ul. Lipowa 6,
- dom, ul. Ogrodowa 9,
- dom, ul. Ogrodowa 46,
- dom, ul. Podgórna 4,
- dom, ul. Podgórna 7,
- dom, ul. Podgórna 10,
- dom, ul. Podgórna 15,
- dom, ul. Podgórna 16,
- dom, ul. Podgórna 18,
- dom, ul. Podgórna 19,
- dom, ul. Podgórna 21,
- dom, ul. Podgórna 28,
- dom, ul. Podgórna 29,
- dom, ul. Podgórna 30,
- dom, ul. Podgórna 40,
- dom, ul. Podgórna 42,
- dom, ul. Podgórna 50,
- dom, ul. Podgórna 51,
- dom, ul. Podgórna 53,
- dom, ul. Podgórna 56,
- dom, ul. Podgórna 57,
- dom, ul. Podgórna 60,
- dom, ul. Podgórna 62,
- dom, ul. Podgórna 63,

- dom, ul. Podgórna 65,
- dom, ul. Podgórna 70,
- dom, ul. Podgórna 73,
- budynek gospodarczy, ul. Podgórna 35,
- dom, ul. Rusa 1,
- dom, ul. Rusa 15,
- mleczarnia, ul. Strzelecka 4,
- dom, ul. Strzelecka 7,
- dom, ul. Strzelecka 28,
- dom, ul. 4 Stycznia 1,
- dom, ul. 4 Stycznia 2,
- dom, ul. 4 Stycznia 3,
- dom, ul. 4 Stycznia 6,
- dom, ul. 4 Stycznia 9,
- zespół domu: dom, chlew i budynek gospodarczy, ul. 4 Stycznia 20-21,
- dom, ul. 4 Stycznia 26,
- zespół domu: dom i budynek gospodarczy, ul. 4 Stycznia 57,
- dom, ul. 4 Stycznia 58,
- dom, ul. 4 Stycznia 59,
- dom, ul. 4 Stycznia 68,
- zagroda: dom i obora, ul. 4 Stycznia 71,
- dom, ul. 4 Stycznia 73,
- dom, ul. Witosa 4,
- stodoła, ul. Witosa 2,
- stodoła, ul. Witosa 13,
- dom, ul. Zielona 2,
- młyn, ul. Kordeckiego 18,
- spichlerz, ul. Kolejowa przy dworcu PKP,
- spichlerz, „Wacek”, ul. Podgórna 69,
- szkoła, Dworzakowo 35,
- kapliczka, Dworzakowo,
- dom dróżnika, Dworzakowo 1,
- dom, Dworzakowo 2,
- dom, Dworzakowo 4,
- dom, Dworzakowo 23,
- dom dróżnika, Dworzakowo 24,
- dom, Dworzakowo 28,
- dom, Dworzakowo 45,
- cmentarz ewangelicko-augsburski, Dworzakowo;

d) dla ochrony obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania historycznej bryły i elewacji budynków,
- nakaz zachowania formy i dawnych podziałów otworów okiennych oraz drzwi zewnętrznych,
- nakaz zachowania istniejących ceglanych elewacji budynków bez docieplania zewnętrznego,
- zakaz docieplania zewnętrznego istniejących elewacji historycznych budynków z detalem architektonicznym,
- nakaz zharmonizowania wyglądu zewnętrznego detali budynków z historyczną architekturą budynków,
- nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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 oraz w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania infrastruktury torowej wchodzącej w skład Wyrzyskiej Kolei Powiatowej;

4) 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 obszar przestrzeni publicznej, w którym obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 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:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach:
  - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”,
  - b) Obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego PLH300001”,
  - c) Obszaru Natura 2000 „Struga Białośliwka” PLH 300054,
  - d) Obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH300004,
  - e) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138,
  - f) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z geologiczno-inżynierskich lub geotechnicznych warunków podłoża podczas prac związanych z zagospodarowaniem terenów położonych w zasięgu obszaru zagrożonego ruchami masowymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie prowadzenia wydobywania kopaliny na zasadach i warunkach oraz w okresie określonym w udzielonej koncesji oraz zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Białośliwie” (nr złoża KN 3658);



4) nakaz ochrony istniejących pomników przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scalaniem 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 innych niż rolnicze i leśne, 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.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7;
- 2) strefy sanitarne cmentarza, w których obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych klasy głównej, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) parametry dróg publicznych klasy głównej oznaczonych symbolami 1KD-G, 2KD-G:
    - 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,
  - d) parametry dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z:
    - 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,
  - e) parametry dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L:
    - 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,
  - f) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-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,
  - g) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - h) parametry terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - i) parametry terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych symbolami 1KK, 2KK:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania linią kolejową nr 18,
  - j) parametry terenu komunikacji kolejowej – kolej wąskotorowa, oznaczonego symbolem Kk:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania wąskotorową linią kolejową,
  - k) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
    - 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych w obiektach usług oświaty, wychowania i kultury,
    - 2 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie na terenach oznaczonych symbolami RU, P, P/U i PG,
  - l) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN, 72MN, 73MN, 74MN, 75MN, 76MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN, 81MN, 82MN, 83MN, 84MN, 85MN, 86MN, 87MN, 88MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 93MN, 94MN, 95MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) 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%;
- 4) 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 połączeń 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, 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;
- 5) 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  $105^{\circ}$ ;
- 6) 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 powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 8MW:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
  - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 2,00,
      - minimalny – 0,00,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie więcej niż 15,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, blacha w rąbek stojący w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 5) 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  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.
- § 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW, 6MW, 7MW:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
  - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 1,50,
      - minimalny – 0,00,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
    - g) maksymalna wysokość:
      - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie więcej niż 12,0 m,
      - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

- h) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - c) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, blacha w rąbek stojący w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - d) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- d) minimalna powierzchnia –  $500 \text{ m}^2$ ,
  - e) minimalna szerokości frontów –  $18,0 \text{ m}$ ,
  - f) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej –  $500 \text{ m}^2$ .

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 38MN/U, 39MN/U, 40MN/U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) budynków usługowych,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) 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 –  $30\%$ ;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż  $12,0 \text{ m}$ ,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż  $6,0 \text{ m}$ ,

- b) maksymalna liczba kondygnacji:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria głównych połaci dachowych:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - 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, 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;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokości frontów –  $18,0 \text{ m}$ ,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $1000 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1MN/U, 4MN/U:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalno-usługowych,
    - b) budynków usługowych,
    - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) dojazdów, dojść i miejsc postojowych;
  - 3) 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 –  $30\%$ ;
  - 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość:
      - budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż  $12,0 \text{ m}$ ,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - 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, 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;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 2,00,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:



- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, blacha w rąbek stojący w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub w odcieniach szarości,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 6) 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  $105^{\circ}$ ;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM, 37RM, 38RM, 39RM, 40RM, 41RM, 42RM, 43RM, 44RM, 45RM, 46RM, 47RM, 48RM, 49RM, 50RM, 51RM, 52RM, 53RM, 54RM, 55RM, 56RM, 57RM:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków inwentarskich,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - d) budowli rolniczych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) 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%;

## 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

## a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,5 m,
- budynku inwentarskiego – nie więcej niż 12,0 m,
- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 12,0 m,
- budowli rolniczych – nie więcej niż 25,0 m,

## b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku inwentarskiego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – dwie kondygnacje nadziemne,

## c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

## d) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
- dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $16^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,

## e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, blacha w rąbek stojący w kolorach od ceglano- do brązowego, grafitowym lub czarnym,

## f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

## 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U, 19U, 20U, 21U, 22U, 23U, 24U, 25U, 26U, 27U, 29U, 30U:

## 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

## 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych,
- b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

## 3) 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%;

## 4) 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 połaci 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 ceglanoego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 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.
- § 23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 9U, 10U, 11U, 12U:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków usługowych,
    - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
  - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 1,20,
      - minimalny – 0,00,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość:
      - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
      - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
    - b) maksymalna liczba kondygnacji:
      - dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci 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;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 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.

**§ 24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem 28U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) 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%;
- 4) 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 połaci 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 ceglanoego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokości frontów –  $18,0 \text{ m}$ ,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $1000 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 25.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy usług kultu religijnego oznaczonym symbolem UK:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny –  $1,50$ ,
    - minimalny –  $0,00$ ,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy –  $50\%$ ,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –  $10\%$ ;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – nie więcej niż  $25,0 \text{ m}$ ,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
  - c) pokrycie dachów stromych: dachówka w kolorze ceglanoym;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia –  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokości frontów –  $18,0 \text{ m}$ ,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $1000 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 26.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy usług oświaty oznaczonym symbolem UO:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

## 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych o funkcji oświaty, wychowania, kultury, sportu i rekreacji,
- b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

## 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 2,40,
  - minimalny – 0,00,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

## 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - budynku usługowego – nie więcej niż 15,0 m,
  - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria głównych połaci 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;

## 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ ;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami 1US, 2US, 3US, 4US:

## 1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych o funkcji sportu i rekreacji,
- b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- c) budowli sportowych,
- d) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i 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 – 10%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
    - budowli sportowych - nie więcej niż 10,0 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 czarny,
  - 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 – 2000 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 – 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 28.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonym symbolem RU:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków usługowych i produkcyjnych związanych z rolnictwem,
    - b) budynków inwentarskich,
    - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
    - d) budynków portierni,
    - e) budowli rolniczych,

- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego i produkcyjnego, budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 20,0 m,
    - budynków portierni – nie więcej niż 6,0 m,
    - budowli rolniczych – nie więcej niż 50,0 m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolami 1P, 2P, 3P:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) budynków biurowo-administracyjnych,
  - c) budynków portierni,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
  - g) zbiorników retencyjnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:



- obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków biurowo-administracyjnych i garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 20,0 m,
  - budynków portierni – nie więcej niż 6,0 m,
  - urządzeń technologicznych – nie więcej niż 50,0 m,
- b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 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.

**§ 30.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków biurowo-administracyjnych,
  - d) budynków portierni,
  - e) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
  - h) zbiorników retencyjnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków biurowo-administracyjnych i garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 20,0 m,
    - budynków portierni – nie więcej niż 6,0 m,
    - urządzeń technologicznych – nie więcej niż 50,0 m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 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.

**§ 31.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie eksploatacji powierzchniowej oznaczonym symbolem PG:

- 1) zachowuje się istniejący teren eksploatacji powierzchniowej kruszywa naturalnego z dopuszczeniem jego dalszego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem zakładu górniczego,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,10,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
  - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 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.

**§ 32.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów i dojazdów;

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

**§ 33.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach cmentarzy oznaczonych symbolami 1ZC, 2ZC, 3ZC, 4ZC, 5ZC:

- 1) zachowuje się istniejące cmentarze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) kaplicy cmentarnej,
  - b) ciągów pieszych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,20,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

**§ 34.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach leśnych oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL:

- 1) zachowuje się istniejące grunty leśne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż i dojazdów;
  - c) urządzeń melioracji wodnych.

**§ 35.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach rolnych oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R, 36RM, 37R, 38R, 39R, 40R, 41R, 42R, 43R, 44R, 45R, 46R, 47R:

- 1) zachowuje się istniejące użytki rolne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) urządzeń melioracji wodnych.

**§ 36.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach użytków zielonych oznaczonych symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz, 6Rz, 7Rz, 8Rz, 9Rz, 10Rz, 11Rz, 12Rz, 13Rz, 14Rz, 15Rz, 16Rz:

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) ścieżek pieszych i rowerowych,
- c) dojeżdż i dojazdów,
- d) urządzeń melioracji wodnych..

§ 37. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS:

- 1) zachowuje się istniejący ciek wodny;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż i dojazdów;
  - c) urządzeń wodnych.

§ 38. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczonym symbolem W:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) 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%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

§ 39. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczonych symbolami 1K, 2K, 3K, 4K, 5K:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) 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%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
- b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

**§ 40.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami oznaczonym symbolem O:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) 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%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
- b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

**§ 41.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach infrastruktury technicznej – telekomunikacja oznaczonych symbolami 1T, 2T:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) 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%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 50,0 m,
- b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

**§ 42.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na terenie parkingów oznaczonym symbolem 1KP:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków garażowych,
  - b) zieleni izolacyjnej,
  - c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalna – 1,00,
    - minimalna – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 5,0 m,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie;
- 4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - d) minimalna powierzchnia – 10 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szerokości frontów – 2,0 m,
  - f) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 43.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na terenie parkingu oznaczonym symbolem 2KP:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,
  - b) zieleni izolacyjnej;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 3) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 44.** 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 2021 r. poz. 741; zm. Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) w wysokości 30%.

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Białośliwie.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Krzysztof Sonnenberg





Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI.196.2021  
Rady Gminy Białośliwie  
z dnia 15 grudnia 2021 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Białośliwie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2021 r. do 9 kwietnia 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 7 maja 2021 r., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2021 r. do 5 listopada 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 22 listopada 2021 r., Rada Gminy Białośliwie rozstrzyga co następuje:

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 1064, 1164, obręb Białośliwie,
- b) **treść uwagi:** Jako właściciel nieruchomości położonej w Białośliwiu przy ul. Strzeleckiej 4 (działka geod. 1064 i 1164) zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie mojej uwagi do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i dokonania w nim zmiany dotyczącej „maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy” wg załączonej mapy z propozycją zmian tychże linii.  
Obszar objęty projektem MPZP, na którym znajdują się moje działki oznaczony jest funkcją 13U i jest przeznaczony na działalność usługową, na większości powierzchni jednak projektowane przez gminę maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w dużym stopniu ustanawiają teren wyłączony z zabudowy budynkami, co ogranicza mi w znacznym stopniu dysponowanie moim gruntem na cele zabudowy usługowej, która przypisana jest do tego terenu od wielu lat, ponieważ już w roku 1890 był to teren zabudowany mleczarnią, czyli prowadzona była działalność usługowa/produkcyjna.  
Warunki glebowe również są sprzyjające możliwości zabudowy ponieważ na terenie projektowanego przez Gminę wyłączenia zabudowy budynkami dokonaliśmy badań geologicznych, które jednoznacznie dowodzą dobrych warunków do posadowienia budynków. Załączam kopię tego opinii geotechnicznej.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Ze względu na niekorzystne, z punktu widzenia ukształtowanie części działek nr ewid. 1064 i 1164 utrzymano nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z obowiązującym miejscowym planem. Załączona do uwagi opinia geotechniczna potwierdza zasadność takiego rozwiązania stwierdzając m.in., że „Występujące w podłożu grunty warstwy Ia i IB są nośne, natomiast nasypy niekontrolowane są słabonośne.” oraz „Z uwagi na bardzo duże odległości pomiędzy otworami oraz ich niewielką ilość w niniejszej dokumentacji opisano jedynie warunki gruntowo-wodne panujące w miejscach ich wykonania. W celu uściślenia warunków gruntowo-wodnych zaleca się wykonanie dodatkowych wierceń po obrysie projektowanych budynków”.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 108, obręb Białośliwie,
- b) **treść uwagi:** Zmniejszenie szerokości pasa drogowego.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Szerokość pasa drogowego projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej została ustalona zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i wynosi 12 m na całym odcinku.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 1054, obręb Białośliwie,
- b) **treść uwagi:** Zmiana części działki (40 m<sup>2</sup>) 1054 położonej w Białośliwiu na teren zabudowy usługowej.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białośliwie na przedmiotowej nieruchomości ustalono przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Pozwoli to na realizację postulatów zawartych w treści przedmiotowej uwagi.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 1112/2, obręb Białośliwie,
- b) **treść uwagi:** Wnoszę o zmianę dotyczącą wskaźnika intensywności zabudowy z nie więcej niż 0,35 na wskaźnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,50. prośbę tą argumentuje tym, iż w chili obecnej istniejąca zabudowa przekracza 40% w stosunku do powierzchni działki, a wskaźnik 0,35 jest mniejszy od już zabudowanej powierzchni, co blokuje wszelkie inwestycje związane z rozbudową istniejących budynków na mojej posesji.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Dla przedmiotowej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2 a maksyma powierzchnia zabudowy 40%. Są maksymalne możliwe do przyjęcia wskaźniki, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Białośliwie.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 45, obręb Białośliwie,
- b) **treść uwagi:** Zwracam się uprzejmie z wnioskiem o wyjaśnienie przesłanek do ujęcia części naszej działki znajdującej się przy ul. 4 Stycznia 41 w Białośliwiu (nr działki 45) jako działki eksploatacyjnej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego W ostatnim czasie kilkakrotnie sygnalizowaliśmy chęć wyrównania działki w celu jej urolnienia (składając przy tym wnioski do Gminy). Zaznaczam, że nigdy dla tej działki (nr 45) nie została wydana koncesja na wydobycie złóż naturalnych (art. 17 pkt 6 „upzp” w zakresie: „...występuje o opinię o projekcie mpzp do właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych”). Ponadto nie były na terenie tym przeprowadzane żadne odwierty czy też badania geologiczne. W ewidencji gruntów część omawianej działki widnieje jako nieużytek.
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

- d) **uzasadnienie:** Przeznaczenie przedmiotowej działki wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Białośliwie.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 1053 obręb Białośliwie,  
b) **treść uwagi:** Proszę o przeznaczenie budynku mieszkalnego położonego w Białośliwiu przy ulicy Podgórznej 21 na działce nr 1053 zgodnie z rzeczywistym stanem na gruncie oraz układem funkcjonalnym budynku.  
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,  
d) **uzasadnienie:** W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenów a nie poszczególnych budynków. Ustawodawca nie przewidział możliwości ustalania, w planie miejscowym układu funkcjonalnego budynku. Niemniej ustalenia dla przedmiotowego terenu umożliwiają lokalizację budynku mieszkalnego i nie ograniczają jego wewnętrznego układu funkcjonalnego.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 841 obręb Białośliwie,  
b) **treść uwagi:** Nie zgadzam się na oznaczenie w aktualnie opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego stanowiska archeologicznego na działce nr 841, nie ma ku temu żadnych przesłanek archeologicznych. Proszę o usunięcie wprowadzonej zmiany.  
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,  
d) **uzasadnienie:** Lokalizacja stanowisk archeologicznych wynika z Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ).

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 841 obręb Białośliwie,  
b) **treść uwagi:** Proszę o uwzględnienie możliwości prowadzenia zabudowy mieszkaniowej na części działki oznaczonej numerem 841 w Białośliwiu, ul. Witosa, o szerokości ok. 30 - 40 m wzdłuż ul. Witosa, na długości ok. 200 m w stronę Grabówna (klasa bonitacyjna gruntów: IV B).  
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,  
d) **uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium na przedmiotowej działce ustalono funkcję terenów rolniczych i częściowo, dla istniejącej zabudowy terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 841 obręb Białośliwie,  
b) **treść uwagi:** Proszę o przesunięcie linii zabudowy na odległość minimum 10-15 metrów od drogi powiatowej.  
c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,  
d) **uzasadnienie:** Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1595) obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, poza terenem zabudowy, co najmniej 20 m od krawędzi jezdni.

**Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 841 obręb Białośliwie,
- b) **treść uwagi:** Proszę o zmianę przeznaczenia pozostałej części tej działki tzn. tak, by możliwe było prowadzenie zabudowy zagrodowej (celem jest umożliwienie rozwoju mojego gospodarstwa rolnego, w tym budowy domu mieszkalnego).
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium na przedmiotowej działce ustalono funkcję terenów rolniczych i częściowo, dla istniejącej zabudowy terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXI.196.2021  
Rady Gminy Białośliwie  
z dnia 15 grudnia 2021 r.

## ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY BIAŁOŚLIWIE

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo 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 2021 r. poz. 741; zm: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372; zm: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834), Rada Gminy Białośliwie rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Białośliwie i Dworzakowo inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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”.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXXI.196.2021  
Rady Gminy Białośliwie  
z dnia 15 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml