DOM Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna

ul. Chojnicka 61
83-200 Starogard Gdański
Tel. (58) 562-20-57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała
w gminie Biały Bór

Zespół autorski		**podpis**
Opracowanie	mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska *(uprawnienia do projektowania – art. 5, pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*	
	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk – Skolimowska *(uprawnienia urbanistyczne nr 1540 – art. 5, pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*	

Data opracowania: **lipiec 2025r., aktualizacja lipiec 2026r. - sierpień 2026, wrzesień 2026**

PROJEKT

Uchwała Nr XXIX/……/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 30 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz.662, z późn. zm.) i art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.),

Rada Miejska w Białym Borze u c h w a l a co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór” (obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu przyjęta Uchwałą Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. wraz ze sprostowaniem oczywistej omyłki w załączniku nr 6 do Uchwały Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. przyjętym Uchwałą Nr XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 26 maja 2025 r.)
2. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór, w granicach określonych na rysunku planu - załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 14,16 ha.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego poddanego konsultacjom społecznym, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **budynek główny** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji głównej: budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub budynek letniskowy lub budynek rekreacji indywidualnej;
   2) **budynek towarzyszący** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji towarzyszącej: budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo garażowy;
   3) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 70% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
   4) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń (drzewa i krzewy) w nowych nasadzeniach, w obrębie zagospodarowania działek z gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo;
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

§ 5.

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) oznaczenia liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza kolejny numer terenu, a oznaczenie literowe oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
   5) przeznaczenie terenów, w tym:
      a) MNW-ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
      b) US-ZN – tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej,
      c) ZN – tereny zieleni naturalnej,

d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
e) KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej;

6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia i opisy na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią informacje, zalecenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 13 do 18 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.
2. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.
3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.
4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej.
5. W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków ustala się:
   1) wymóg wykończenia elewacji z zastosowaniem cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym z dopuszczeniem kamieni w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych lub klinkieru;
   2) wymóg realizacji pokrycia dachu z matowych rodzajów dachówek ceramicznych, betonowych, blachodachówek, blach kładzionych na rąbek w kolorze ograniczonym do odcieni czerni, szarości i grafitu;
   3) dla dachów płaskich dopuszcza się dowolne pokrycie;
   4) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (tj. kolorów o zintensyfikowanym nasyceniu lub z połyskiem).

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. W całym obszarze planu należy chronić istniejącą zieleń wysoką (drzewa i krzewy). Istniejącą zieleń wysoką należy wykorzystać w możliwie jak największym stopniu, jako zieleń ozdobną, izolacyjną, krajobrazową, ekologiczną, chroniącą różnorodność biologiczną terenów objętych planem.
3. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.
4. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi

i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie. Zaleca się odtworzenie drzew usuniętych.

5. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
6. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8.

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

1. Część obszaru opracowania planu znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego: Przybrda, stan. 5, AZP 22-27/11, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej.
2. Ustanawia się strefę ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej na poziomie „W III" – ograniczonej ochrony konserwatorskiej. Zasięg strefy ochrony konserwatorskiej wskazano na rysunku planu, gdzie obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz ustalenia wymienione w ustępie 3 niniejszego paragrafu.
3. Ustala się prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, tj. obowiązuje:
   1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
   2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Cały obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo – Biały Bór" - obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego[1] w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. W granicach planu nie występują naturalne cieki czy zbiorniki wodne, zadrzewienia przydrożne i śródpolne podlegające ochronie. Obszar planu częściowo jest położony w odległości mniejszej niż 100m od linii brzegowej Jeziora Bielsko. Na rysunku planu w terenach o symbolach 1MNW-ML i 2MNW-ML wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy uwzględniającą odległość 100m od brzegu jeziora Bielsko.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

[1] na dzień uchwalenia planu obowiązuje Uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu z późniejszymi zmianami (t. j. Obwieszczenie Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. 2021, poz. 2091).

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej ze zbiorczego ujęcia wody dla całego zespołu (ujęcie wody zlokalizowane w ramach dopuszczalnych sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów lub poza granicami planu);
2) dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2. W zakresie gospodarki ściekami:
   1) odprowadzanie ścieków sanitarnych indywidualnie, dla każdej wydzielonej działki do zbiorników na nieczystości ciekłe;
   2) dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
   3) ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem systemów:
   1) powierzchniowych w ramach własnych działek w tym do ogrodów deszczowych poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
   2) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
   3) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny.
4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć ze źródeł nieemisyjnych w tym pomp ciepła osobno dla każdego budynku lub z ogrzewania elektrycznego, szczególnie w sytuacji montażu paneli fotowoltaicznych.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
   1) dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
   2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych po ich rozbudowie lub ze źródeł produkujących energię ze źródeł odnawialnych, w szczególności paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Nie dopuszcza się zaopatrzenia budynków w gaz.
8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.
10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
11. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga wewnętrzna we własności gminnej, zlokalizowana na działce nr 201/1 (częściowo objęta granicami planu) oznaczona symbolem 1KDD. Droga ta podłączona jest do drogi publicznej – krajowej nr 20 (dz. nr 209/1) w miejscowości Biała (poza granicami opracowania planu). Od południa projektowana droga od symbolu 1KDD podłączona jest do drogi publicznej gminnej (dz. nr 332 – 372009Z-1). Do drogi o symbolu 1KDD podłączona jest działka nr 278/43, wydzielona w celu obsługi komunikacyjnej całego terenu planu – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KR .
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z wydzielonej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.
3. Dla terenów o symbolu 1MNW-ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:
   1) przewidzieć nie mniej niż dwa miejsca parkingowe dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub letniskowego lub rekreacji indywidualnej;
   2) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości w tym miejsce parkingowe w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
   3) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku.
4. Dla terenu o symbolu 1US-ZN należy przewidzieć nie mniej niż 5 miejsc parkingowych w obszarze terenu.
5. Dla terenu o symbolu 2US-ZN należy przewidzieć nie mniej niż 10 miejsc parkingowych w obszarze terenu, przy czym alternatywnie dopuszcza się lokalizację tych miejsc parkingowych w obszarze terenu o symbolu 1KR.
6. W terenach o symbolach 1US-ZN i 2US-ZN dodatkowo należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 16;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
   3) min 4% ogólnej liczny stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
7. Tereny o symbolach 1ZN, 2ZN i 3ZN oraz tereny o symbolach 1KR i 1KDD nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

§ 12.

Stawka procentowa

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW-ML i 2MNW-ML;
2) pozostałe tereny, niewymienionych w pkt 1, nie wymagają ustalenia stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1MNW-ML i 2MNW-ML

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja budynków mieszkalnych, w formie zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej,
      b) lokalizacja budynków rekreacyjnych lub letniskowych w formie zabudowy wolnostojącej,
      c) lokalizacja budynków towarzyszących,
      d) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku głównego oraz maksymalnie jednego budynku towarzyszącego na każdej wydzielonej działce budowlanej,
      e) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
      f) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
      g) lokalizacja dojść, dojazdów, przejazdów, miejsc parkingowych a także zieleni towarzyszącej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,12 powierzchni działki budowlanej przy czym:
      a) maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku głównego: 250m^2,
      b) minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku głównego: 150m^2,
      c) maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku towarzyszącego: 80m^2;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7 powierzchni działki budowlanej;
   3) nadziemna intensywność zabudowy:
      a) minimalna: 0,08,
      b) maksymalna: 0,24;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w odległości:
      a) 6m od granicy z wydzielonym terenem komunikacyjnym o symbolu 1KR – w przebiegu jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
      b) 12m od granicy użytku Ls (położonego poza obszarem opracowania planu) – w przebiegu jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
      c) 100m od linii brzegowej jeziora Bielsko (położonego poza obszarem opracowania planu) - w przebiegu jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1;
   5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2300 m^2 przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz na wydzielenie terenów infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej. W terenie o symbolu 1MNW-ML dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 6 działek budowlanych, w terenie o symbolu 2MNW-ML dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 20 działek budowalnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
   a) dla budynków głównych – 10 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne,
   b) dla budynków towarzyszących – 6 m,
   c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4 m;
2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m;
3) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
4) geometria dachu:
   a) nad główną bryłą budynków głównych dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° nie więcej niż 45^0 z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe, wystawki i lukarny,
   b) dla budynków głównych dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży dobudowanych, tarasów, wejść itp. dopuszcza się dach płaski lub dach stromy: dwuspadowy lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia,
   c) dla budynków towarzyszących dach płaski lub dach stromy: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
   d) dla wiat nie określa się geometrii dachu.
5) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: w obszarze terenu o symbolu 1MNW-ML jest zlokalizowane stanowisko archeologiczne dla którego ustalono w planie strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 8.

§ 14.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1US-ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja obiektów i terenów sportowych w tym m in. place zabaw, siłownie zewnętrzne, itp.,
      b) lokalizacja obiektów rekreacyjnych w tym m in. wiaty, wydzielone miejsca na organizację grilla/ogniska, miejsca spotkań sąsiedzkich, itp.,
      c) lokalizacja budynków gastronomii, handlu detalicznego w tym lokalizowane sezonowo (niezwiązane trwale z gruntem),
      d) lokalizacja budynków zaplecza sanitarnego,
      e) zieleń naturalna lub urządzona,
      f) szlaki rowerowe, przejścia piesze, dojazdy oraz parkingi,
      g) urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej,
      h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05 powierzchni terenu;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7 powierzchni terenu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,00,
   b) maksymalna: 0,05;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w odległości 6m od granicy z wydzielonym terenem komunikacyjnym o symbolu 1KR – w przebiegu jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
5) nie dopuszcza się podziału na działki, z wyjątkiem działek wydzielanych na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz na wydzielenie terenów infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy w tym tymczasowych obiektów usługowych - 5m,
   2) dla budynków i tymczasowych obiektów usługowych dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci w przedziale od 30 do 45^0 lub dachy płaskie, dla wiat dachy dowolne,
   3) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

§ 15.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 2US-ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja obiektów i terenów sportowych w tym m in. boiska sportowe (w szczególności do koszykówki, siatkówki, tenisa, itp.), place zabaw, siłownie zewnętrzne itp.
      b) lokalizacja obiektów rekreacyjnych w tym m in. wiaty, miejsca spotkań sąsiedzkich,
      c) lokalizacja budynków zaplecza sanitarnego,
      d) zieleń naturalna lub urządzona,
      e) ścieżki rowerowe, przejścia piesze, dojazdy oraz parkingi,
      f) obiekty tymczasowe w tym związane z organizacją imprez (lokalizowane na maksymalnie 2 tygodnie),
      g) urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
   1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,01 powierzchni terenu;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8 powierzchni terenu;
   3) maksymalna intensywność zabudowy:0,01;
   4) nadziemna intensywność zabudowy:
      a) minimalna: 0,00,
      b) maksymalna: 0,01;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w odległości 6m od granicy z wydzielonym terenem komunikacyjnym o symbolu 1KR – w przebiegu jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
6) nie dopuszcza się podziału na działki, z wyjątkiem działek wydzielanych na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz na wydzielenie terenów infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy 5m,
   2) dla budynków dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci w przedziale od 30 do 45^0 lub dachy płaskie, dla wiat dachy dowolne,
   3) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

§ 16.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1ZN, 2ZN i 3ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) zieleń naturalna,
      b) szlaki lub ścieżki piesze, rowerowe, pieszo rowerowe wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania,
      c) urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej,
      d) zakaz lokalizacji budynków.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8 powierzchni poszczególnych terenów;
   2) nie dopuszcza się podziału na działki, z wyjątkiem działek wydzielanych na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz na wydzielenie terenów infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

§ 17.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej: drogi wewnętrznej – KR,
   2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo - rowerowych, chodników,
b) lokalizacja miejsc parkingowych,
c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
d) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
e) dopuszcza się połączenie ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego w jednej przestrzeni w formie pieszo – jezdnej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
   2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń;
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 18.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1KDD

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej – KDD,
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo - rowerowych, chodników,
      b) lokalizacja miejsc parkingowych,
      c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
      d) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
   2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń;
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§ 20.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

……..……..

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do zintegrowanego planu inwestycyjnego
zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą
w obrębie Biała w gminie Biały Bór

1. Wstęp

Opracowaniem zintegrowanego planu inwestycyjnego jest objęty obszar o powierzchni ok. 14,16ha, zlokalizowany blisko zachodniego brzegu jeziora Bielsko, w obrębie Biała, obejmujący działki nr 278/44 i 278/43 oraz część dz. nr 278/42. Obszar opracowania planu zawiera niezabudowane i niezagospodarowane grunty rolne o użytkach RV i RVI. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny rolniczo-leśne oraz zabudowa miejscowości Biała, Białka (PGR), Przybrda, Jeziernik i Trzmielewo, przy czym zabudowa w Jezierniku jest położona najbliżej obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór – obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu przyjęta Uchwałą Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. wraz ze sprostowaniem oczywistej omyłki w załączniku nr 6 do Uchwały Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. przyjętym Uchwałą Nr XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 26 maja 2025 r.. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem przeznaczony jest dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej o charakterze rezydencjonalnym.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 37ea i art. 37eb ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Celem opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest wydzielenie maksymalnie 26 działek dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub zabudowy rekreacji indywidualnej oraz dojazdu do tych terenów jak również wydzielenie jednej działki dla lokalizacji usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej w ciągu działek przewidzianych dla zainwestowania. Jest to inwestycja główna. Inwestycją uzupełniającą jest wydzielenie fragmentu terenu z działki nr 277 obręb ewidencyjny Biała z przeznaczeniem pod drogę publiczną gminną – jako fragment powiązania istniejącej drogi wewnętrznej (dz. 201/1 obręb ewidencyjny Biała) i dalej projektowanej drogi wewnętrznej (dz. 278/43 obręb ewidencyjny Biała) z istniejącą drogą publiczną gminną (dz. nr 332 – 372009Z-1). Planowane jest także urządzenie całej drogi i docelowe włączenie jej do zasobu dróg publicznych gminy (teren 1KDD w projekcie ZPI). Rozwiązanie to znacząco poprawi obsługę komunikacyjną w kształtującym się zespole zabudowy rekreacyjnej w Jezierniku. Dodatkowo przewidywana jest realizacja terenów usług sportu i rekreacji oraz zieleni naturalnej pomiędzy wydzieloną drogą wewnętrzną a zachodnią granicą opracowania planu - tereny te będą służyły inwestycji głównej jak i mieszkańcom gminy Biały Bór.

Po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w Białym Borze na przystąpienie do sporządzania planu, Burmistrz Białego Boru przeprowadził z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu planu oraz projektu umowy urbanistycznej.

Po zakończonych konsultacjach społecznych została zawarta ostateczna umowa urbanistyczna, a następnie projekt został przekazany do uchwalenia przez Radę Miejską w Białym Borze.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju

Zintegrowany plan inwestycyjny, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 13 do 18 uchwały. W celu uzyskania zespołu zabudowy o podobnej strukturze i formie wprowadzono ograniczenia powierzchni zabudowy zarówno dla budynków głównych jak i budynków towarzyszących. Ponadto ustalono również minimalną powierzchnie zabudowy dla budynków głównych, celem niedopuszczenie do powstania niewielkich obiektów, które zakłóciłyby formę całego zespołu. Ponadto wprowadzono ograniczenia w ilości lokalizowanych na działce budynków, dopuszczając na każdej wydzielonej działce jeden budynek główny i jeden budynek towarzyszący. Przyczyni się to do utrzymania ładu przestrzennego poprzez uniknięcie budowy zespołów niewielkich budynków z przeznaczeniem na wynajem (których łączna powierzchnia zabudowy mieściłaby się w zaproponowanym maksymalnym udziale powierzchni zabudowy a funkcja została by zachowana jako letniskowa lub rekreacyjna). Zespoły takie miałyby negatywny wpływ na spójność założenia oraz ład przestrzenny całego obszaru. W celu uniknięcia intensyfikacji zabudowy ustalono również minimalną powierzchnię działki budowlanej oraz maksymalną ilość działek możliwych do wydzielenia. Powyższe ustalenia zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni. W ustaleniach ogólnych określono wymogi w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych zarówno w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą, letniskową czy rekreacji indywidualnej jak również w terenach usług sportu i rekreacji oraz zieleni naturalnej, gdzie dopuszczono lokalizacje niewielkich budynków. Ujednolicenie kolorystyki oraz użytych materiałów przyczyni się do uzyskania spójnego zespołu zabudowy co wpłynie korzystnie na ład przestrzenny i będzie harmonijnie oddziaływać w krajobrazie.

W zintegrowanym planie inwestycyjnym nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż w obszarze opracowania nie ustanowiono krajobrazu priorytetowego.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zintegrowany plan inwestycyjny, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar w całości położony jest w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo – Biały Bór”. Jest to fragment rynny jez. Bielsko o wyróżniającym się krajobrazie,

o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. W zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo – Biały Bór" obowiązuje Uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu z późniejszymi zmianami (t. j. Obwieszczenie Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. 2021, poz. 2091). Ustalenia planu w całości uwzględniają zawarte w niej zakazy. W szczególności od strony jeziora Bielsko została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 100m od linii brzegowej jeziora.

Na terenie lokalizacji przedsięwzięcia i w jego sąsiedztwie nie występują inne obszarowe formy ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na terenie lokalizacji przedsięwzięcia i w jego sąsiedztwie nie występują siedliska przyrodnicze chronione w programie Natura 2000 (najbliższe to siedlisko 3150 – starorzecza i inne zbiorniki eutroficzne obejmujące jez. Bielsko, w minimalnej odległości 60–200 m).

Teren objęty planem jest położony poza zasięgiem korytarzy ekologicznych ponadregionalnych, regionalnych i subregionalnych wyznaczonych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego" (2020).

Na terenie lokalizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, mszaków i grzybów (wielkoowocnikowych i zlichenizowanych – porostów), natomiast stwierdzono występowanie kilku chronionych gatunków zwierząt – dwa gatunki bezkręgowców, trzy gatunki pospolitych w krajobrazie rolniczym ptaków lęgowych i trzy gatunki ptaków nielęgowych tzw. „kluczowych" na pograniczu terenu przedsięwzięcia z lasem od wschodu oraz jeden gatunek ssaka (nietoperz karlik drobny – ochrona ścisła). Zostały one objęte ochrona na mocy § 7.

Planowana inwestycja, polegająca na lokalizacji zespołu zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnego może należeć do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu oraz karty informacyjnej przedsięwzięcia – decyzja Burmistrza Białego Boru nr OŚ.6220.2.2024.AM z dnia 16 września 2025 r.

Planowana inwestycja nie będzie kolidowała z przepisami ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska: nie znajduje się w granicach ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania, nie jest położona w ustanowionej strefie przemysłowej, nie jest to obszar cichy w aglomeracji, nie jest położona w granicach ustanowionych stref ochronnych ujęć wody, ani w strefie-obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren planu nie jest wpisany do rejestru zabytków. Nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego. W obszarze opracowania nie znajdują się żadne budynki wpisane do rejestru zabytków bądź do gminnej ewidencji zabytków. W obszarze opracowania występuje jedno stanowisko archeologiczne: Przybrda, stan. 5, AZP 22-27/11, dla którego ustalono w planie strefę ochrony konserwatorskiej „W III" stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej oraz ustalono w § 8 zasady ochrony w obrębie ustalonej strefy.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W planie określone zostały minimalne wskaźniki miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji, jest zgodnie z trendami rozwojowymi w terenach nad jeziorami. Planowane przedsięwzięcie przyczyni się do lepszego wykorzystania obszaru i wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów o symbolach 1MNW-ML i 2MNW-ML ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Dla drogi o symbolu KR i terenów o symbolach US-ZN i ZN wprowadzono stawkę 0% z uwagi na brak wzrostu wartości tych nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

2.7. Prawo własności

Cały teren objęty planowanym przedsięwzięciem jest własnością prywatną spółki prawa handlowego, która jest wnioskodawcą sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego i potencjalnym inwestorem planowanego przedsięwzięcia. Inwestycja nie ingeruje zatem w odrębne własności.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zintegrowany plan inwestycyjny dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Plan nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem poszanowania zarówno interesów spółki prawa handlowego będącej inwestorem jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci organizacji przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników. Ponadto, w ramach planu zostanie również zrealizowana inwestycja drogowa, jako inwestycja uzupełniająca, służąca inwestycji głównej oraz lokalnej społeczności.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zintegrowany plan inwestycyjny zawiera ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne oraz kwestię odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Planowane budynki mają zostać zasilone w wodę z lokalnej sieci wodociągowej zasilanej ze zbiorczego ujęcia wody, zlokalizowanego w ramach zagospodarowania terenów lub zlokalizowanego poza granicami zintegrowanego planu inwestycyjnego. Obsługa zespołu z gminnej sieci wodociągowej nie jest zasadna. Konieczna byłaby bowiem rozbudowa sieci wodociągowej o znacznej długości co podwyższyłoby koszty planowanej inwestycji. Działanie to byłoby również niekorzystne ze względów finansowych gdyż obsługiwałoby niewielką ilość gospodarstw domowych i nie byłoby adekwatne do zakładanych celów środowiskowych funkcjonowania przedsięwzięcia. Ponadto dla budynków ustalono odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, lokalizowanych indywidualnie na obszarze poszczególnych, wydzielonych działek. Z przyczyn ekonomicznych rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej dla niewielkiego nowego

zespołu byłaby niekorzystna ekonomiczne, ponadto ze względu na położenie obszaru brak jest możliwości odprowadzenia oczyszczonych wód z oczyszczalni. Indywidualne rozwiązania dotyczące infrastruktury technicznej są najbardziej racjonalnym rozwiązaniem , biorąc pod uwagę położenie zespołu zabudowy oraz jego wielkość.

Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura sporządzenia planu zostanie przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa zostanie zapewniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwią udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

W trakcie prowadzonych konsultacji społecznych złożono trzy pisma zawierające uwagi, które Burmistrz Białego Boru postanowił uwzględnić i odpowiednio skorygować projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz postanowienia umowy urbanistycznej.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Planowane budynki mają zostać zasilone w wodę ze zbiorczego ujęcia wody dla całego zespołu. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2.13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Obszar planu nie jest położony w otoczeniu zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie zachodzi konieczność ograniczania skutków ich działalności dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

2.14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan zmienia dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenów. Nowo projektowane tereny o nierolniczym przeznaczeniu związane są z planowaną realizacją konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego - zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej. Teren ten jednak jest położony na skraju otwartej przestrzeni produkcyjnej, w sąsiedztwie lasu na zboczu brzegu jeziora Bielsko; nie spowoduje zatem fragmentaryzacji istniejących gruntów rolnych.

2.15. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią grunty rolne, niezabudowane. Inwestycja przyczyni się do zwiększenia podatków od nieruchomości zabudowanych jak również przyczyni się do zwiększenia w obszarze gminy ilości terenów ogólnodostępnych, przeznaczonych dla rozwoju funkcji usług sportu. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą współmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

2.16. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Zintegrowany plan inwestycyjny zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i określenia wskaźników zagospodarowania terenu.

Podstawowym celem planu jest prawne przygotowanie terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Ponadto plan będzie kontynuacją zabudowy rekreacyjnej w sąsiedztwie, na terenie miejscowości Jeziernik, która zlokalizowana jest wzdłuż brzegu jeziora Bielsko. Planowany zespół będzie odpowiadał na potrzeby inwestora a inwestycja uzupełniająca w postaci lokalizacji terenów usług sportu i rekreacji oraz zieleni naturalnej będzie służyła zarówno mieszkańcom gminy jak i przyszłym nabywcom działek wydzielonych w obszarze planu. Można uznać iż planowana inwestycja przysłuży się do efektywnego gospodarowania przestrzenią. W związku z tym, iż przedmiotowy plan stanowi jedynie niewielki fragment gminy i kontynuuje dotychczasowe trendy rozwojowe nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Zintegrowany plan inwestycyjny nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Kazimierz, Stepień, Drzonowo przyjęto ujednoliconą wersję dokumentu Uchwała Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. wraz ze sprostowaniem oczywistej omyłki w załączniku nr 6 do Uchwały Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. przyjętym Uchwałą Nr XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 26 maja 2025 r.).

Burmistrz Białego Boru nie dokonał w ostatnich kadencjach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś Rada Miejska nie podejmowała Uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona umowa urbanistyczna zabezpiecza skutki finansowe uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Uchwalenie planu będzie wiązać się z dochodami po stronie Gminy, nie będzie rodziło konieczności ponoszenia wydatków.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego Burmistrz Białego Boru przedkłada się Radzie Miejskiej w Białym Borze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do
Uchwały Nr …….2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia ……..2026 r.
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór

RYSUNEK PLANU - w skali 1:1000

odrębna plansza

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do
Uchwały Nr …….2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia …….2026 r.
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do konsultowanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego

Rada Miejska w Białym Borze, po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór przedłożonym przez Burmistrza Białego Boru

rozstrzyga, co następuje:

niniejszym Rada Miejska w Białym Borze potwierdza stanowisko Burmistrza Białego Boru w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór poddanego konsultacjom społecznym, zawarte w załączniku nr 1 do raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych projektu przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

……
Przewodniczący Rady Miejskiej

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do
Uchwały Nr …….2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia ……..2026 r.
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 538, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.)

Rada Miejska w Białym Borze rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Sposób realizacji i finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnych dla funkcjonowania planowanych przedsięwzięć odbywać się będzie w oparciu o Umowę urbanistyczną zawartą z inwestorem, który złożył wniosek w sprawie uchwalenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

do
Uchwały Nr …….2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia ……..2026 r.
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do
Uchwały Nr …….2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia ……..2026 r.
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 538, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.)

Rada Miejska w Białym Borze rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie Biała w gminie Biały Bór nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Sposób realizacji i finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnych dla funkcjonowania planowanych przedsięwzięć odbywać się będzie w oparciu o Umowę urbanistyczną zawartą z inwestorem, który złożył wniosek w sprawie uchwalenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.