celaria Notarialna
Magdalena Iwaszko
ska 10, 77-200 Miastko
tel. 59 714 12 99
kancelaria@notariusz.miastko.com.pl
www.notariusz.miastko.com.pl
NIP: 842 163 99 56 REGON 222 096 726

KANCELARIA OGÓLNA
WPŁYNĘŁO
dnia 2026 -10- 19
Liczba zał.
10692/26

WYPIS

KANCELARIA OGÓLNA
WPŁYNĘŁO
dnia 2026 -09- 10
Liczba zał.
8377/26

Repertorium A Numer 3564/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia dziesiątego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku **(10-09-2026)** ---------- przede mną notariuszem **Magdaleną IWASZKO**, w siedzibie mojej Kancelarii w Miastku przy ulicy Szewskiej numer 10 stawili się: ----------

1. Paweł Stanisław MIKOŁAJEWSKI ----------

używający imienia Paweł, syn , według oświadczenia zamieszkały pod adresem: dowód osobisty numer , z datą ważności do dnia oku, PESEL , posiadający obywatelstwo polskie, ----

ad. 1 działający w imieniu i na rzecz **Gminy Biały Bór** (NIP 673-177-58-13, REGON 330920601), adres: 78-425 Biały Bór, ulica Słupska numer 10, jako Burmistrz Białego Boru, co wynika z przedłożonego zaświadczenia, wydanego dnia 09 kwietnia 2024 roku, przez Miejską Komisję Wyborczą w Białym Borze oraz z wyciągu z protokołu inauguracyjnej sesji Rady Miejskiej w Białym Borze, z dnia 07 (siedem) maja 2024 (dwa tysiące dwadzieścia cztery) roku, dokumentującego złożenie przez Pawła MIKOŁAJEWSKIEGO ślubowania wobec Rady Miejskiej w Białym Borze, -----

2. Rafal LINKOWSKI ----------

według oświadczenia syn , zamieszkały pod adresem: niderlandzki dowód osobisty numer , z datą ważności do dnia (dwa tysiące dwadzieścia siedem) roku, urodzony dnia ,

, działający w imieniu i na rzecz spółki **Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: 01-102 Warszawa, ulica Jana Olbrachta numer 94, NIP 5272497709, REGON 140433437, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252163, jako Członek Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki, co wynika z okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 (dwadzieścia) sierpnia 1997 (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem) roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, stan na dzień 10 września 2026 roku, zapewniając, że dane w niej zawarte nie uległy zmianie oraz że nie został odwołany z pełnionej funkcji. ----------

Tożsamość stawających stwierdziłam na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których numery wypisałam obok ich nazwisk. ----------

Stawający oświadczyli, że nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 46 i 50 ustawy z dnia 06 (sześć) sierpnia 2010 (dwa tysiące dziesięć) roku o dowodach osobistych (tekst jednolity z dnia 15 (piętnaście) marca 2019 (dwa tysiące dziewiętnaście) roku, Dz.U. z 2019 roku, poz. 653). -----

Stawający oświadczyli, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numer PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1191 ze zmianami). ----------

UMOWA URBANISTYCZNA

PREAMBUŁA

Zważywszy że: ----------

I. w dniu 12 sierpnia 2025 roku do Rady Miejskiej w Białym Borze wpłynął wniosek Inwestora, zwany dalej w treści niniejszej umowy „Wnioskiem", o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego pt. „Zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Biała, gmina Biały Bór zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą" dla obszaru zlokalizowanego blisko zachodniego brzegu jeziora Bielsko, w obrębie Biała, gmina Biały Bór, obejmującego działki ewidencyjne numer **278/44** (dwieście siedemdziesiąt osiem łamane przez czterdzieści cztery) i **278/43** (dwieście siedemdziesiąt osiem łamane przez czterdzieści trzy) oraz część działki ewidencyjnej numer **278/42** (dwieście siedemdziesiąt osiem łamane przez czterdzieści dwa), jako teren inwestycji głównej, i część działek ewidencyjnych numer **201/1** (dwieście jeden łamane przez jeden) i **277** (dwieście siedemdziesiąt siedem), jako teren inwestycji uzupełniającej (zwanego dalej w treści niniejszej umowy „**Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym**" lub „**ZPI**"); ----------

II. w dniu 18 grudnia 2025 roku Rada Miejska w Białym Borze podjęła Uchwałę nr XXIII/133/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Biała gmina Biały Bór, uchwalenia którego to Zintegrowanego planu inwestycyjnego dotyczył Wniosek; ----------

III. Gmina oraz Inwestor prowadziły negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130), zwanej dalej w treści niniejszej umowy „**UoPiZP**"; ----------

IV. niezbędnym elementem uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego jest zobowiązanie się Inwestora do zrealizowania na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej; ----------

V. w trakcie ww. negocjacji Inwestor zobowiązał się realizacji na swój koszt na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej w postaci: ----------

a. dokonania podziału, będącej wyłączną własnością Inwestora, działki numer ewidencyjny **277**, obręb Biała, gmina Biały Bór, zwanej dalej w treści niniejszej umowy „**Działką Dzieloną**", w celu wydzielenia z Działki Dzielonej, fragmentu terenu (działki), z przeznaczeniem pod drogę publiczną, w granicach terenu oznaczonego w części graficznej projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego jako teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej o symbolu **1KDD** (ww. fragment terenu, który zostanie wydzielony z Działki Dzielonej zwany jest dalej w treści niniejszej umowy „**Działką Wydzieloną**") jako fragment **powiązania** istniejącej drogi wewnętrznej (gminnej), zwanej dalej w treści niniejszej umowy „**Drogą**", zlokalizowanej na działce numer **201/1** (dwieście jeden łamane przez jeden), obręb ewidencyjny Biała, gmina Biały Bór, zwanej dalej w treści niniejszej umowy „**Działką Drogową**", oraz dalej projektowanej drogi wewnętrznej (prywatnej) na działce numer **278/43** (dwieście siedemdziesiąt osiem łamane przez czterdzieści trzy), obręb ewidencyjny Biała, gmina Biały Bór, oznaczonej w części graficznej Zintegrowanego planu inwestycyjnego jako teren drogi wewnętrznej o symbolu **1KR**, zwanej dalej w treści niniejszej umowy „**Drogą Prywatną**", z istniejącą drogą publiczną, zlokalizowaną na działce ewidencyjne numer **332**, 372009Z-1, obręb ewidencyjny Biała, gmina Biały Bór, zwaną dalej w treści niniejszej umowy „**Drogą Publiczną**", ----------

b. uzyskania decyzji (zezwolenia) na wycinkę drzew na Działce Wydzielonej w zakresie niezbędnym do utwardzenia części Drogi zgodnie z postanowieniem za literą f. poniżej, oraz ----------

c. poniesienia opłaty administracyjnej za ww. wycinkę drzew (o ile będzie wymagana) albo wykonania nasadzeń zastępczych (na podstawie na podstawie opracowanego przez Inwestora i zatwierdzonego przez Gminę projektu ww. nasadzeń) (o ile będą wymagane), oraz ----------

d. wykonania ww. wycinki drzew, oraz ----------

e. po zrealizowaniu przez Inwestora czynności określonych za literami od a. do d. powyżej - nieodpłatnego przekazania Gminie Działki Wydzielonej, ----------

f. po scaleniu przez Gminę Działki Wydzielonej z Działką Drogową - utwardzenia kruszywem części Drogi w granicach terenu oznaczonego w części graficznej Zintegrowanego planu inwestycyjnego jako teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej o symbolu 1KDD, tj. na odcinku Drogi od Drogi Publicznej do rozwidlenia Drogi z Drogą Prywatną, tj. na odcinku o łącznej długości około 560 metrów; ----------

VI. projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego uzyskał stosowne uzgodnienia, opinie i konsultacje społeczne, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt. 4 lit. a-d UoPiZP, ----------

działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7 oraz art. 37ed ust. 1 UoPiZP, Strony zawierają umowę (zwaną dalej w treści aktu „Umową") o następującej treści: ----------

§ 1

1. Rafal LINKOWSKI działający w imieniu i na rzecz spółki Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez niego spółka jest właścicielem nieruchomości, składającej się miedzy innymi z działek gruntu numer **278/44** (dwieście siedemdziesiąt osiem łamane przez czterdzieści cztery), o obszarze 7,7654 ha, **278/43** (dwieście siedemdziesiąt osiem łamane przez czterdzieści trzy), o obszarze 1,5493 ha, **278/42** (dwieście siedemdziesiąt osiem łamane przez czterdzieści dwa), o obszarze 53,1927 ha i **277** (dwieście siedemdziesiąt siedem), o obszarze 32,1900 ha, położonej w obrębie Biała, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr** . ----------

2. Rafal LINKOWSKI działający w imieniu i na rzecz spółki Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że: ----------

a) w dziale III księgi wieczystej KW Nr

---

a

---

l) dla obszaru, na którym znajdują się przedmiotowe działki gruntu numer **278/44, 278/43 278/42 i 277** nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; dla

terenu, na którym znajdują się wyżej opisane działki gruntu nie została podjęta przez Radę Miejską w Białym Borze uchwała o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Biały Bór, o którym mowa w ustawie z dnia 9 (dziewięć) października 2015 (dwa tysiące piętnaście) roku o rewitalizacji, ----------

e) dla terenu na którym znajdują się przedmiotowe działki gruntu numer **278/44, 278/43 278/42 i 277**, nie został sporządzony uproszczony plan urządzenia lasu, ani nie została wydana decyzja starosty z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden) roku o lasach (tekst jednolity z dnia 22 (dwadzieścia dwa) listopada 2019 roku, Dz.U. z 2020 roku, poz. 6), ----------

f) przedmiotowe działki gruntu numer **278/44, 278/43 278/42 i 277** nie są pokryte wodami stojącymi w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych, niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, ani wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu, powstałych w wyniku działalności człowieka, o których mowa w art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity z dnia 28 stycznia 2020 roku, Dz.U. z 2020 roku, poz. 310), ----------

g) poza wpisami w działach III i IV księgi wieczystej [illegible] /3

[illegible] przedmiotem postępowania [illegible]

[illegible] zapisu zabezpieczającego. ----------

§ 2

Paweł MIKOŁAJEWSKI działający w imieniu i na rzecz Gminy Biały Bór oświadcza, że Gmina Biały Bór jest właścicielem nieruchomości, składającej się między innymi z niezabudowanych działek gruntu numer **201/1** (dwieście jeden łamane przez jeden), o obszarze **2,7800 ha** (dwa hektary siedemdziesiąt osiem arów) oraz **332** (trzysta trzydzieści dwa), o obszarze 0,6400 ha (sześćdziesiąt cztery ary), położonej w obrębie ewidencyjnym **Biala**, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta **I** ----------

§ 3

Stawający przedkładają do niniejszej umowy następujące dokumenty: ----------

a) Uchwałę Nr XXIII/133/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze, z dnia 18 grudnia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Biała gmina Biały Bór, ----------

b) projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Biała, gmina Biały Bór zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą, opracowany przez mgr inż. arch. Mariolę KOWALKOWSKĄ oraz dr inż. arch. Barbarę JASZCZUK – SKOLIMOWSKĄ, w lipcu 2025 roku, aktualizowany w lipcu 2026 roku, sierpniu 2026 roku oraz we wrześniu 2026 roku – stanowiący załącznik numer 1 do niniejszej umowy, ----------

c) wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 27 sierpnia 2026 roku, z którego wynika, że: ----------

- działka gruntu numer **277**, o obszarze 32,1900 ha, w tym o symbolu użytku „RV" – 20,1600 ha, „RVI" – 8,3700 ha, „W-RV" – 0,1900 ha, „LsIV" – 1,9500 ha i „LsVI" – 1,5200 ha, położona w obrębie ewidencyjnym Biała numer 0126, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 321503_5.0126.277, ----------

- działka gruntu numer **278/42**, o obszarze 53,1927 ha, w tym o symbolu użytku „RV" – 25,5403 ha i „RVI" – 27,6524 ha, położona w obrębie ewidencyjnym Biała numer 0126, gmina Biały

Bór, powiat szczecinecki, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 321503_5.0126.278/42, ----------

- działka gruntu numer **278/43**, o obszarze 1,5493 ha, w tym o symbolu użytku „RV" – 0,2581 ha i „RVI" – 1,2912 ha, położona w obrębie ewidencyjnym Biała numer 0126, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 321503_5.0126.278/43, ----------

- działka gruntu numer **278/44**, o obszarze 7,7654 ha, w tym o symbolu użytku „RV" – 0,1290 ha i „RVI" – 7,6364 ha, położona w obrębie ewidencyjnym Biała numer 0126, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 321503_5.0126.278/44, ----------

d) wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 04 września 2026 roku, z którego wynika, że: ----------

- działka gruntu numer **201/1**, o obszarze 2,7800 ha, o symbolu użytku „dr", położona w obrębie ewidencyjnym Biała numer 0126, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 321503_5.0126.201/1, ----------

- działka gruntu numer **332**, o obszarze 0,6400 ha, o symbolu użytku „dr", położona w obrębie ewidencyjnym Biała numer 0126, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo pomorskie, oznaczona jest identyfikatorem: 321503_5.0126.332, ----------

e) zaświadczenie wydane przez Burmistrza Białego Boru, z dnia 21 sierpnia 2026 roku, znak: PP.6727.202.2026.AM, z którego wynika, że obszar na którym położone są działki numer **278/42, 278/43, 278/44, 277, 201/1, 332** obręb 04 , gmina Biały Bór, nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; Rada Miejska w Białym Borze nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku oraz Rady Miejskiej w Białym Borze nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 wyżej wymienionej ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, ----------

f) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 28 sierpnia 2026 roku, znak: RS.6164.360.2026.RZ, z którego wynika, że działka gruntu numer **277**, obręb Biała posiada oddział leśny o powierzchni 1,95 ha i 1,52 ha, na który obecnie urząd nie posiada inwentaryzacji stanu lasu, ----------

g) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 28 sierpnia 2026 roku, znak: RS.6164.360.2026.RZ, z którego wynika, że na działce gruntu numer **278/43**, obręb Biała nie występuje użytek leśny, zatem grunty nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu, ----------

h) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 28 sierpnia 2026 roku, znak: RS.6164.360.2026.RZ, z którego wynika, że na działce gruntu numer **278/42**, obręb Biała nie występuje użytek leśny, zatem grunty nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu, ----------

i) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 28 sierpnia 2026 roku, znak: RS.6164.360.2026.RZ, z którego wynika, że na działce gruntu numer **278/44**, obręb Biała nie występuje użytek leśny, zatem grunty nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu, ----------

j) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 02 września 2026 roku, znak: RS.6164.375.2026.RZ, z którego wynika, że na działce gruntu numer **201/1**, obręb Biała nie występuje użytek leśny, zatem grunty nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu, ----------

k) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Szczecineckiego, z dnia 28 sierpnia 2026 roku, znak: RS.6164.360.2026.RZ, z którego wynika, że na działce gruntu numer **332**, obręb Biała nie występuje użytek leśny, zatem grunty nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu, ----------

l) wypis aktu notarialnego – protokołu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, sporządzonego przez notariusza w Warszawie – Marcina ŁASKIEGO, z dnia 02 listopada 2021 roku, Repertorium A numer 16917/2021, zawierającego uchwałę Nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z dnia 02 listopada 2021 roku, mocą której przyjęto tekst jednolity aktu założycielskiego spółki Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, --------

ł) protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, odbytego dnia 07 września 2026 roku w Warszawie, zawierający uchwałę Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez spółkę z Gminą Biały Bór umowy urbanistycznej oraz zawierający uchwałę Nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na podział działki numer 277 oraz darowiznę działki wydzielonej na rzecz Gminy Biały Bór, ----------

m) oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki wierzyciela spółki NJORD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z dnia 08 września 2026 roku, z którego wynika, że w dacie 10 września 2026 roku pomiędzy Zielony Dukat Sp. z o.o. (Inwestor/Dłużnik), a Gminą Biały Bór zostanie podpisana Umowa Urbanistyczna; W celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy pożyczki pomiędzy Zielony Dukat Sp. z. o.o. (dłużnik) Njord Sp.z o.o. (Wierzyciel) została ustanowiona Hipoteka min. na działce 277, w księdze wieczystej nr KO1I/00062063/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinku, V Wydział Ksiąg Wieczystych; w związku z planowanym podziałem działki numer 277 [illegible], określonym w Umowie Urbanistycznej oraz zobowiązaniem Inwestora do przekazania powstałej z podziału Działki Wydzielonej na rzecz Gminy Biały Bór – Wierzyciel zobowiązuje się do zwolnienia spod Hipoteki Działki Wydzielonej w terminie określonym w Umowie Urbanistycznej. ----------

§ 4
Przedmiot umowy

1. Przedmiotem Umowy jest ustalenie **wzajemnych zobowiązań Stron** w zakresie realizacji przez Inwestora na rzecz Gminy Inwestycji Uzupełniającej, określonej w § 6 Umowy, w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia przez Radę Miejską w Białym Borze Zintegrowanego planu inwestycyjnego. ----------

2. Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy. --------

§ 5
Inwestycja Główna

1. Inwestor planuje na działkach ewidencyjnych numer **278/43** i **278/44**, obręb Biała, gmina Biały Bór, oraz na części działki ewidencyjnej numer **278/42**, obręb Biała, gmina Biały Bór, w granicach terenu oznaczonego w części graficznej Zintegrowanego planu inwestycyjnego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej o symbolach **1MNW-ML** i **2MNW-ML**, tereny zieleni naturalnej o symbolach **1ZN, 2ZN** i **3ZN** oraz tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej o symbolach **1US-ZN** i **2US-ZN** **realizację Inwestycji Głównej** w postaci **zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą.** ----------

2. Strony oświadczają, że niezbędnym elementem uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla Inwestycji Głównej jest zobowiązanie się Inwestora do zrealizowania na rzecz Gminy Inwestycji Uzupełniającej, określonej w § 6 Umowy. ----------

§ 6
Inwestycja Uzupełniająca

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji własnym kosztem na rzecz Gminy w zakresie określonym w Umowie inwestycji uzupełniającej w obszarze Zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanej dalej w treści Umowy „**Inwestycją Uzupełniającą**", w postaci: ----------

1.1. wyodrębnienia, z przeznaczeniem pod drogę publiczną, przez geodezyjny podział działek z, będącej wyłączną własnością Inwestora, działki numer ewidencyjny **277**, obręb Biała, gmina Biały Bór (**Działki Dzielonej**), fragmentu terenu (działki) położonego w granicach terenu oznaczonego w części graficznej projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego jako teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej o symbolu 1KDD (**Działki Wydzielonej**) – jako fragmentu powiązania istniejącej drogi wewnętrznej (gminnej) (**Drogi**), zlokalizowanej na działce numer **201/1**, obręb ewidencyjny Biała, gmina Biały Bór (**Działce Drogowej**) i dalej projektowanej drogi wewnętrznej (prywatnej) na działce ewidencyjnej numer 278/43, obręb Biała, gm. Biały Bór (**Drogi Prywatnej**), z istniejącą drogą publiczną gminną, zlokalizowaną na działce ewidencyjną numer **332** - 372009Z-1, obręb Biała, gmina Biały Bór (**Drogą Publiczną**); podział ww. działki ewidencyjnej numer **277**, obręb Biała, gm. Biały Bór (Działki Dzielonej) i wydzielenie z niej Działki Wydzielonej zostanie przeprowadzony na wniosek Inwestora; **Inwestor pokryje całość kosztów postępowania podziałowego oraz prac geodezyjnych z tym związanych**; ----------

1.2. uzyskania własnym staraniem i na własny koszt decyzji (zezwolenia) na wycinkę drzew na Działce Wydzielonej w zakresie niezbędnym do utwardzenia części Drogi, zgodnie z postanowieniem pkt 1.6. Umowy poniżej (zwaną dalej w treści niniejszej Umowy „**Wycinką**") (o ile decyzja taka będzie wymagana), oraz ----------

1.3. poniesienia opłaty administracyjnej za Wycinkę (o ile opłata taka będzie wymagana) albo wykonania własnym staraniem i na własny koszt nasadzeń zastępczych (na podstawie opracowanego własnym staraniem Inwestora i na jego koszt oraz zatwierdzonego przez Gminę projektu ww. nasadzeń) – o ile będą wymagane, oraz ----------

1.4. wykonania własnym staraniem i na własny koszt Wycinki; oraz ----------

1.5. po wykonaniu przez Inwestora zobowiązań z pkt 1.1. i 1.4. Umowy powyżej - nieodpłatnego przeniesienia własności na rzecz Gminy w formie aktu notarialnego Działki Wydzielonej jako stanowiącej część obszaru Inwestycji Uzupełniającej; ----------

1.6. po scaleniu przez Gminę Działki Wydzielonej z Działką Drogową, **utwardzeniu** (w sposób opisany w pkt. 2.3) **części zlokalizowanej na niej Drogi** w granicach terenu oznaczonego w części graficznej Zintegrowanego planu inwestycyjnego jako teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej o symbolu **1KDD**, zwanej dalej w treści Umowy „**Utwardzaną Częścią Drogi**"), tj. na odcinku Drogi: ----------

(i) od Drogi Publicznej, ----------

(ii) do rozwidlenia Drogi z Drogą Prywatną, ----------

tj. na odcinku Drogi o łącznej długości **około 560 (pięćset sześćdziesiąt) metrów**. ----------

Część Inwestycji Uzupełniającej, o której mowa w niniejszym pkt 1.6. zwana jest dalej w treści Umowy także „**Inwestycją Drogową**". ----------

Obszar Działki Drogowej i obszar Działki Dzielonej w granicach terenu oznaczonego w części graficznej Zintegrowanego planu inwestycyjnego jako teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej o symbolu 1KDD zwane są dalej w treści Umowy łącznie „**Terenem Inwestycji Uzupełniającej**". ----------

2. Inwestycja Drogowa obejmuje następujący zakres: ----------

2.1. długość utwardzanego odcinka Drogi – **około 560 metrów** (pięćset sześćdziesiąt metrów); ----------

2.2. szerokość utwardzanej Drogi– **4,5 metra** (cztery metry pięćdziesiąt setnych metra) z dodatkowym utwardzonym ciągiem rowerowo-pieszym (od strony istniejących posesji) **szerokości 1,5 metra** (jeden i pięćdziesiąt setnych metra) i obustronnymi poboczami **0,5 metra** (pięćdziesiąt setnych metra); ----------

2.3. konstrukcja nawierzchni utwardzanej Drogi: **nawierzchnia z kruszywa** zgodna ze schematem konstrukcyjnym stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy. ----------

3. Inwestycja Uzupełniająca w zakresie utwardzenia części Drogi będzie realizowana na terenie stanowiącym własność Gminy (Działka Drogowa **po jej scaleniu** przez Gminę z Działką Wydzieloną). ----------

4. W przypadku gdyby w ciągu 5 lat od uchwalenia ZPI nie nastąpiło rozpoczęcie Inwestycji Głównej rozumiane jako rozpoczęcie robót budowlanych lub sprzedaż części nieruchomości w granicach terenu oznaczonego w części graficznej ZPI jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej o symbolach 1MNW-ML i 2MNW-ML Strony ustalają, że Inwestor może zrezygnować z realizacji Inwestycji Drogowej. ----------

§ 7
Inne zobowiązania Inwestora

1. Inwestor zobowiązuje się także do: ----------

1.1. pokrycia poniesionych przez Gminę kosztów **uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego, z wyjątkiem** tych kosztów uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego, które, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1.2. Umowy, ponosi Gmina; Inwestor pokrywa następujące koszty uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego: ----------

a) koszty wprowadzania zmian do projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy, na każdym etapie procedury planistycznej; ----------

b) koszty sporządzenia danych przestrzennych do każdej wersji projektu ZPI, utworzonej w toku prowadzonej procedury planistycznej, ----------

c) koszty sporządzenia **prognozy oddziaływania na środowisko** (jeżeli będzie wymagana), -

d) realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 UoPiZP; ----------

1.2. nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy wybudowanej infrastruktury drogowej, wraz z dokumentacją projektową, powykonawczą i pozwoleniem na użytkowanie (jeśli jego uzyskanie będzie konieczne), ----------

1.3. udzielenia Gminie gwarancji na wybudowaną infrastrukturę drogową. ----------

§ 8
Zobowiązania Gminy

1. Gmina zobowiązuje się do: ----------

1.1. W związku z realizacją przez Inwestora inwestycji uzupełniającej określonej w § 6 niniejszej umowy, Gmina, działając na podstawie art. 37ed ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwalnia Inwestora w części z jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. (opłata planistyczna), ustalonej w Zintegrowanym Planie Inwestycyjnym dotyczącej działek oznaczonych w § 5 ust. 1 umowy, ----------

1.2. Zwolnienie, o którym mowa w pkt. 1.1, dotyczy opłaty planistycznej należnej w przypadku zbycia nieruchomości objętej ZPI w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie uchwały w sprawie ZPI. ----------

1.3. Zwolnienie z opłaty planistycznej następuje do wysokości nakładów poniesionych przez Inwestora na realizację Inwestycji Uzupełniającej, o której mowa w § 6 (dalej: „Nakłady"). ----------

1.4. Wartość Nakładów, stanowiąca podstawę zwolnienia, zostanie udokumentowana przez Inwestora w terminie 30 dni od dnia ich poniesienia (zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej) poprzez przedłożenie Gminie: ----------

a) zestawienia kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, ----------

b) kopii faktur, rachunków lub innych dokumentów księgowych potwierdzających faktyczne pokrycie kosztów przez Inwestora, ----------

c) protokołu odbioru końcowego inwestycji uzupełniającej. ----------

1.5. wartość Nakładów, stanowiących podstawę zwolnienia zostanie zweryfikowana przez Gminę i podstawę zwolnienia mogą stanowić jedynie te nakłady, które zostały zaaprobowane przez Gminę w formie pisemnej. W przypadku braku porozumienia pomiędzy Stronami w zakresie wysokości Nakładów, o ich wysokości zdecyduje, uprawniony rzeczoznawca, powołany wspólnie przez Strony. ----------

1.6. zwolnienie z opłaty planistycznej przysługuje do wysokości nieprzekraczającej wartości wykazanych Nakładów, z zastrzeżeniem, że jeżeli wartość Nakładów jest niższa niż naliczona opłata planistyczna, Inwestor zobowiązany jest do pokrycia różnicy na rzecz Gminy. ----------

2. **pokrycia części kosztów uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego**, a mianowicie pokrycia **kosztów wszelkich wewnętrznych procedur administracyjnych** związanych z uchwaleniem **Zintegrowanego planu inwestycyjnego**, w szczególności kosztów komisji urbanistycznej i kosztów publikacji ogłoszeń. ----------

3. Gmina zobowiązuje się także do: ----------

3.1. **scalenia** na swój koszt Działki Wydzielonej z Działką Drogową, po przekazaniu przez Inwestora Gminie Działki Wydzielonej; ----------

3.2 **nieodpłatnego udzielenia** w terminie 15 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Inwestora takiego wniosku Inwestorowi lub wskazanej przez niego osobie **prawa do dysponowania Terenem Inwestycji Uzupełniającej na cele budowlane** określone w Umowie, to jest w celu utwardzenia Części Drogi - do czasu zakończenia budowy infrastruktury drogowej, oraz dodatkowo na cele budowlane w celu realizacji/instalacji przyłączy związanych z Inwestycją Główną - do czasu zakończenia realizacji Inwestycji Głównej (inwestor ma obowiązek niezwłocznego poinformowania pisemnego Gminę o zakończeniu inwestycji głównej); ----------

3.3 **nieodpłatnego wydania** Inwestorowi lub wskazanej przez niego osobie w terminie 15 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Inwestora takiego wniosku **Terenu Inwestycji Uzupełniającej w** celu realizacji Inwestycji Drogowej oraz dodatkowo w celu realizacji/instalacji przyłączy związanych z Inwestycją Główną; przekazanie nastąpi w formie protokołu przejęcia od Gminy terenu budowy; Inwestor może rozpocząć roboty budowlane nie wcześniej, niż po protokolarnym przejęciu terenu budowy od Gminy; ----------

3.4. nieodpłatnego udzielania Inwestorowi wszelkiej niezbędnej pomocy, celem realizacji przez Inwestora Inwestycji Uzupełniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności wydawania Inwestorowi wszelkich dokumentów lub oświadczeń (w tym w szczególności wszelkich pełnomocnictw), jakie mogą się okazać niezbędne dla realizacji Inwestycji Uzupełniającej; ----------

3.5. przejęcia od Inwestora zrealizowanej Inwestycji Drogowej; ----------

3.6. bezzwłocznie po przejęciu przez Gminę zrealizowanej Inwestycji Drogowej - **włączenia na swój koszt** utwardzonej przez Inwestora Części Drogi **do zasobu gminnych dróg publicznych**.----

4. Gmina wyraża niniejszym nieodpłatnie **zgodę na dysponowanie** przez Inwestora lub wskazany przez niego podmiot **Terenem Inwestycji Uzupełniającej na cele budowlane** określone w Umowie, tj. w celu utwardzenia Części Drogi - do czasu zakończenia budowy Inwestycji Drogowej, oraz dodatkowo na cele budowlane w celu instalacji przyłączy związanych z Inwestycją Główną - do czasu zakończenia realizacji Inwestycji Głównej. ----------

5. Nadto Gmina zobowiązuje się wyrazić (w terminie 15 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Inwestora odnośnego wniosku) zgodę na umieszczenie przez Inwestora lub wskazaną/wskazane przez niego osobę/osoby w pasie Drogi, utwardzonym i wykonanym przez Inwestora w ramach Inwestycji Uzupełniającej, infrastruktury związanej z ewentualnymi przyłączami mediów dla potrzeb Inwestycji Głównej, przy czym faktyczne (fizyczne) umieszczenie w ww. miejscu wyżej wskazanej infrastruktury będzie podlegać zwyczajowej opłacie pobieranej przez Gminę w analogicznych przypadkach. ----------

§ 9
Realizacja Inwestycji Uzupełniającej

1. Inwestor przystąpi do realizacji Inwestycji Uzupełniającej w części dotyczącej wydzielenia Działki Wydzielonej, a w dalszej kolejności - realizacji czynności, o których mowa w § 6 ust. 1 punkty od 1.2. do 1.4. Umowy powyżej, oraz po ich wykonaniu - przekazania Działki Wydzielonej Gminie po wejściu w życie Zintegrowanego planu inwestycyjnego. ----------

2. Inwestor zleci opracowanie na swój koszt wstępnego projektu Drogi niezwłocznie po wejściu w życie Zintegrowanego planu inwestycyjnego i scaleniu działek przez Gminę. ----------

3. Inwestor rozpocznie roboty budowlane związane z realizacją Inwestycji Drogowej najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od momentu gdy Inwestycja Głowna: ----------

3.1. osiągnie sprzedaż co najmniej 30% nieruchomości lub, ----------

3.2. nastąpi rozpoczęcie robót budowlanych na co najmniej 30% nieruchomości lub, ----------

3.3. suma powyższych zdarzeń opisanych w pkt. 3.1 i 3.2 łącznie wydarzy się na co najmniej 30% nieruchomości. ----------

Dla uniknięcia wątpliwości 30% odnosi się do nieruchomości w granicach terenu oznaczonego w części graficznej ZPI jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej o symbolach **1MNW-ML** i **2MNW-ML**. ----------

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych związanych z realizacją Inwestycji Uzupełniającej w zakresie utwardzenia części Drogi Inwestor zapewni na swój koszt opracowanie projektu budowlanego i uzyska pozwolenie na budowę, a jeżeli pozwolenie na budowę nie będzie wymagane - dokona zgłoszenia budowy. ----------

5. Inwestor rozpocznie prace projektowe związane z utwardzeniem części Drogi (dotyczące opracowania projektu budowlanego) po dokonaniu przez Gminę scalenia Działek - przekazanej Gminie przez Inwestora Działki Wydzielonej z Działką Drogową; ----------

6. Rozliczenie poniesionych przez Gminę części kosztów uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego, a pokrywanych, zgodnie z Umową, przez Inwestora nastąpi na podstawie: (i) Dokumentów, o których mowa w ust. 7 oraz (ii) faktury/innego stosownego dokumentu księgowego, prawidłowo wystawionej/wystawionego przez Gminę po zakończeniu procedury planistycznej i po wejściu w życie Zintegrowanego planu inwestycyjnego, z terminem płatności 30 dni od daty ich

doręczenia Inwestorowi, na rachunek bankowy Gminy wskazany w ww. fakturze/dokumencie księgowym. ----------

7. Gmina zobowiązuje się dokumentować wysokość poniesionych kosztów uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego, a pokrywanych zgodnie z Umową przez Inwestora, w formie umów, faktur, rachunków lub innych stosownych dokumentów księgowych, zwanych dalej w treści Umowy łącznie „**Dokumentami**". Gmina doręczy Dokumenty Inwestorowi wraz z fakturą/innym stosownym dokumentem księgowym, o którym mowa w ust. 6. dla udokumentowania poniesienia przez Gminę części kosztów uchwalenia ZPI pokrywanych zgodnie z Umową przez Inwestora. --------

8. Realizacja Inwestycji Uzupełniającej w zakresie utwardzenia części Drogi (Inwestycji Drogowej) zostanie zakończona przez Inwestora w terminie 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót budowlanych związanych z tą częścią Inwestycji Uzupełniającej (Inwestycją Drogową). Jednocześnie Gmina zobowiązuje się, że po zakończeniu przez Inwestora realizacji Inwestycji Drogowej i przekazaniu jej Gminie, Gmina nie wprowadzi ograniczeń dotyczących korzystania z Drogi / jej którejkolwiek części (którym podlegałby Inwestor lub osoby działające na jego zlecenie), które nie tylko mogłyby uniemożliwiać Inwestorowi lub osobom działającym na jego zlecenie, ale nawet w jakimkolwiek stopniu utrudniać Inwestorowi lub osobom działającym na jego zlecenie, korzystanie z Drogi /jej którejkolwiek części dla potrzeb realizacji Inwestycji Głównej (np. ograniczeń dotyczących maksymalnych obciążeń osi pojazdów, które mogą przejeżdżać Drogą), w szczególności mając na względzie, że transport materiałów i sprzętu do i z terenu realizacji Inwestycji Głównej odbywać się może wyłącznie Drogą. Jednocześnie Inwestor podejmie wszelkie możliwe starania, aby ww. transport nie spowodował szkód w Drodze. ----------

9. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje Inwestycji Uzupełniającej w terminach określonych w Umowie z przyczyn od siebie niezależnych (np. z powodu opóźnień w dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje czy też zaskarżanie tychże decyzji przez osoby trzecie), Strony zobowiązują się do podpisania aneksu do Umowy, zmieniającego terminy realizacji Inwestycji Uzupełniającej, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia. ----------

10. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji umowy w trakcie jej trwania. ----------

§ 10
Przejęcie Inwestycji Uzupełniającej przez Gminę

1. Inwestor pisemnie powiadomi Gminę, z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem, o gotowości do odbioru końcowego Inwestycji Uzupełniającej w części dotyczącej utwardzenia Części Drogi (Inwestycji Drogowej) wraz ze wskazaniem daty i godziny odbioru. Z odbioru Strony sporządzą protokół, w którym wskażą ewentualnie stwierdzone wady i ustalą termin na ich usunięcie. ----------

2. Odbiór końcowy Inwestycji Uzupełniającej w części dotyczącej utwardzenia Części Drogi (Inwestycji Drogowej) potwierdza wykonanie i zakończenie realizacji całej Inwestycji Uzupełniającej. Za dzień dokonania odbioru końcowego Inwestycji Uzupełniającej uznaje się dzień podpisania przez przedstawicieli Stron ww. protokołu odbioru końcowego robót. ----------

3. W przypadku niestawiennictwa przedstawiciela Gminy na odbiorze końcowym, Inwestor wyznaczy drugi termin, zawiadamiając o tym Gminę na piśmie, z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli przedstawiciel Gminy, pomimo ponownego zawiadomienia i wyznaczenia przez Inwestora dodatkowego terminu, nie stawi się na odbiorze, Inwestor będzie uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu odbioru końcowego, o dokonaniu czego niezwłocznie poinformuje Gminę. ----------

4. Przejęcie Inwestycji Uzupełniającej następuje po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru końcowego. Przejęcie przez Gminę Inwestycji Uzupełniającej zostanie potwierdzone protokołem. ----------

5. Z zastrzeżeniem postanowień dotyczących Gwarancji, z chwilą przejęcia przez Gminę Inwestycji Uzupełniającej, wszelkie obowiązki wynikające z konieczności utrzymania Drogi i bieżących napraw przechodzą na Gminę. ----------

§ 11
Gwarancja

1. Inwestor udziela Gminie na roboty budowlane stanowiące przedmiot Umowy (dotyczące utwardzenia części Drogi), zwane dalej w treści Umowy „**Robotami**", 24-miesięcznej gwarancji, zwanej dalej w treści Umowy „**Gwarancją**", liczonej od dnia następującego po dacie odbioru końcowego przez Gminę Inwestycji Uzupełniającej w zakresie dotyczącym utwardzenia Części Drogi (Inwestycji Drogowej) („**Okres Gwarancji**"). Odpowiedzialność Inwestora z tytułu Gwarancji kończy się z upływem Okresu Gwarancji. ----------

2. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wad Robót, które ujawniły się po dacie odbioru końcowego Inwestycji Uzupełniającej w zakresie dotyczącym utwardzenia Części Drogi (Inwestycji Drogowej) przez Gminę, lecz powstały przed tą datą, oraz powstałych po dacie odbioru końcowego ww. części Inwestycji Uzupełniającej przez Gminę, lecz za które odpowiedzialność ponosi Inwestor. ----------

3. Odpowiedzialność Inwestora wynikająca z Gwarancji obejmuje obowiązek usunięcia wad Robót, które zostaną Inwestorowi notyfikowane przed upływem Okresu Gwarancji. ----------

4. Gmina jest obowiązana zawiadomić Inwestora o dostrzeżonej wadzie Robót, która to wada wyszła na jaw po dokonaniu odbioru końcowego Inwestycji Uzupełniającej zakresie dotyczącym utwardzenia Części Drogi (Inwestycji Drogowej) w terminie 14 dni roboczych od daty jej dostrzeżenia. Zawiadomienie o wykryciu wady Robót wymaga formy pisemnej (list polecony za zwrotnym poświadczeniem odbioru). Zawiadomienie powinno zawierać wykaz dostrzeżonych wad związanych z wykonanymi przez Inwestora Robotami i ewentualną ich przyczynę. ----------

5. Termin na usunięcie wad zgłoszonych w okresie Gwarancji wynosi 4 tygodni od dnia zawiadomienia Inwestora przez Gminę o wykryciu wady, chyba, że z przyczyn technicznych lub obiektywnych przeszkód (np. warunków atmosferycznych, działania siły wyższej, stanu epidemii/pandemii) ich usunięcie w ww. terminie będzie niemożliwe. W tym ostatnim przypadku Inwestor określi możliwy ze względu na takie uwarunkowania termin usunięcia zgłoszonych wad. -----

6. Usunięcie zgłoszonych wad zostanie potwierdzone protokołem usunięcia wad, podpisanym przez Inwestora oraz przedstawiciela Gminy. ----------

7. Inwestor nie odpowiada za wady powstałe w wyniku zwłoki w zawiadomieniu go o wadzie, jeżeli wada ta spowodowała inne wady (uszkodzenia), których można było uniknąć, gdyby w terminie zawiadomiono Inwestora o zaistniałej wadzie. ----------

8. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie Gwarancji, okres Gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 Kodeksu cywilnego. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowić będzie załącznik do protokołu usunięcia wad. ----------

9. Ilekroć w Umowie jest mowa o wadzie należy przez to rozumieć wadę fizyczną, o której mowa w art. 556^1 Kodeksu cywilnego. ----------

§ 12
Odstąpienie od Umowy

Jeżeli Zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Strony Umowy mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności Zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od Umowy. ----------

§ 13
Pozostałe postanowienia

1. Skutki prawne Umowy powstają z dniem wejścia w życie Zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w **Załączniku nr 1** do Umowy. ----------

2. Wszelkie oświadczenia Stron składane w związku z Umową będą składane w języku polskim, w formie pisemnej i doręczane przez Stronę składającą oświadczenie Stronie, do której oświadczenie jest skierowane: do rąk własnych za potwierdzeniem odbioru, przesyłką kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Przesyłkę uznaje się za doręczoną pomimo jej zwrotu po uprzednim awizowaniu albo uprzedniej odmowie jej przyjęcia przez adresata; datą doręczenia jest w takim przypadku data upływu terminu awizowania albo data odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata. Strony oświadczają, że ich adresy wskazane w komparycji Umowy są ich aktualnymi adresami pocztowymi do korespondencji. ----------

3. Komunikacja o charakterze roboczym będzie odbywać się telefonicznie lub pocztą elektroniczną na następujące adresy poczty elektronicznej Stron do korespondencji: ----------

(i) jeżeli do Gminy: email [gmina@bialybor.com.pl], ----------

(ii) jeżeli do Inwestora: email [jolanta@njord.pl] i [katarzyna@njord.pl]. ----------

4. Strony zobowiązują się każdorazowo powiadamiać się w terminie 7 (siedmiu) dni o zmianie swojego adresu pocztowego do korespondencji lub adresu poczty elektronicznej do korespondencji, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod dotychczas wskazany adres za skutecznie doręczoną z upływem 14 dni od daty jej nadania, a w przypadku korespondencji e-mail – z chwilą wysłania (jeżeli została doręczona). ----------

5. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy uznane zostanie za nieważne bądź bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta. Strony zobowiązują się zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub nieskutecznych. -

6. Jeżeli Strona wykaże działanie siły wyższej i jej wpływ na niewykonanie lub nienależyte wykonanie postanowień Umowy, wówczas nie odpowiada za skutki niewykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy. Siła wyższa oznacza nadzwyczajne i zewnętrzne zdarzenie, na którego wystąpienie lub trwanie Strona nie ma wpływu, którego Strona nie była w stanie przewidzieć w chwili zawarcia Umowy oraz któremu po podpisaniu Umowy nie była w stanie zapobiec, pomimo dołożenia szczególnej staranności wymaganej w stosunkach profesjonalnych. ----------

7. Prawem właściwym dla wykładni Umowy jest prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz UoPiZP. ----------

8. Wszelkie spory wynikłe z Umowy lub pozostające z nią w związku, które nie będą mogły być rozwiązane w drodze wspólnych uzgodnień, Strony Umowy poddają pod rozstrzygnięcie polskiego sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Gminy. ----------

9. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących drugiej Strony Umowy pozyskanych w związku z zawarciem lub realizacją Umowy, zwanymi dalej w treści Umowy „**Informacjami Poufnymi**", do wykorzystania Informacji Poufnych wyłącznie dla celów realizacji Umowy. Strona może ujawnić Informacje Poufne wyłącznie osobom, którymi się posługuje lub którym powierza wykonanie Umowy, w celu i w zakresie niezbędnym do jej wykonania, pod warunkiem uprzedniego poinformowania takich osób o poufnym charakterze informacji oraz zobowiązania tych osób do traktowania ich jako poufnych. Nie stanowi naruszenia Informacji Poufnej ujawnienie dokonane zgodnie z wymogami prawa, w tym na wniosek lub wezwanie uprawnionych sądów lub organów, w zakresie i w granicach dozwolonych prawem, na podstawie postanowienia lub wezwania sądu lub decyzji administracyjnej albo w celu dochodzenia roszczeń; przed ujawnieniem Informacji Poufnych, Strona powiadomi drugą Stronę pisemnie o otrzymaniu takiego wniosku lub wezwania, określając formę i cel ujawnienia, chyba że przekazanie takiej wiadomości jest zabronione na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Niniejszy ustęp Umowy zachowuje moc po wykonaniu albo wygaśnięciu Umowy, po jej rozwiązaniu, odstąpieniu od niej lub jej wypowiedzeniu. ----------

10. Przetwarzanie danych osobowych przez Inwestora i Gminę będzie odbywało się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz z Ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1781). Inwestor zobowiązuje się do zapoznania swoich reprezentantów, pracowników i współpracowników z treścią **Załącznika nr 2** do Umowy oraz każdą jego aktualizacją przesłaną przez Gminę. Zmiana Załącznika, o którym mowa w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany Umowy wymagającej podpisania przez Strony aneksu i następuje poprzez przesłanie drugiej Stronie pocztą elektroniczną zaktualizowanego Załącznika. ----------

11. Strony zobowiązują się do wzajemnej współpracy w zakresie wykonania obowiązków wynikających z Umowy. Wszelkie utrudnienia i przeszkody w realizacji Umowy, jakie ewentualnie zostaną ujawnione po jej podpisaniu będą niezwłocznie rozwiązywane przez Strony w sposób pozwalający na kontynuację Inwestycji Uzupełniającej, w tym także przy zastosowaniu rozwiązań zastępczych. ----------

12. Inwestor uprawniony jest do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z Umowy bez zgody Gminy na dowolny podmiot trzeci lub instytucję finansującą Inwestycję Główną. Inwestor ma obowiązek zawiadomić Gminę o fakcie wstąpienia podmiotu trzeciego lub ww. instytucji finansującej w prawa i obowiązki Inwestora wynikające z Umowy w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez Inwestora umowy z, odpowiednio, ww. podmiotem trzecim/ww. inwestycją finansującą. ----------

13. Umowa stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami w przedmiocie Umowy i zastępuje inne wcześniejsze lub równoczesne pisemne lub ustne lub zawarte w jakiejkolwiek innej formie porozumienia lub umowy zawarte w przedmiocie Umowy. ----------

14. Uzupełnienia lub zmiany Umowy wymagają zawarcia przez Strony aneksu do Umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. ----------

15. Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki do niej: ----------

i. Załącznik nr 1 – projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, ----------

iii. Załącznik nr 2 - klauzula informacyjna Gminy, ----------

iv. Załącznik nr 3 – przekrój konstrukcyjny utwardzenia Drogi. ----------

§ 14

Notariusz pouczyła stawających iż: ----------

1) jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą odstąpić od tej umowy w terminie 6 miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego,----------

2) skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej. ----------

§ 15

Dla celów pobrania opłat strony określiły wartość inwestycji uzupełniającej na kwotę około 800.000,00 zł (osiemset tysięcy złotych). ----------

§ 16

Koszty związane z niniejszą umową ponosi spółka Zielony Dukat spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. ----------

§ 17

Pobrano gotówką opłaty:----------

- tytułem taksy notarialnej w myśl §§ 2, 5 i 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity z dnia 3 stycznia 2018 roku, Dz.U. z 2018 roku, poz. 272) w kwocie:---------- **3.970,00 zł**

- za 2 wypisy na 15 stronach z następnymi numerami Repertorium A z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity z dnia 3 stycznia 2018 roku, Dz.U. z 2018 roku, poz. 272) kwocie: ----------
---------- **180,00 zł**

- za usługi notarialne podatek VAT w wysokości 23% na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity z dnia 9 grudnia 2019 roku, Dz.U. z 2020 roku, poz. 106) w kwocie: ---------- **954,50 zł**

Łącznie pobrano kwotę:---------- **5.104,50 zł**
(pięć tysięcy sto dziewiętnaście złotych dwadzieścia sześć groszy).----------

Podatku od czynności cywilnoprawnych ani podatku od spadków i darowizn nie pobrałem ponieważ umowa niniejsza nie jest przedmiotem opodatkowania na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 295) i art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 596). ----------

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Na oryginale aktu własnoręczne podpisy stawających i Notariusza Magdaleny Iwaszko

Repertorium A numer 3565/2026
Wypis ten wydano stawającym
Miastko, dnia 10 września 2026 roku

Notariusz

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

dla fragmentu obrębu Biała gmina Biały Bór
zespołu zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej z infrastrukturą towarzyszącą

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**

Uchwała Nr .../..../.....2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia .....2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu obrębu Biała gmina 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 dla fragmentu obrębu Biała gmina 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° 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 dla fragmentu obrębu Biała gmina Biały Bór

1. Wstęp

Opracowaniem zintegrowanego planu inwestycyjnego jest objęty obszar o powierzchni ok. 13,32ha, zlokalizowany blisko zachodniego brzegu jeziora Białego, 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 dla fragmentu obrębu Biała gmina 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
dla fragmentu obrębu Biała gmina 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
dla fragmentu obrębu Biała gmina 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 dla fragmentu obrębu Biała gmina 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 dla fragmentu obrębu Biała gmina Biały Bór poddanego konsultacjom społecznym, zawarte w raporcie podsumowującym 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
dla fragmentu obrębu Biała gmina 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 dla fragmentu obrębu Biała gmina 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 dla fragmentu obrębu Biała gmina 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 2

Klauzula informacyjna Gminy.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – dalej RODO), informujemy, że:

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest:

Gmina Biały Bór, reprezentowana przez Burmistrza Białego Boru z siedzibą: ul. Słupska 10, 78-425 Biały Bór.

Inspektorem Ochrony Danych

W sprawach związanych z danymi osobowymi ustanowiono kontakt się z Inspektorem ochrony danych – Panią **Joanną Maculewicz** poprzez korespondencję przesłaną elektronicznie na adres e-mail: **iod@zeto.koszalin.pl** lub pisemnie na adres Urząd Miejski, ul. Słupska 10, 78-425 Biały Bór, z dopiskiem INSPEKTOR DANYCH OSOBOWYCH.

1. **Cele i podstawy przetwarzania**

Jako Administrator będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zawartych umów i udzielonej zgody:

1. w celu wypełniania obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku z realizowaniem zadań przez Urząd Miejski w Białym Borze na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO,
2. wykonywania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO,
3. w celu realizacji umów z kontrahentami- podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
4. w pozostałych przypadkach wyłącznie na podstawie udzielonej zgody w zakresie i celu określonym w treści zgody, na podstawie art. 6 ust.1 lit a RODO; w przypadku tym istnieje możliwość wycofania zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.

2. **Okres przetwarzania danych** - Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres wskazany w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych wykazów akt oraz instrukcji organizacyjnych, a w szczególności przez okres przechowywania w ramach archiwizacji dokumentów zgodnej z prawem.

3. **Odbiorcy danych** - Do Pani/Pana danych osobowych mogą też mieć dostęp podmioty upoważnione do odbioru danych osobowych na podstawie odpowiednich przepisów prawa. Administrator nie przekazuje danych osobowych przetwarzanych w sowich zbiorach do państw trzecich, ani żadnych organizacji międzynarodowych.

4. **Zgodnie z RODO, przysługuje Pani/Panu:**

a) w każdej chwili przysługuje prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych; Administrator danych osobowych przestanie przetwarzać Pani/Pana dane osobowe w celach wskazanych w pkt 1, chyba, że w stosunku do tych danych istnieją prawnie uzasadnione podstawy, które są nadrzędne wobec Pani/Pana interesów, praw i wolności lub dane będą niezbędne do ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń,

b) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,

c) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,

d) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych, jeśli nie ma innej podstawy prawnej przetwarzania, w tym przetwarzania po wycofaniu udzielonej zgody,

e) prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,

f) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Urząd Ochrony Danych Osobowych (Warszawa, ul. Stawki 2).

5. Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych

Podanie danych jest obowiązkowe w sytuacji, gdy przesłankę przetwarzania stanowi przepis prawa. Podanie danych ma charakter dobrowolny, jeśli jest niezbędne do zawarcia umowy lub przetwarzania na podstawie udzielonej zgody. Nie podanie danych osobowych skutkuje brakiem możliwości realizacji umowy lub celu wskazanego w treści zgody.

6. Profilowanie i zautomatyzowane podejmowanie decyzji

W procesie przetwarzania danych osobowych Administrator danych osobowych nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany, z uwzględnieniem profilowania, w oparciu o dane przekazane do przetwarzania.

PUSTA
STRONA

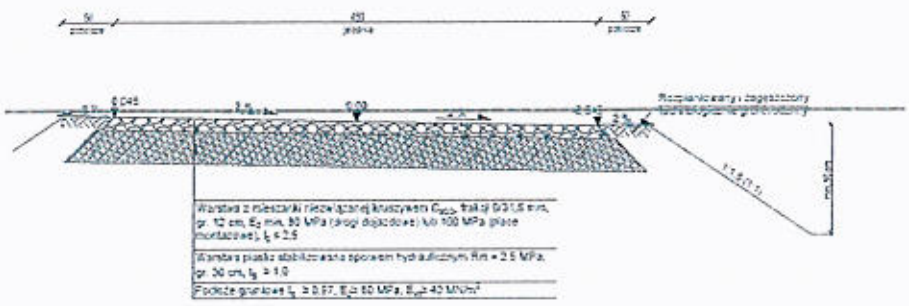
Załącznik nr 3

Przekrój konstrukcyjny utwardzenia Drogi i ciągu rowerowo-pieszego

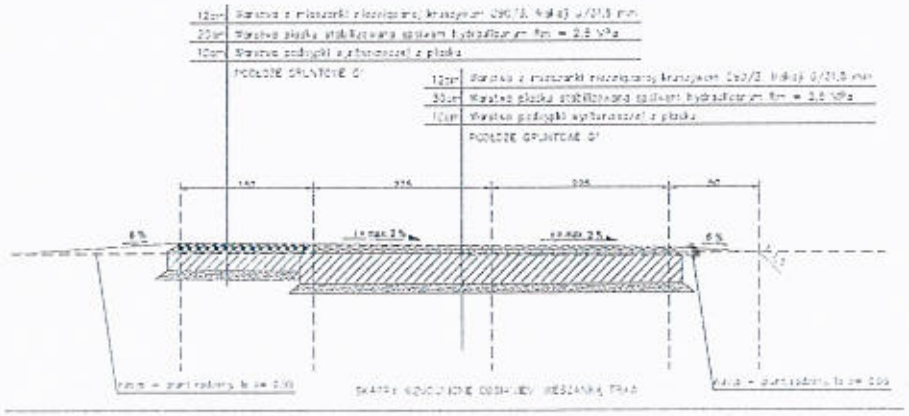
PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY

Nawierzchnia z kruszywa - G1

SKALA 1:50



PRZEKRÓJ POPRZECZNY



Załącznik graficzny nr 1

Zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Biała gmina Biały Bór

skala 1:1000

0 50 100 150m

N

jez. Bielsko

Obszar Chronionego Krajobrazu
Okolice Żydowo - Biały Bór

jez. Bielsko

Obszar Chronionego Krajobrazu
Okolice Żydowo - Biały Bór

jez. Bielsko

Obszar Chronionego Krajobrazu
Okolice Żydowo - Biały Bór

LEGENDA:

granica opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego

tereny wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

1.MW/UL oznaczenie terenu literowo-liczbowe w różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające tereny, gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza kolejny numer terenu, a oznaczenie literowe oznacza podstawowe przeznaczenie terenu

PRZEZNACZENIE TERENÓW, W TYM:

MW/UL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej oraz usługowej lub zabudowy usługowej lub mieszanej (z dopuszczalnością wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)

US-ZN – tereny usług sportu i rekreacji (z lub bez zieleni naturalnej)

ZN – tereny zieleni naturalnej

KDD – tereny komunikacji drogowej (komunikacyjne)

KDD – tereny komunikacji (z dopuszczalnością public hire) – ciągi rowerowe

obszar ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujęty w ewidencji zabytków

granice Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo – Biały Bór" – cały obszar objęty zakazem przekształcania krajobrazu

granica działki/nieruchomości, dla której sporządzono plan

granica gminy

linia 400kv wraz z projektowaną linią

Wyrys z dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biały Bór



DOM

Zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu obrębu Biała gmina Biały Bór

Skala 1:1000