

załącznik nr 4

do Uchwały Nr XIII/84/2025
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór dla obszarów
obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Kazimierz,
Stępień, Drzonowo**

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór to dokument własny gminy, sporządzony przez Burmistrza Białego Boru, na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsza zmiana studium to druga zmiana całościowo zaktualizowanego dokumentu, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016r.; dotychczas obowiązywała wersja ujednolicona dokumentu Studium, przyjęta Uchwałą Nr XXXIII/249/2021 Miejskiej w Białym Borze z dnia 19 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Biała, Biskupice, Sępolno Wielkie i Stępień

Zmiana studium obejmuje fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Kazimierz, Stępień, Drzonowo; dotyczy dwóch rozłącznych obszarów, których powierzchnia wynosi ok. 4152 ha.

Podstawą prawną opracowania są przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym w przedmiotowej zmianie studium mają zastosowanie przepisy art. 65, ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) t.j.:

„Art. 65.

ust. 2. Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 [ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym] w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:

pkt 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian.”

Uwzględniono także obowiązujące aktualnie przepisy innych ustaw dotyczących zagadnień zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 pkt. 3a Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym:

„Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.”

Wprowadzone zmiany wskazano w tekście, poprzez dodanie nowych lub wykreślenie nieaktualnych zapisów, zaś w części graficznej dodano nowe oznaczenia wprowadzone przedmiotową zmianą. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17

grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405) jest to ujednolicona wersja studium, z wyróżnieniem dokonanych zmian, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej wyraźnie wyróżniono dokonane zmiany. W ujednoliconym tekście dokumentu studium zapisy w części uwarunkowań zostały zaktualizowane dla obszaru zmiany objętej opracowaniem, zaś w części kierunków zagospodarowania przestrzennego zaktualizowano ustalenia studium - dodano nowe ustalenia, które obowiązują wraz z dotychczasowymi ustaleniami lub wykreślono ustalenia nieaktualne. Dla pozostałych obszarów gminy, nieobjętych niniejszą zmianą dotychczasowe zapisy studium (zarówno w części uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego) nie ulegają zmianie. W części graficznej dodano nowe oznaczenia wprowadzone przedmiotową zmianą, wyłącznie w obszarze objętym zmianami.

Zmiana studium dotyczy wyłącznie fragmentu gminy (obszaru wiejskiego) zatem zapisy odnoszące się do części gminy, stanowiącej obszar miasta Biały Bór pozostają niezmienione, w szczególności dotychczasowy rysunek studium - załącznik nr 4 do Uchwały Nr XXXIII/249/2021 Miejskiej w Białym Borze z dnia 19 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Biała, Biskupice, Sępólno Wielkie i Stepień pn. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór - Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Biały Bór rysunek w skali 1:10 000)” zachowuje moc, nie ulega zmianie.

Niniejszy dokument zmiany Studium stanowi wykonanie Uchwały Nr LVIII/379/2023 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 12 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Kazimierz, Stepień, Drzonowo. Zgodnie z uchwałą intencyjną zmianę Studium sporządza się w celu zmiany kierunków w przeznaczeniu terenów, tj. w szczególności przewiduje się w granicach obszaru objętego zmianą studium:

- dopuszczenie możliwości realizacji przedsięwzięć z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł, w szczególności urządzeń fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi inwestycjami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, komunikacją, magazynami energii, a także wraz z niezbędnymi terenami dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- dopuszczenie możliwości budowy obiektów dla potrzeb instalacji do wytwarzania i przetwarzania tzw. „zielonego wodoru” (z wykorzystaniem energii z odnawialnych źródeł) wraz z jego magazynowaniem;
- utrzymanie terenów dotychczas przeznaczonych dla potrzeb lokalizacji elektrowni wiatrowych i ich stref ochronnych (wyznaczonych w planie miejscowym);
- dopuszczenie możliwości eksploatacji kopaliny w obszarach udokumentowanych złóż kopalin lub w obszarach potencjalnych złóż kopalin, perspektywicznego ich występowania;
- dopuszczenie lokalizacji funkcji inwestycyjnych, w tym budowy obiektów produkcyjnych, także produkcji rolno-spożywczej;
- dopuszczenie możliwości rozwoju funkcji rekreacyjnych i mieszkaniowych w rejonie jeziora Bielsko.

Ustalenia studium są odpowiedzią na wskazywane kierunki zmian struktury funkcjonalno-przestrzennego tego obszaru gminy.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium są wiążące przy

sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z ustawą, nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium.

2. SKRÓT USTALEŃ STUDIUM

W pierwszej części dokumentu Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, uzupełniono tekst o aktualne zapisy dotyczące stanu istniejącego zagospodarowania, ustanowionych dokumentów, planowanych przedsięwzięć, przeprowadzono weryfikację bilansu terenów zabudowy, wprowadzono także uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla obszaru opracowywanej zmiany studium. Zmiany dokonano także w części graficznej Uwarunkowań, wskazując graficznie istotne zmiany w analizowanym obszarze, np. dodano elementy osnowy ekologicznej gminy występujące w granicach zmiany studium.

W drugiej części studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazano kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu dla obszaru objętego zmianą studium.

W zmianie studium przewiduje się nowe tereny inwestycyjne przewidziane dla realizacji następujących funkcji:

- lokalizacja planowanych farm fotowoltaicznych, w tym dopuszczalna lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wraz z obiektami towarzyszącymi: nadziemną infrastrukturą techniczną, komunikacją i magazynami energii) - obszar o powierzchni ok. 2542 ha; funkcje specjalistyczne, związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) – energii słońca; na skutek protestów mieszkańców, z lokalizacji farm fotowoltaicznych wyłączono Obszar Chronionego Krajobrazu „Okolice Żydowo - Biały Bór” (z wyjątkiem terenu w rejonie osady Białka przeznaczonego pod Farmę Fotowoltaiczną „Biała”, dla której wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia i decyzję o warunkach zabudowy),
- zabudowa produkcyjna, w tym produkcji rolno-spożywczej – obszar o powierzchni ok. 18 ha przewidywany dla lokalizacji funkcji gospodarczych,
- tereny dopuszczalnej eksploatacji kopalni – docelowo obszar o powierzchni ok. 694 ha - funkcje specjalistyczne związane z istnieniem kopaliny,
- lokalizacja obiektów i urządzeń dla potrzeb instalacji do wytwarzania, przetwarzania i magazynowania wodoru – obszar o powierzchni ok. 19 ha; funkcje specjalistyczne, związane ze źródłami wytwórczymi OZE,
- zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna – obszar o powierzchni ok. 15 ha przewidywany dla lokalizacji ekstensywnej zabudowy o charakterze rezydencjonalnym w rejonie jeziora Bielsko – wydzielenie nie więcej niż 30 działek budowlanych, o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy 9000 m²,
- lokalizacja obiektów potencjalnej stacji elektroenergetycznej 400/220/110kV, związanej z przebiegiem projektowanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 2x400kV relacji Dunowo - Żydowo Kierzkowo - Piła Krzewina wraz z magazynami energii w rejonie osady Miłobądz - funkcje specjalistyczne, związane z planowanym przebiegiem sieci elektroenergetycznej systemu przesyłowego,

Na całym obszarze zmiany studium dopuszcza się lokalizowanie podziemnej infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, o ile analizy szczegółowe lokalizacji poszczególnych przedsięwzięć wykażą możliwość jej budowy. W zmianie studium wyznaczono w szczególności obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż

500kW - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wraz z obiektami towarzyszącymi: nadziemną infrastrukturą techniczną, komunikacją i magazynami energii (zasięg przestrzenny wskazano na rysunku studium – załączniku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:25 000). Zasięg przestrzenny wyznaczonych obszarów ma charakter dopuszczający zaistnienie takiej funkcji, zaś rozmieszczenie poszczególnych obiektów budowlanych zostanie ustalone w kolejnych działaniach inwestycyjnych – w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, bądź w decyzjach o warunkach zabudowy.

Dla obszarów udokumentowanych złóż kopalin zlokalizowanych w granicach zmiany studium (Biała I, Kazimierz III – złoża położone częściowo poza granicami zmiany studium, Stępień IV, Stępień, Długie I – złoża położone częściowo poza granicami zmiany studium) dopuszcza się eksploatację kopalin. Także w obszarach wyznaczonych w studium jako „obszary potencjalnych złóż kopalin (perspektywicznego ich występowania i udokumentowania)” dopuszcza się eksploatację kopalin. Zasięg przestrzenny obszarów dopuszczalnej eksploatacji kopalin wskazano na rysunku studium – załączniku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:25 000). Ma on charakter dopuszczający zaistnienie takiej funkcji, faktyczny zasięg obszaru zostanie ustalony w kolejnych działaniach inwestycyjnych po udokumentowaniu złóż kopalin – w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianie, albo decyzji o warunkach zabudowy, decyzji środowiskowej, czy decyzji koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż.

W obszarze zmiany studium funkcjonuje zespół 42 elektrowni wiatrowych – Farma wiatrowa „Biały Bór”. Niniejsza zmiana studium nie przewiduje lokalizowania nowych elektrowni wiatrowych.

Dla poszczególnych terenów inwestycyjnych określono wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, stanowiące w szczególności wytyczne określania wymagań w planach miejscowych. Ustalenia te, w zależności od rodzaju obszaru określają:

- wytyczne dla potencjalnych lokalizacji terenów powierzchniowej eksploatacji kopalin, w tym na obszarach dopuszczalnej eksploatacji kopalin,
- zasady lokalizacji obiektów w obszarach planowanych farm fotowoltaicznych,
- parametry i wskaźniki urbanistyczne terenów o funkcji mieszkaniowo-rekreacyjnej, o funkcji produkcyjnej, w tym produkcji rolno-spożywczej, dla potrzeb instalacji do wytwarzania, przetwarzania i magazynowania wodoru,
- szczegółowe zasady zagospodarowania i użytkowania nowych terenów inwestycyjnych przewidywanych w zmianie studium, w tym dla zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej, dla zabudowy produkcyjnej, w tym produkcji rolno-spożywczej, dla obiektów i urządzeń dla potrzeb instalacji do wytwarzania, przetwarzania i magazynowania wodoru dla obiektów potencjalnej stacji elektroenergetycznej 400/220/110kV, związanej z przebiegiem projektowanej napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 2x400kV relacji Dunowo - Żydowo Kierzkowo - Piła Krzewina wraz z magazynami energii.

Zapisy te będą podstawą dla sporządzanych później miejscowych planów zagospodarowania terenu, które określą szczegóły inwestowania w poszczególnych obszarach, w tym wskażą obszary objęte ochroną przed zainwestowaniem – wyłączone spod zabudowy oraz o ograniczeniach dla zainwestowania i zabudowy.

Pozostałe ustalenia studium nie zmieniają się i obowiązują łącznie z dodanymi ustaleniami kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Kazimierz, Stępień, Drzonowo, objętych niniejszą zmianą studium.