

załącznik nr 5
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,
Stepień, Drzonowo**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 12 ust 1, w związku z art. 11 pkt.9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), art. 65 ust 1, 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)

Rada Miejska w Białym Borze, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Kazimierz, Stepień, Drzonowo wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu,

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie pierwszego wyłożenia projektu dokumentu, tj. w dniach: od 01.12.2023 r do 05.01.2024 r. (termin na składanie uwag upłynął dnia 26.01.2024 r.) wpłynęły 23 (słownie: dwadzieścia trzy) pisma, zawierające uwagi.
2. Burmistrz Białego Boru rozpatrzył złożone uwagi dnia 16.02.2024r. i postanowił jedną uwagę uwzględnić w całości, dwóch uwag nie uwzględnić w całości, a dwadzieścia uwag uwzględnić w części a w części nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie zmiany studium do uchwalenia; lista nieuwzględnionych uwag (w całości lub w części) zawarta jest w poniższej tabeli.

tab. Lista nieuwzględnionych uwag (w całości lub w części)

Lp.	Data wpływu uwagi	Składający uwagę	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza Białego Boru
1	05.01.2024r	Osoba fizyczna	dz.187/10, 187/11, 184/18, 184/17, 185/1 obr. Drzonowo	Prośba o dodatkowe uwzględnienie w Studium funkcji: - tereny produkcyjne - wytwarzanie i magazynowanie gazów oraz zachowanie dotychczasowych funkcji: - obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wraz z obiektami towarzyszącymi: infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i magazynami energii) - potencjalna lokalizacja stacji elektroenergetycznej 400/220/110kVz magazynami energii	<u>Uwaga częściowo nieuwzględniona</u> w zakresie wskazania terenów produkcyjnych oraz wytwarzania i magazynowania gazów Przedmiotowy teren o powierzchni ok. 84 ha nie był dotychczas brany pod uwagę jako potencjalnie inwestycyjny pod kątem funkcji produkcyjnych (z wyjątkiem OZE); położony jest w znacznym oddaleniu od dróg publicznych, posiada szereg ograniczeń dla zainwestowania wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych. Podobnie w kwestii wytwarzania i magazynowania gazów – brak jest sprecyzowania o jakie gazy chodzi, jakie mogą wiązać się z tym ograniczenia dla otoczenia, ani jak takie przedsięwzięcie może oddziaływać na środowisko. Jeżeli wytwarzanie i magazynowanie gazów stanowić będzie całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii to mieści się w zakresie obiektów towarzyszących wolnostojącym urządzeniom fotowoltaicznym. <u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> w zakresie zachowania planowanych funkcji OZE oraz potencjalnej lokalizacji stacji elektroenergetycznej 400/220/110kVz magazynami energii
2	18.01.2024r	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	<u>uwaga częściowo uwzględniona</u> , w obszarze położonym poza granicami udokumentowanego złoża kopaliny „Długie I” zaś w granicach tego złoża, <u>uwaga pozostaje nie uwzględniona</u> , jako sprzeczna z przepisami prawa: Zgodnie z przepisami Ustawy Prawo geologiczne i górnicze: „Art. 95. 1. <u>Udokumentowane: 1) złoża kopaliny, 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, 3) podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji - podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania</u> ”

					Zaś zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska „Art. 125. <u>Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.</u> Art. 126. 1. Eksploatację złożeń kopalin prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopalin. 2. Podejmujący eksploatację złóż kopalin lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złożeń, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze.” Uwzględnienie uwagi w całości byłoby sprzeczne z wskazanymi przepisami odrębnymi.
3	16.01.2024	WB Property Sp. z o.o. Jacek Bobyk ul. Miła 6/5 78-600 Wałcz	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
4	16.01.2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o możliwości eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
5	18.01.2024	Osoby fizyczne	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
6	19.01.2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
7	19.01.2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
8	19.01.2024	Osoby fizyczne	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
9	18.01.2024	Pomorska Giełda Nieruchomości s.c., ul. Aleja Niepodległości 7C/U1, 78-449 Borne Sulinowo	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2

10	18.01.2024	Osoby fizyczne	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
11	18.01.2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
12	18.01.2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
13	18.01.2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
14	18.01.2024	Osoby fizyczne	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
15	12.01.2024	POWER LAND 2 Sp. z o.o. Ul. Towarowa 28 00-839 Warszawa		Zmiana ustaleń projektu: 1. w pkt.6 ppkt.4 na str. 162 – ograniczenie ewentualnego wpływu elektrowni wiatrowych Farmy wiatrowej „Biały Bór” wyłącznie do rozpiętości śmigieł 2. dodanie w części graficznej i tekstowej możliwości lokalizacji instalacji do wytwarzania, przetwarzania i magazynowania wodoru w całym obszarze możliwej lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych 3. uzupełnienie opisu wstępu, określającego cel dokonania zmiany studium o wskazanie „magazynów energii”. - w zał. nr 3 „kierunki zp” w pkt. 3 na str. 9, pkt. 3 na str. 188, w pkt. 6 ppkt. 3 na str. 119-120, pkt. 2 na str. 145-146	<u>uwaga nieuwzględniona</u> Ad 1. W lokalizacji farm fotowoltaicznych należy uwzględnić wszystkie ewentualne ograniczenia wynikające z sąsiedztwa istniejących elektrowni wiatrowych Farmy wiatrowej „Biały Bór” i zabezpieczenia prawidłowości funkcjonowania zrealizowanego już przedsięwzięcia Ad.2. brak jest możliwości dopuszczenia instalacji do wytwarzania, przetwarzania i magazynowania wodoru na całym obszarze możliwej lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych – instalacje takie wymagają szczególnych uwarunkowań, które nie były analizowane na obszarze innym niż wskazany w projekcie zmiany studium, nie było to także przedmiotem oceny oddziaływania na środowisko Ad. 3. Intencją zmiany studium nie było wskazanie możliwości lokalizacji magazynów energii „samych w sobie” lecz wyłącznie jako obiekty towarzyszące przedsięwzięciom OZE - stanowiące całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii. Magazyny energii niepowiązane z wytwarzaniem OZE mogą być lokalizowane na terenach wskazanych dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej.
16	18.01.2024	Osoby fizyczne	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2

17	23.01.2024	Osoby fizyczne	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
			Dz. 198/154, 198/386	Poszerzenie obszaru objętego projektem planu i studium o te działki, zmieniając przeznaczenie z 120R- tereny rolnicze na jeden z poniższych: MN,Ut ; MN,U; ML	Ta część pisma o charakterze wniosku do zmiany studium nie może zostać uwzględniona w aktualnie sporządzanej procedurze zmiany studium (teren położony poza granicami opracowania)
18	16.01.2024	Rent A Home Sp. z o.o. Ul. Aleja Zwycięstwa 45/6 80-210 Gdańsk	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
19	26.01.2024	Osoba fizyczna	cz. dz. 359/1 Biskupice	W nawiązaniu do wcześniej złożonego wniosku prośba o określenie wodącego kierunku zagospodarowania jako: - Możliwość realizacji przedsięwzięć z zakresu produkcji energii z odnawialnych źródeł, szczególnie urządzeń fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, komunikacją, magazynami energii - Możliwość budowy obiektów dla potrzeb instalacji do wytwarzania i przetwarzania tzw. „zielonego wodoru” oraz jego magazynowania - Możliwość eksploatacji kopaliny - Lokalizacja funkcji inwestycyjnych, w tym budowa obiektów produkcyjnych, także produkcji rolno-spożywczej, składy, magazyny	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Część pisma jest o charakterze wniosku do zmiany studium, dotyczy nieruchomości położonej poza granicami zmiany studium – opracowaniem objęta jest jedynie część terenu, która objęta jest planem miejscowym. Wniosek w zakresie przeznaczenia pod produkcję wodoru oraz pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny nie został uwzględniony w projekcie zmiany studium - teren objęty zmianą studium nie posiada dostępu do komunikacji publicznej, niezbędnego dla rozwoju funkcji produkcyjnej (część nieruchomości położona przy drodze powiatowej znajduje się poza granicami opracowania). Zagadnienie dotyczące możliwości eksploatacji kopalin oraz lokalizacji produkcji rolno-spożywczej nie były dotychczas wnioskowane, zatem nie były w ogóle rozważane do realizacji na przedmiotowym obszarze.
			Dz. 230/2 Kaliska	Budownictwo mieszkaniowe	Ta część pisma o charakterze wniosku do zmiany studium nie może zostać uwzględniona w aktualnie sporządzanej procedurze zmiany studium (teren położony poza granicami opracowania)
20	25.01.2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania i użytkowania terenu, w szczególności wykreślenie dopuszczenia eksploatacji złóż kopalin	Rozpatrzenie w zakresie wykreślenia dopuszczenia eksploatacji złóż kopalin patrz pkt 2 Pozostawiono w przedmiotowym obszarze możliwość dopuszczalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających

				Dodatkowo wnioskodawca zwraca uwagę na nieczytelność dokumentu studium (w części graficznej) oraz na brak odniesienia w bilansie terenów zabudowy do funkcji eksploatacji kopalin.	energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wraz z obiektami towarzyszącymi: nadziemną infrastrukturą techniczną, komunikacją i magazynami energii) Niewystarczająca czytelność rysunku dokumentu studium wynika ze skali jego sporządzenia, a także z uwagi na nawarstwienia wynikające z kolejnych zmian dokumentu studium. W stosunku do niektórych zagadnień obowiązywały w poszczególnych okresach różne wymogi prawne, a także zakres zmian był ograniczony terytorialnie, zatem dodawane ustalenia obowiązywać mogą jedynie w obszarze zmian, nie zaś w granicach całego pierwotnego dokumentu (także części obszaru gminy nieobjętej zmianą). Brak potrzeby bilansowania specjalistycznych funkcji gospodarczych, w tym eksploatacji kopalin został w dokumencie zmiany studium uzasadniony: „Pozostałe planowane tereny nowego zainwestowania i zabudowy dotyczą funkcji, które związane są z istniejącym w miejscu ich lokalizacji surowcem, możliwością wyprowadzenia energii elektrycznej czy indywidualnymi potrzebami inwestycyjnymi, w związku z czym funkcje te nie mogłyby być realizowane w innych rejonach gminy. Należy przyjąć zatem, iż zawierają się one w granicach zapotrzebowania gminy na takie specjalistyczne funkcje. Ponadto nie mają wpływu na zobowiązania budżetowe gminy, a stanowią ofertę inwestycyjną gminy, przyczyniając się do wzmacniania wizerunku gminy, jako innowacyjnej gospodarczo.” Dodatkowo w przypadku eksploatacji kopalin nie występuje powierzchnia użytkowa podlegająca bilansowaniu.
21	26.01. 2024	Osoba fizyczna	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- wykreślenie zapisu o eksploatacji kopalin	Rozpatrzenie patrz pkt 2
22	25.01. 2024	Osoby fizyczne	dz. 196/1, 196/8, 196/5 obr. Drzonowo	- utrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania i użytkowania terenu, w szczególności wykreślenie dopuszczenia eksploatacji złóż kopalin Dodatkowo wnioskodawcy zwracają uwagę na nieczytelność dokumentu studium oraz na brak odniesienia w bilansie terenów zabudowy do funkcji	Rozpatrzenie patrz pkt 20

				eksploatacji kopalin.	
--	--	--	--	-----------------------	--

3. Na skutek złożonych wniosków dotyczących rezygnacji z części obszaru wskazywanego dla rozwoju fotowoltaiki (na wschód od drogi krajowej) dokonano zmian w projekcie dokumentu i ponownie wyłożono go do publicznego wglądu
4. Udokumentowano, że w czasie ponownego wyłożenia projektu, tj. w dniach: w dniach od 10.12.2024 r. do 07.01.2025 r. (termin na składanie uwag upłynął dnia 30.01.2025 r.) wpłynęło jedno pismo, zawierające uwagi, tj.: pismo złożone dnia 22 stycznia 2025r. przez Towarzystwo Ochrony Przyrody LOBELIA z siedzibą w Cybulinie dotyczące obszaru całej gminy, wyrażające całkowity sprzeciw wobec proponowanych zmian do studium, w szczególności dotyczący: 1. wskazania dopuszczenia lokalizacji farm fotowoltaicznych, instalacji do wytwarzania, przetwarzania i magazynowania zielonego wodoru, przemysłu górniczego, obiektów produkcyjnych co spowoduje wyparcie krajobrazu rolniczego kosztem krajobrazu przemysłowego; 2. możliwości rozwoju funkcji rekreacyjnych i mieszkaniowych w rejonie jeziora Bielsko – niedopuszczalne jest budowanie domków rekreacyjnych i mieszkaniowych w strefie 500m pasa wokół linii brzegu jez. Bielsko (strefa ciszy).
5. Burmistrz Białego Boru rozpatrzył złożoną uwagę i postanowił jej nie uwzględniać w projekcie dokumentu; odnosząc się do zagadnień wskazanych w uwadze w następujący sposób: Ad.1. Projekt zmiany studium został uzgodniony i zaopiniowany z właściwymi organami, w tym z Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego w zakresie zgodności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (2020); wskazywana w uwadze Uchwała Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego nie dotyczy dokumentu studium. Ad. 2. Funkcjonowanie nad jez. Bielsko strefy ciszy nie oznacza zakazu lokalizacji zabudowy, w tym lokalizacji funkcji rekreacyjnych czy mieszkaniowych (taka zabudowa istnieje już nad jez. Bielsko i powstają w ostatnich latach nowe realizacje, m. in. w rejonie miejscowości Jeziernik), ponadto realizowane każdorazowo inwestycje będą musiały uwzględniać przepisy odrębne obowiązujące na obszarze realizacji inwestycji.
6. Rada Miejska w Białym Borze potwierdza stanowisko Burmistrza Białego Boru i postanawia nie uwzględniać (w całości lub w części) uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu, zawartych w tabeli – pkt 2 niniejszego rozstrzygnięcia oraz uwagi złożonej w trakcie ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu, o której mowa w pkt 4 niniejszego rozstrzygnięcia.