

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 192 w Sępólnie Wielkim, gmina Biały Bór.**

1. Obszary objęty planem obejmuje teren położony w miejscowości Sępólno Wielkie, gmina Biały Bór. Gmina Biały Bór położona jest w województwie zachodniopomorskim, w północnej części powiatu szczecineckiego. Obszar objęty opracowaniem leży w północnej części gminy i obejmuje fragment terenu położony w sąsiedztwie terenów kopalni żwiru.
2. Do planu przystąpiono w związku z wnioskiem złożonym przez potencjalnego inwestora o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia obszaru pod teren górnictwa i wydobywania. Teren z każdej strony otoczony jest terenami przeznaczonymi pod kopalnię kruszywa. Powierzchnia terenu wynosi około 0,3 ha.
3. Przedmiotowy obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Sępólno Wielkie 5 oraz terenu i obszaru górniczego „Sępólno Wielkie V”,
4. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach obszaru Natura 2000 – Ostoi Drawskiej (obszaru specjalnej ochrony ptaków - PLB320019).
5. Obszar znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 120 – Zbiornika międzymorenowego Bobolice.
6. W granicach przedmiotowego obszaru, jak i w bezpośrednim sąsiedztwie, nie występuje żadna zabudowa.
7. Teren nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
8. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór (Uchwała Nr XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016 r. ze zm.) przyjęto następujące kierunki zagospodarowania:
 - udokumentowane złoża kopalin,
 - tereny i obszary górnicze,
 - grunty rolne,
 - obszar Natura 2000.Dla gruntów rolnych w części tekstowej Studium zapisano, że możliwe jest zalesienie terenów.
9. Zgodnie z Wypisem z Rejestru Gruntów obszar stanowi własność firmy prywatnej.

10. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie optymalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając aspekt komunikacyjny i środowiskowy. W projekcie planu planuje się przeznaczenie terenu pod teren górnictwa i wydobywania (eksploatację złoża kruszywa naturalnego), zgodnie z przeznaczeniem terenów sąsiednich. W ramach przeprowadzania procedury planistycznej konieczne będzie uzyskanie zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji leśnej ze względu na występowanie w granicach opracowania gruntów leśnych.
11. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr IX/49/2024 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 192 w Sępolnie Wielkim, gmina Biały Bór.
12. Ustalenia planu korespondują z zapisami Strategii Rozwoju Gminy Biały Bór na lata 2019-2025, w której wśród celów rozwojowych oraz planowanych działań w obszarze gospodarki wskazano rozwój/wykorzystanie istniejących zasobów naturalnych – kruszywa, kopalnia (cel nr 6). Plan odzwierciedla ustalonymi funkcjami przeznaczenie terenu pod teren górnictwa i wydobywania a procedura sporządzenia planu miejscowego umożliwia zrównoważony rozwój inwestycji w porozumieniu/dialogu z mieszkańcami, na co zwrócono uwagę w strategii.
13. Ustalenia planu korespondują z zapisami Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do 2030, w której wśród celów strategicznych i kierunkowych należy wymienić m.in.: dynamiczną gospodarkę (a w nim m.in. cele kierunkowe: wzmocnienie gospodarki wykorzystującej naturalne potencjały regionu, udoskonalanie strategicznego zarządzania rozwojem gospodarczym regionu). Powyższy cel znajduje odzwierciedlenie w planie, głównie w funkcji terenu sprzyjającej rozwojowi działalności gospodarczej. Zapisy planu zawierają troskę o ochronę środowiska, stąd ustalona została zasada rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża – jak zapisano w Strategii stanowi to pełne zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne.
14. Ustalenia planu korelują z dokumentami ustanowionymi również na szczeblu międzynarodowym, tj. w konwencjach. Wśród najważniejszych celów Konwencji Ramsarskiej w planie uwzględniono m.in. zapisy o ochronie korytarzy ekologicznych, chroniąc tym samym populacje wędrownych ptaków. Spośród najważniejszych celów Konwencji Berneńskiej uwzględniono m.in. zapisy o zachowaniu europejskich gatunków dzikich zwierząt i roślin oraz ich siedlisk. Podobnie pozostawienie i zabezpieczenie obszarów przyrodniczo cennych wraz z wszelkimi zasobami (zwierzętami, roślinami) respektuje fundamentalne założenia Konwencji o ochronie różnorodności biologicznej z Rio de Janeiro oraz Konwencji Bońskiej o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, a także zapisy Porozumienia o ochronie nietoperzy w Europie EUROBATS. Również cel Konwencji Paryskiej, tj. pobudzenie aktywności narodów do ochrony ich własnego dziedzictwa kulturowego i naturalnego, znajduje odzwierciedlenie w zapisach planu.
Mając powyższe na uwadze w prognozie środowiskowej odniesiono się do korytarza ekologicznego.

15. W planie nie wskazano zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ze względu na ustaloną funkcję terenu i przyjętą docelową rekultywację terenu.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie pod teren górnictwa i wydobywania.
17. W planie wskazano przeznaczenie terenu, zapewniając odpowiedni rygor eksploatacji przedmiotowego terenu poprzez narzucenie w części opisowej planu oraz rysunkowej wymagań.
18. Ustalono powierzchnię eksploatację kruszywa naturalnego, zgodnie z zasięgiem występowania złoża oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo ustalono wykorzystanie nadkładu do rekultywacji terenu. Dopuszczono lokalizację urządzeń budowlanych lub budowli związanych z eksploatacją złoża lub przeróbką kopaliny o wysokości nie większej niż 15 m oraz urządzeń budowlanych lub budowli związanych z rekultywacją terenów o wysokości nie większej niż 5 m. Dopuszczono również składowanie lub magazynowanie kopalin na zwałowiskach, zagospodarowania mas ziemnych i skalnych powstałych w związku z wydobywaniem i przeróbką kopaliny do celów rekultywacyjnych. Parametry eksploatacji kruszywa naturalnego odnosić muszą się jednak do pozostałych ustaleń planu oraz z przepisów odrębnych.
W planie zrezygnowano z ustalenia udziału powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy, gdyż sposób wykorzystania terenu wskazuje wyłącznie na możliwość eksploatacji złoża bez lokalizacji na nim budynków. Ustalono, że udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%.
19. W planie wskazano zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez uzyskania najkorzystniejszych warunków dla środowiska przyrodniczego po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego. Zakazano magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu. Dopuszczono lokalizację zabezpieczeń ograniczających emisję hałasu. Ustalono, że eksploatacja kruszywa naturalnego realizowana może być wyłącznie ponad lustrem wód podziemnych, w formie kopalni suchej.
Dodatkowo, gromadzenie i usuwanie odpadów realizowane ma być natomiast zgodnie z przepisami odrębnymi.
20. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ze względu na ustaloną funkcję terenu i przyjętą docelową rekultywację terenu ustalenia nie uznano za obligatoryjne.
21. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa w planie odniesiono się do uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicy obszaru Natura 2000 – Ostoi Drawskiej (obszaru specjalnej ochrony ptaków - PLB320019), wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz pozostałymi ustaleniami planu oraz do uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem

w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 120 – Zbiornika międzymorenowego Bobolice, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód. Istotne jest, że zapisy planu nie są niezgodne z planami zadań ochronnych dla sąsiednich obszarów objętych formami ochrony przyrody.

22. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustalono, że w granicach obszaru objętego planem nie wystąpią obszary, dla których wymagane będzie przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Dla terenu określono natomiast parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.
23. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w planie ustalono konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z: przebiegu istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej, sąsiedztwa, zlokalizowanych poza granicami planu: lasów. Dodatkowo nakazano uwzględnienie obszaru Natura 2000 – Ostoi Drawskiej, udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Sępólno Wielkie 5”, terenu i obszaru górniczego „Sępólno Wielkie V”, uwarunkowań gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji, występowania poza granicami planu terenu i obszaru górniczego „Sępólno Wielkie 6”.
24. Plan zawiera szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w zakresie zależności inwestycji możliwych do realizacji na podstawie ustaleń planu a podłączeniem do mediów i obsługą komunikacyjną. Plan ustala powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem. Dopuszczono lokalizację dróg wewnętrznych, sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej. Plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. W planie określone zostały zasady zaopatrzenia w potrzebne media.
Plan nie zakłada rozbudowy sieci komunikacyjnej, respektuje istniejący sposób obsługi komunikacyjnej. Nowe tereny pod drogi nie zostały wskazane. Ustalony został dostęp do dróg publicznych a tym samym ograniczono transportochłonność układu przestrzennego.
W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji wyznaczono granice obszaru wymagającego rekultywacji, w przypadku eksploatacji kruszywa naturalnego. Tym samym w zapisach planu, ustalono po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego, dla obszarów wymagających rekultywacji ustala się rekultywację w kierunku leśnym z nasadzeniami o składzie gatunkowym zbliżonym do składu sprzed eksploatacji, lub zgodnym z warunkami siedliskowymi.
25. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń. Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty ani obszary, które winny być objęte ochroną konserwatorską.
26. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podjęto ustaleń, gdyż plan nie zakłada realizacji przestrzeni publicznych w granicach opracowania.

27. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalono maksymalny termin zakończenia eksploatacji kruszywa naturalnego na rok 2040.
28. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
29. Jeżeli chodzi o dobra materialne nie przewiduje się oddziaływań wynikających z realizacji planu a mogących je zniszczyć albo ograniczyć dostęp do nich. Nie ma bowiem przesłanek, aby którekolwiek z powstałych oddziaływań (emisje hałasu, potencjalne zanieczyszczenia) mogły przyczynić się do dewastacji danego dobra materialnego.
30. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono w ramach planu docelowy sposób rekultywacji terenów a tym samym stworzono podstawy do wyznaczania terenów leśnych służących rekreacji. Przywrócone zatem zostaną tereny leśne do wykorzystania również na cele zdrowotne – miejsce spacerów, ćwiczeń itp. a także będą mogły być zlokalizowane urządzenia budowlane lub budowle związane z turystyką. Dodatkowo, ustalono odpowiedni procent powierzchni biologicznie czynnej.
31. Na obszarze planu przeważająca część terenu porośnięta jest roślinnością seminaturalną, sztucznie nasadzoną w ramach prowadzonej w lasach gospodarki leśnej. Przedmiotowe lasy porasta głównie sosna pospolita. Na analizowanym terenie różnorodność biotyczna roślin jest tutaj niska a gatunki są bardzo pospolite. Uwzględniając, że omawiany teren położony jest w sąsiedztwie istniejących obszarów i terenów górniczych, uznaje się, że przyjęcie planu nie będzie niekorzystne. Dodatkowo zaznaczyć należy, że w skali długoczasowej tj. po zakończeniu eksploatacji kopalni, w wyniku rekultywacji, na terenie objętym przedmiotowym opracowaniem powstanie atrakcyjny teren leśny.
32. W wyniku analizy planu i porównaniu go z obowiązującymi w Polsce regulacjami prawnymi uznano, że zapewnia on w pełni warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony krajobrazu oraz propaguje racjonalną gospodarkę zasobami środowiska oraz ochronę warunków klimatycznych.
33. Plan uwzględnia zasady zagospodarowania terenu, pozwala na właściwe i zgodne z przeznaczeniem ukształtowanie przestrzeni.
Dodatkowe uszczegółowienie ograniczeń wynikać będzie natomiast z przepisów odrębnych, których zgodnie z zasadami techniki prawodawczej nie powieli się w dokumentach niższego rzędu.
34. W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.
35. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

36. W trakcie procedury sporządzania projektu planu osoby zainteresowane tematyką sporządzanej planu mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.
37. Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o konsultacjach społecznych tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy.
38. W terminie od do r. zbierane były wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 192 w Sępolnie Wielkim, gmina Biały Bór.
39. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez stosowne jednostki (od do r.). Projekt planu udostępniony został na stronie www.bip.bialybor.com.pl.
40. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów leśnych, na obszarze objętym planem występują grunty leśne, dla których należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
41. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od r. do r. zostanie poddany konsultacjom społecznym. Na etapie tym projekt planu miejscowego zostanie udostępniony na stronie internetowej Gminy Biały Bór - www.bip.bialybor.com.pl. W ustawowym terminie dor. będą mogły być składane uwagi.
42. Burmistrz Białego Boru, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Białym Borze projekt uchwały wraz z załącznikami oraz raportem z przeprowadzonych konsultacji społecznych.
43. Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera następujące dane przestrzenne:
 - 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
 - 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
44. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 192 w Sępolnie Wielkim, gmina Biały Bór pozwoli na rozwój działalności gospodarczej – prowadzenie prac wyrobiskowych. Działania inwestycyjne będą mogły być prowadzone z pełnym poszanowaniem warunków przyrodniczych,

zarówno występujących w granicach planu, jak i w jego otoczeniu. Uchwalenie planu pozwoli na ustalenie zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu w sposób zrównoważony, również poprzez możliwość przywrócenie terenu do stanu sprzed rozpoczęcia prac eksploatacyjnych w złożu. Zasady zagospodarowania terenu przy poszanowaniu wartości kulturowych, będą z kolei realizowane poprzez zawarte ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego.

Ustalenia planu w możliwie maksymalny sposób chronią środowisko przyrodnicze oraz czasowo umożliwiają prowadzenie działalności wydobywczej w optymalnym kontekście przestrzennym.

45. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.
46. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.