

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.), na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 66 ust 2, art. 67 ust 3, pkt 4 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.)

Uchwała się co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wprowadzające**

§1

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XLII/410/2023 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 7 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór, zmienionej Uchwałą Nr LXIV/431/2023 Rady Gminy w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/410/2023 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 7 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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.), uchwała się dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, Gmina Biały Bór, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje pięć rozłącznych obszarów, o łącznej powierzchni ok. 877 ha.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia planu – ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 4.

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu, w tym wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, identyfikujące teren;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MNW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług turystyki,
 - b) P – teren produkcji,
 - c) PEF – teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej,
 - d) G- teren górnictwa i wydobywania,
 - e) KDL - teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi lokalnej,
 - f) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi dojazdowej,
 - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - h) KOP – teren obsługi komunikacji, teren parkingu,
 - i) IE – teren infrastruktury technicznej, teren elektroenergetyki,
 - j) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - k) RN-ZN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni naturalnej,
 - l) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - m) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - n) L – teren lasu,
 - o) ZN - teren zieleni naturalnej;

- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (wraz z numerem AZP);
 - 7) granica udokumentowanego złoża kopaliny (wraz z nazwą złoża);
 - 8) obszar chronionego krajobrazu (wraz z nazwą obszaru);
 - 9) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu;
 - 10) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 120 Bobolice;
 - 11) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 126 Szczecinek;
 - 12) granica powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019);
 - 13) trasa linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
 - 14) trasa planowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
 - 15) pas ochrony funkcyjnej szerokości 15m – po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV;
 - 16) strefa kontrolowana o szerokości 4m, po 2m od osi gazociągu dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150;
 - 17) strefa kontrolowana o szerokości 8m, po 4m od osi gazociągu dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w § 4 ust. 1 stanowią informacje.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.
2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § 14-29 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach zagospodarowania terenu.
4. Ustalone w planie parametry zagospodarowania: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia czy dojazdy do zabudowy.
5. Wskazana w ustaleniach § 14-29 maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami; przy czym obiekty budowlane lokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 (droga położona jest poza granicami planu) powinny być lokalizowane w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej co najmniej ich wysokości.

6. Wskazana na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza powierzchnię terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym magazynów energii oraz innych nadziemnych obiektów budowlanych, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Tereny wydzielone w obszarze planu nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Część obszaru planu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - 1) cały obszar 2 położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Okolice Żydowo-Biały Bór;
 - 2) część obszaru 5 położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Szczecineckie;
 - 3) granice obszarów chronionego krajobrazu przedstawiono na rysunku planu;
 - 4) zasady gospodarowania w obszarze zgodnie z § 9 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”.
3. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych w gruntach rolnych (istniejące rowy melioracyjne wskazano na rysunku planu), przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się częściowe ich przekrycie lub skanalizowanie, przy zachowaniu ciągłości systemu melioracyjnego i wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód.
4. W obszarze planu występują urządzenia wodne oraz grunty zmeliorowane; przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić czy na danym obszarze występują urządzenia melioracji wodnych. Podczas realizacji ustaleń planu należy zastosować rozwiązania projektowe nie powodujące pogorszenia funkcjonowania obiektów melioracyjnych.
5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód.
6. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów odrębnych.
7. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7.

Zasady ochrony krajobrazu

1. W kształtowaniu zagospodarowania i lokalizacji zabudowy uwzględnić istniejącą sieć rowów melioracyjnych oraz istniejącą zieleń, tj. w planowaniu zagospodarowania inwestycji uwzględnić te charakterystyczne elementy krajobrazu.
2. W miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej; w nasadzeniach stosować gatunki drzew charakteryzujące się szybkim wzrostem oraz osiągające dużą wysokość.

3. Ustala się nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach paneli fotowoltaicznych w całym obszarze planu, tak aby instalacja nie powodowała odbijania światła.

4. Infrastrukturę towarzyszącą urządzeniom wytwarzającym energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazyny energii i stacje transformatorowe realizować w kolorach stonowanych, nie wyróżniających się z otoczenia – zaleca się stosowanie kolorystyki ciemnej zieleni lub odcieni szarości.

5. W kształtowaniu zabudowy zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów, przez którą należy rozumieć kolor materiałów budowlanych przejawiający, połyskujący lub o wysokiej intensywności barw.

§8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W obszarze planu znajdują się zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, tj.:
 - 1) stanowisko Kazimierz oznaczone jako stan. 9 nr AZP 22-26/48;
 - 2) stanowisko Biskupice oznaczone jako stan. 2 nr AZP 22-26/55;
 - 3) stanowisko Biskupice oznaczone jako stan. 3 nr AZP 22-26/56;
 - 4) stanowisko Biskupice oznaczone jako stan. 4 nr AZP 22-26/57;
 - 5) stanowisko Biskupice oznaczone jako stan. 5 nr AZP 22-26/58;
 - 6) stanowisko Biskupice oznaczone jako stan. 6 nr AZP 22-26/59;
 - 7) stanowisko Biskupice oznaczone jako stan. 7 nr AZP 22-26/60;
 - 8) stanowisko Biała oznaczone jako stan. 1 nr AZP 22-27/6;
 - 9) stanowisko Biała oznaczone jako stan. 1 nr AZP 22-27/7.
2. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (strefy zaznaczono na rysunku planu) obowiązuje strefa „W III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z ustalonymi zasadami:
 - 1) obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
 - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§9.

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

1. Część obszaru planu położona jest w granicach obszarów chronionego krajobrazu (OCHK Okolice Żydowo-Biały Bór oraz OCHK Jeziora Szczecineckie); obowiązują przepisy odrębne określone w Uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu¹ oraz wynikające z nich ograniczenia.
2. W obszarze opracowania znajdują się udokumentowane złoża kopalin, których granice wraz z nazwą złoża wskazano na rysunku planu:

¹ W dniu uchwalenia planu miejscowego 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. Zach. z 2021, poz. 2091)

- 1) udokumentowane złoża kopaliny „Biała I” (kruszywa naturalne – piaski i żwiry); ustalono w planie miejscowym przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobywania, teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem 1G,
- 2) udokumentowane złoża kopaliny „Długie I” (kruszywa naturalne – piaski i żwiry) – dwa odrębne fragmenty złoża; ustalono w planie miejscowym przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobywania, tereny wydzielono liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami 2G i 3G;
- 3) udokumentowane złoża kopaliny „Kazimierz III” (torfy); ustalono w planie miejscowym ochronę złoża poprzez wskazanie przeznaczenia terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni naturalnej, teren drogi wewnętrznej oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Bielska Struga (tereny wydzielono liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami 1RN-ZN i 2RN-ZN, 8KR oraz 1WS); złoża nie jest dopuszczone do eksploatacji z uwagi na potencjalnie negatywne oddziaływanie eksploatacji kopaliny na wody powierzchniowe i podziemne oraz na ekosystem torfowiska.
3. W granicach opracowania planu występują strefy ochronne od istniejących elektrowni wiatrowych farmy wiatrowej „Biały Bór” (elektrownie wiatrowe położone są poza granicami opracowania planu) wynoszące 700 m od elektrowni wiatrowych; w granicach strefy ochronnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, tj. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej (w rozumieniu przepisów odrębnych²). Ustalono niniejszym planem przeznaczenie terenu uwzględnia zachowanie stref ochronnych.
4. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych, niestanowiących gruntów własności Skarbu Państwa na cele nieleśne o powierzchni 1,2990 ha, za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – decyzja nr WRiR-I.7151.15.2025.AK z dnia 18 grudnia 2025 r.
5. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w klasach bonitacyjnych IV-VI.
6. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych: nr 120 Bobolice oraz nr 126 Szczecinek (granice obszarów wskazano na rysunku planu); zbiorniki wód podziemnych nie posiadają ustanowionych obszarów ochronnych. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
7. Część obszaru planu położona jest w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019), położonego w odległości większej niż 600m od obszaru planu – maksymalny zasięg obszaru powierzchni ograniczającej zabudowę wskazano na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego; t.j. uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego podlega w tym obszarze lokalizacja obiektów budowlanych:
 - 1) o wysokości powyżej 15 m nad poziomem otaczającego terenu lub wody,
 - 2) o konstrukcjach kratowych,
 - 3) których rzut poziomy głównej konstrukcji zawiera się w okręgu o średnicy większej niż 10 m.

§10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

² Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 317, z późn. zm.).

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ustala się włączenie obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej, dla terenów elektrowni słonecznych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia – własnej studni lub pozyskiwanie wody dowożonej w zbiornikach (z beczkowozu).
2. W zakresie gospodarki ściekami komunalnymi:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ścieki sanitarne odprowadzić docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników na ścieki lub dla terenów elektrowni słonecznych stosowanie toalet przenośnych.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi, roztopowymi ustala się odprowadzenie wód zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
 - 3) kanalizacji deszczowej;
 - 4) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
 - 5) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie wód przez rośliny.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych najwyższych, wysokich, średnich i niskich napięć, dopuszcza się możliwość przebudowy i kablowania linii napowietrznych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń z nimi związanych, w tym stacji transformatorowych;
 - 3) zaopatrzenie z istniejących i planowanych sieci energetycznych i stacji transformatorowych, odnawialnych źródeł energii lub magazynów energii.
5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy; dopuszcza się łączność bezprzewodową.
6. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz z przyłączy poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego,
 - 3) wzdłuż istniejących i planowanych gazociągów zachować strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-6 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.
8. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii.
9. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniają drogi publiczne położone w granicach i poza obszarem opracowania planu: droga krajowa nr 20, droga powiatowa nr 3581Z, droga powiatowa 1272Z, droga powiatowa 1272Z oraz istniejące i projektowane drogi gminne.
2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z dróg publicznych (z wyjątkiem drogi krajowej nr 20) oraz dróg wewnętrznych położonych w obszarze planu (tereny 1÷12KR) lub dróg wewnętrznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu; przy czym droga wewnętrzna 19KR wymaga przebudowy zjazdu z drogi krajowej nr 20 (zjazd z drogi oraz sama droga krajowa nr 20 znajdują się poza granicami planu) przed przystąpieniem do zagospodarowania nowymi funkcjami terenów sąsiednich, tj. terenów: 16PEF i 17PEF.
3. Dopuszcza się budowę nowych ciągów komunikacyjnych niezbędnych do budowy i późniejszej eksploatacji odnawialnych źródeł energii i magazynów energii oraz dla potrzeb eksploatacji kopalni z udokumentowanych złóż kopalni; przy czym nowe ciągi komunikacyjne nie mogą wpływać na powstanie nowych punktów kolizji na drodze krajowej nr 20.
4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MNW-UT tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług turystyki):
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w garażach,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
 - należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniej niż: 1 miejsce jeśli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100,
 - dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w garażach;
 - 2) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną (P – teren produkcji):
 - a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,
 - b) 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,

- c) lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,
 - d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;
- 3) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-2, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

§ 12.

Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami:
 - 1) 1÷3MNW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług turystyki;
 - 2) 1P – teren produkcji;
 - 3) 1÷18PEF – teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej;
 - 4) 1÷3G- teren górnictwa i wydobywania.
2. Dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami literowymi: 1KDL, 1÷3KDD, 1÷24KR, 1KOP, 1÷13RN, 1÷33ZN, 1÷2RN-ZN, 1÷36L, 1÷2WS, 1÷3RZ i 1IE nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki procentowej.

§ 13.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W celu zachowania bezpieczeństwa funkcjonowania przesyłowej sieci elektroenergetycznej wyznacza się pasy technologiczne, tj.:
 - 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo obowiązuje pas technologiczny szerokości 50m, po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym (trasę linii wraz z pasem technologicznym wskazano na rysunku planu);
 - 2) dla projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym (trasę linii wraz z pasem technologicznym wskazano na rysunku planu).
2. W pasach technologicznych elektroenergetycznych linii przesyłowych (trasy linii wraz z pasami technologicznymi wskazano na rysunku planu) obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej, zamieszkania zbiorowego oraz usług użyteczności publicznej;
 - 2) lokalizacja zabudowy musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
 - 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów i zwiększania rzędnych terenu;
 - 4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m w docelowej wysokości;

- 5) lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych, w tym magazynów energii dopuszczalna jest poza obszarami:
- a) wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - b) na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5m w każdą stronę.
3. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN-15kV obowiązują pasy ochrony funkcyjnej związane z zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości 15 m, po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach (linię i pasy ochrony funkcyjnej wskazano na rysunku planu); w przypadku likwidacji lub skablowania linii ograniczenia w zagospodarowaniu nie obowiązują.
4. Przez obszar opracowania planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 4m (po 2m w każdą stronę od osi gazociągu); sposób zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych określają przepisy z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (gazociąg i strefę kontrolowaną wskazano na rysunku planu).
5. Przez obszar opracowania planu przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Szczecinek – Biały Bór z odgałęzieniem do Drzonowa, dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 8m (po 4m w każdą stronę od osi gazociągu); sposób zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych określają przepisy z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (trasę gazociągu i strefę kontrolowaną wskazano na rysunku planu).

Rozdział 3

Ustalenia planu – ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MNW-UT: 1MNW-UT, 2MNW-UT, 3MNW-UT

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi turystyki,
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu turystyki,
 - c) dopuszcza się funkcje usługową z zakresu handlu, gastronomii, administracji i innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni między funkcją mieszkaniową a funkcją usługową,

- e) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,6;
 - 5) zakaz lokalizacji nowych budynków w formie bliźniaczej lub szeregowej;
 - 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 1500m².
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 2) tereny położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
 - 3) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 3.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,0m,;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 50°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§15.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem P: 1P

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) lokalizacja budynków i wiat produkcyjnych, magazynowych, w tym przeznaczonych do produkcji, przetwarzania i magazynowania wodoru wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami przeznaczonymi do produkcji, przetwarzania i magazynowania wodoru, w tym magazynów energii, stacji elektroenergetycznych, głównych punktów odbioru energii lub gazu, stacji transformatorowych,
 - c) lokalizacja składów i magazynów,
 - d) lokalizacja niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, w postaci paneli fotowoltaicznych lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami towarzyszącymi stanowiącymi całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii,
 - e) lokalizacja usług o charakterze pomocniczym w stosunku do produkcji, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej i innych związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstw produkcyjnych,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych, linii teletechnicznych, gazociągów łączących wzajemnie poszczególne elementy planowanych przedsięwzięć, jak również łączących tę infrastrukturę z Krajowym Systemem Elektroenergetycznym lub systemem gazociągów przesyłowych,
 - g) lokalizacja dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - h) lokalizacja zieleni towarzyszącej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,2;
 - 5) ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, przy południowej granicy terenu od strony miejscowości Biała (w miejscu wskazanym na rysunku planu) o szerokości nie mniejszej niż 10 m; w pasach zieleni izolacyjno-krajobrazowej należy zastosować zieleń wielowarstwową, formowaną piętrowo: niską, średnią i wysoką, złożoną z gatunków rodzimych, zgodnych z warunkami siedliskowymi.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) teren położony jest w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6
 - 2) teren położony jest w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych farmy wiatrowej „Biały Bór” (elektrownie wiatrowe położone są poza granicami opracowania planu) - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość – 12 m, dopuszcza się podwyższenie części obiektów (do 50% powierzchni zabudowy) do 18m, w szczególności w przypadkach wynikających z technologii produkcji;
- 2) geometria dachu – nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach stromy: o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°.

§ 16.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem PEF: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, w postaci paneli fotowoltaicznych lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii, stacji elektroenergetycznych, głównych punktów odbioru energii lub stacji transformatorowych,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – obiektów gospodarczych, obiektów socjalnych oraz ogrodzeń,
 - d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych, linii teletechnicznych łączących wzajemnie poszczególne elementy planowanej infrastruktury elektrowni słonecznych oraz magazynów energii, jak również łączących tę infrastrukturę z Krajowym Systemem Elektroenergetycznym,
 - e) lokalizacja stałych i tymczasowych dojazdów i dojazdów, placów manewrowych, dróg przeciwpożarowych lub miejsc parkingowych dla potrzeb własnych związanych z budową i późniejszą eksploatacją planowanych elektrowni słonecznych i magazynów energii,
 - f) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem Farmy wiatrowej „Biały Bór” (elektrownie wiatrowe położone poza obszarem opracowania planu), w tym masztów do pomiaru wiatru, sieci elektroenergetycznych czy teletechnicznych,
 - g) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - h) lokalizacja wszelkich innych urządzeń i elementów infrastruktur niezbędnych na cele budowy i późniejszej eksploatacji elektrowni słonecznych i magazynów energii.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;
- 3) maksymalna powierzchnia terenu wykorzystywanego pod obiekty paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 80% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,4;

- 6) w terenach: 11PEF, 14PEF, 15PEF, 18PEF ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, (w miejscu wskazanym na rysunku planu) o szerokości nie mniejszej niż 10 m; w pasach zieleni izolacyjno-krajobrazowej należy zastosować zielen wielowarstwową, formowaną piętrowo: niską, średnią i wysoką złożoną z gatunków rodzimych, zgodnych z warunkami siedliskowymi; w terenie 18PEF stosować dodatkowo gatunki zieleni miodo- lub owocodajne;
 - 7) wzdłuż wschodniej granicy terenów: 1PEF, 11PEF, 17PEF, przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 20 (droga położona poza granicami planu) urządzić pas zieleni średniej, w formie żywopłotu o wysokości nieprzekraczającej 5m;
 - 8) montaż konstrukcji wsporczych paneli fotowoltaicznych dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 5m od osi rowów lub granic oczek wodnych;
 - 9) przez teren 18PEF zapewnić dojazd do terenów eksploatacji kopaliny ze złoża „Długie I” (2G i 3G).
3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w terenach: 7PEF, 13PEF znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2;
 - 2) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 3) tereny: 6PEF, 7PEF, 8PEF, 10PEF, 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
 - 4) przez tereny: 5PEF, 6PEF przebiega trasa projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 5) przez tereny: 1PEF, 15PEF, 16PEF, 18PEF przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 3;
 - 6) przez tereny: 1PEF, 6PEF, 7PEF, 9PEF, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150, dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 4m (po 2m w każdą stronę od osi gazociągu) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 4;
 - 7) przez teren: 16PEF przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Szczecinek – Biały Bór z odgałęzieniem do Drzonowa, dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 8m (po 4m w każdą stronę od osi gazociągu) - – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 5;
 - 8) obiekty budowlane lokalizowane w terenach: 1PEF, 11PEF, 16PEF, 17PEF, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 (droga położona jest poza granicami planu) powinny być lokalizowane w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej co najmniej ich wysokości;
 - 9) tereny położone są w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych farmy wiatrowej „Biały Bór” (elektrownie wiatrowe położone są poza granicami opracowania planu) - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość obiektów paneli fotowoltaicznych – 6 m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych – 10 m;

- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 8 m;
- 4) geometria dachów – dachy dowolne.

§ 17.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem G:1G, 2G, 3G

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobywania;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) eksploatacja kruszywa metodą odkrywkową bez stosowania materiałów wybuchowych,
 - b) obiekty niezbędne do sortowania urobku i kruszenia kamieni,
 - c) obiekty zaplecza socjalnego i administracji,
 - d) obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu – sanitariaty, wiaty, barakowozy, obiekty kontenerowe, itp.,
 - e) lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych,
 - g) lokalizacja placów składowych i manewrowych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,05;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – nie dotyczy ze względu na charakter przeznaczenia terenu;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,1;
 - 5) należy zabezpieczyć wyrobisko przed możliwością nielegalnego składowania odpadów, wylewania nieczystości oraz wtargnięciem zwierząt;
 - 6) podczas eksploatacji wyrobisk utrzymywać odpowiedni dla warunków naturalnych terenu kąt nachylenia skarp w celu zachowania ich stateczności i ograniczenia procesów erozyjnych, zabezpieczyć teren przed osuwaniem się mas ziemnych;
 - 7) kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych: leśny, leśno-wodny lub rolniczy; w celu ograniczenia skutków środowiskowo-krajobrazowych eksploatacji i zapewnienia efektywnej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych przeprowadzać sukcesywnie z postępowaniem prac górniczych;
 - 8) masy ziemne lub skalne składowane lub przemieszczane w granicach obszaru eksploatacji nie stanowią odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami; wydobyta kopalina, która nie zostanie wywieziona z kopalni, w szczególności tzw. nadkład winna być wykorzystana do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego;
 - 9) rozbudowa kopalni kruszywa nie powinna powodować zmian w lokalnym obiegu wody, szczególnie nie może powodować obniżenia poziomu wód gruntowych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w granicach terenu 1G znajduje się udokumentowane złożo kopaliny „Biała I” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 pkt 1;

- 2) w granicach terenu 2G i 3G znajduje się udokumentowane złoża kopaliny „Długie I” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 pkt 2;
 - 3) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 4) tereny: 2G, 3G położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, a związanych z przeznaczeniem terenu do 20 m npt,
 - 2) maksymalna wysokość budynków zaplecza socjalnego i administracji, budynków gospodarczych (towarzyszących) 6,0m; geometria dachu dowolna.

§18.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolami KDL: 1KDL, oraz KDD: 1KDD, 2KDD, 3KDD

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej, w tym: KDL teren drogi lokalnej, KDD teren drogi dojazdowej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga lokalna (KDL) lub droga dojazdowa (KDD);
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja chodników, ścieżek rowerowych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich, rowów odwadniających,
 - d) lokalizacja zieleni, w tym alei lub szpalerów drzew przydrożnych,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

- 1) teren 1KDD położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu – OCHK Okolice Żydowo-Biały Bór; obowiązują zasady określone w § 9, ust 1;
- 2) teren 3KDD położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu – OCHK Jeziora Szczecineckie; obowiązują zasady określone w § 9, ust 1;
- 3) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
- 4) tereny: 1KDL, 2KDD, 3KDD położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych – 4 m;

- 2) geometria dachu dowolna.

§ 19.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KR: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;
 - 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) lokalizacja rowów odwadniających,
 - d) lokalizacja zieleni,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych lub teletechnicznych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych;
 - 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w granicach terenu 8KR znajduje się udokumentowane złoż kopaliny „Kazimierz III” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 pkt 3;
 - 2) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 3) tereny: 4KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
 - 4) przez tereny: 6KR, 7KR, 9KR przebiega trasa projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 5) przez tereny: 6KR, 7KR, 9KR przebiega trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo obowiązuje pas technologiczny szerokości 50m, po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 6) droga wewnętrzna 19KR wymaga przebudowy zjazdu z drogi krajowej nr 20 przed przystąpieniem do zagospodarowania nowymi funkcjami terenów sąsiednich (16PEF i 17PEF).
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 20.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KOP: 1KOP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji – teren parkingu;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,0; dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy.
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
 - 1) teren położony jest w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 2) teren położony jest w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
 - 3) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 3.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§21.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem IE: 1IE

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym lokalizacja Głównego Punktu Odbioru (GPO) dla obszaru farmy wiatrowej „Biały Bór” i planowanych farm fotowoltaicznych,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,8;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,3.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren położony jest w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość budynków - 10,0m
 - 2) maksymalna wysokość budowli elektroenergetycznych - 26,0m,
 - 3) gabaryty obiektów i geometria dachu – dowolne, wynikające z wymogów technologicznych;

§ 22.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem RN: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) zalesienia gruntów rolnych,
 - d) lokalizacja zieleni naturalnej,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym linii elektroenergetycznych lub teletechnicznych, rowów odwadniających,
 - f) lokalizacja przejść i przejazdów, dróg dojazdowych do gruntów rolnych ;
 - 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w terenach: 2RN, 4RN, 6RN znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2;
 - 2) teren 1RN położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu – OCHK Okolice Żydowo-Biały Bór; obowiązują zasady określone w § 9, ust 1;
 - 3) tereny: 11RN, 13RN położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu – OCHK Jeziora Szczecineckie; obowiązują zasady określone w § 9, ust 1;
 - 4) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 5) tereny: 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7

- 6) przez tereny: 2RN, 4RN, 5RN przebiega trasa projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 7) przez tereny: 4RN, 5RN przebiega trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo obowiązuje pas technologiczny szerokości 50m, po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2,
 - 8) obiekty budowlane lokalizowane w terenie 1RN, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 (droga położona jest poza granicami planu) powinny być lokalizowane w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej co najmniej ich wysokości.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§23.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem RN-ZN: 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) zalesienia gruntów rolnych,
 - d) lokalizacja zieleni naturalnej i krajobrazowej,
 - e) lokalizacja zadrzewień, zakrzewień,
 - f) elementy wzmocnienia lokalnych elementów ekologiczny,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów odwadniających;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenów: 1RN-ZN, 2RN-ZN znajduje się udokumentowane złożo kopaliny „Kazimierz III” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 pkt 3;
- 2) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
- 3) tereny położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
- 4) przez tereny: 1RN-ZN, 2RN-ZN przebiega trasa projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
- 5) przez tereny: 1RN-ZN, 2RN-ZN przebiega trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Piła Krzewina – Żydowo

Kierzkowo obowiązuje pas technologiczny szerokości 50m, po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 24.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem RZ: 1RZ, 2RZ, 3RZ

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk,
 - c) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
 - d) lokalizacja zabudowy produkcji rolniczej związanej z rolnictwem,
 - e) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizacja dojazdów i dróg w gruntach rolnych;
 - 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,3;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna – 0,0, maksymalna 1,0.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 2) tereny: 2RZ, 3RZ położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7,
 - 3) przez teren 3RZ przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 3;
 - 4) przez teren 3RZ przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Szczecinek – Biały Bór z odgałęzieniem do Drzonowa, dla którego maksymalna strefa kontrolowana wynosi 8m (po 4m w każdą stronę od osi gazociągu) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 5;
 - 5) tereny: 1RZ, 2RZ, 3RZ położone są w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych farmy wiatrowej „Biały Bór” (elektrownie wiatrowe położone są poza granicami opracowania planu) - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków, wiat lub budowli rolniczych:

- a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- b) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 20 m
- c) geometria dachu budynków i wiat – dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° lub dach płaski,
- d) geometria dachu budowli rolniczych – nie dotyczy.

§ 25.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem WS: 1WS, 2WS

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja odcinków dróg, obiektów mostowych – przejść i przejazdów.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w granicach terenu 1WS znajduje się udokumentowane złożę kopaliny „Kazimierz III” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 pkt 3;
 - 2) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 3) tereny położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
 - 4) przez teren 1WS przebiega trasa projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 5) przez teren 1WS przebiega trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo obowiązuje pas technologiczny szerokości 50m, po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§26.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem L: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L, 31L, 32L, 33L, 34L, 35L, 36L

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - d) lokalizacja zbiorników wodnych i cieków,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (niewymagających zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne);
 - 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w terenach: 20L, 22L, 28L znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2;
 - 2) tereny: 1L, 2L położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu – OCHK Okolice Żydowo-Biały Bór; obowiązują zasady określone w § 9, ust 1;
 - 3) teren 36L położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu – OCHK Jeziora Szczecineckie; obowiązują zasady określone w § 9, ust 1;
 - 4) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 5) tereny: 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 30L, 31L, 32L, 33L, 34L, 35L, 36L położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
 - 6) przez tereny: 24L, 25L przebiega trasa projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 7) przez tereny: 24L, 25L przebiega trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo obowiązuje pas technologiczny szerokości 50m, po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 8) przez teren 3L przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 3;
 - 9) obiekty budowlane lokalizowane w terenach: 3L, 4L, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 (droga położona jest poza granicami planu) powinny być lokalizowane w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej co najmniej ich wysokości.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.**

§ 27.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem ZN: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN, 31ZN, 32ZN, 33ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
 - 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja zieleni naturalnej i krajobrazowej,
 - b) lokalizacja cieków wodnych, kanałów melioracyjnych,
 - c) lokalizacja zadrzewień, zakrzewień,
 - d) lokalizacja psów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - e) elementy wzmocnienia lokalnych elementów ekologicznych,
 - f) zalesienia gruntów rolnych,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych lub teletechnicznych,
 - h) lokalizacja przepustów,
 - i) lokalizacja przejść i przejazdów;
 - 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w terenach: 15ZN, 19ZN, 21ZN, 23ZN, 27ZN znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2;
 - 2) tereny położone są w granicach ustanowionych głównych zbiorników wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 6;
 - 3) tereny: 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN, 32ZN, 33ZN położone są w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 7;
 - 4) przez tereny: 15ZN, 18ZN przebiega trasa projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina obowiązuje pas technologiczny szerokości 70m, po 35m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 5) przez teren 15ZN przebiega trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV relacji Piła Krzewina – Żydowo Kierzkowo obowiązuje pas technologiczny szerokości 50m, po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 2;
 - 6) przez teren 1ZN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach) – zasady zagospodarowania zgodnie z §13 ust. 3;
 - 7) obiekty budowlane lokalizowane w terenach: 1ZN, 2ZN, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 (droga położona jest poza granicami planu) powinny być lokalizowane w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej co najmniej ich wysokości;

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 28.

1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania tracą moc następujące plany miejscowe:
 - 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Biały Bór „Zespół elektrowni wiatrowych Drzonowo, Stepień, Biskupice, Biała w gminie Biały Bór”, przyjęty Nr XLVI/370/10 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 czerwca 2010 r.;
 - 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biały Bór dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego miejscowości Dołgie-Domaradz w obrębie ewidencyjnym Drzonowo, przyjęty Uchwałą Nr XI/93/2015 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 30 grudnia 2015 r.
 - 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gminie Biały Bór w obrębie Biskupice przyjęty Uchwałą Nr XLI/293/2022 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 25 maja 2022 r.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§ 29.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białym Borze.

Przewodniczący Rady Miejskiej

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice,
Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór

RYSUNEK PLANU- w skali 1:2000
odrębna plansza

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice,
Biała, Drzonowo, 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 2024 roku, poz. 1130, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8
marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)*

Rada Miejska w Białym Borze rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, Gmina Biały
Bór nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice,
Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór**

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130, z późn. zm.)*

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny)

Dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Gminy Biały Bór oraz na dołączonej
do dokumentacji prac planistycznych płycie CD

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XLII/410/2023 Rady Gminy w Białym Borze z dnia 7 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór, zmienionej Uchwałą Nr LXIV/431/2023 Rady Gminy w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/410/2023 Rady Gminy w Białym Borze z dnia 7 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór.

Obszar planu obejmuje pięć rozłącznych obszarów, o łącznej powierzchni ok. 877 ha. Obszar ten w większości objęty był dotychczas następującymi planami miejscowymi:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Biały Bór „Zespół elektrowni wiatrowych Drzonowo, Stepień, Biskupice, Biała w gminie Biały Bór”, przyjęty Nr XLVI/370/10 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 czerwca 2010 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biały Bór dla obszaru funkcjonalno-przestrzennego miejscowości Dołgie-Domaradz w obrębie ewidencyjnym Drzonowo, przyjęty Uchwałą Nr XI/93/2015 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 30 grudnia 2015 r.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gminie Biały Bór w obrębie Biskupice przyjęty Uchwałą Nr XLI/293/2022 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 25 maja 2022 r.

które w granicach opracowania zostały zmienione.

Tereny znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią w przeważającej części grunty rolne z licznymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami oraz niewielkimi fragmentami lasów. W północno-zachodniej części znajdują się pojedyncze zabudowy związane z rolnictwem oraz zbiornik wodny. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kilkanaście turbin wiatrowych zespołu elektrowni wiatrowych „Biały Bór”. Przez obszar opracowania, w kierunku północ-południe przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220kV, wzdłuż której planowana jest nowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400kV relacji Dunowo-Żydowo Kierzkowo-Piła Krzewina, stanowiąca element krajowego systemu elektroenergetycznego. Opracowaniem objęte są także tereny komunikacyjne – drogi wewnętrzne i fragmenty dróg publicznych. W obszarze objętym planem miejscowym występują udokumentowane złoża kopalin.

Plan miejscowy sporządzany był w szczególności w celu:

- określenia granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – farm fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym urządzeniami do magazynowania energii (tzw. magazynami energii) oraz granic ich stref ochronnych,
- dopuszczenia możliwości budowy obiektów dla potrzeb instalacji do wytwarzania i przetwarzania tzw. „zielonego wodoru” (z wykorzystaniem energii z odnawialnych źródeł) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym infrastruktury do jego magazynowania,

- dopuszczenia możliwości eksploatacji kopaliny w obszarach udokumentowanych złóż kopalin lub w obszarach potencjalnych złóż kopalin, perspektywicznego ich występowania,
- wskazania przeznaczenia terenu zgodnie z faktycznym użytkowaniem terenu.

Ostatnia zmiana dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór 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. wskazuje w przedmiotowym obszarze możliwość realizacji przedsięwzięć OZE. Rozwiązania planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy – nie naruszają ustaleń studium. W związku z wejściem w życie zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. - Dz.U. z 2023 poz. 1688, przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 r.) zmienił się status dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dokument ten zachowuje moc, ale obowiązuje obecnie w okresie przejściowym tylko do momentu uchwalenia przez gminę planu ogólnego, lecz nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r.

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 potrzeby zrównoważonego rozwoju

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §14 do §27 niniejszej uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a w § 7 także zasady kształtowania krajobrazu. Ponadto w § 8 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Plan zawiera ustalenia minimalizujące negatywny wpływ planowanych inwestycji na krajobraz, m. in poprzez: wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej; nakazu stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach paneli fotowoltaicznych w całym obszarze planu, tak aby instalacja nie powodowała odbijania światła czy określenia kolorystyki obiektów ograniczonej do kolorów stonowanych, nie wyróżniających się z otoczenia

Przy ustaleniu zasad zabudowy i zagospodarowania na terenach, dla których plan dopuszcza realizację zabudowy uwzględniono uwarunkowania konserwatorskie wynikające z występowania obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków – stanowisk archeologicznych.

Plan miejscowy nie zawiera ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla woj. zachodniopomorskiego, gdyż audyt jest obecnie w trakcie sporządzania.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy w § 6 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w poszczególnych kartach terenów znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach, których ten parametr dotyczy.

W obszarze planu występują obszary chronione prawnie, na podstawie Ustawy o ochronie przyrody, są to: obszary chronionego krajobrazu (OCHK Okolice Żydowo-Biały Bór oraz OCHK Jeziora Szczecineckie), gdzie obowiązują przepisy odrębne właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia §10 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę terenów istniejącego zainwestowania oraz planowanych do zabudowy z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków. Realizacja zapisów planu stwarza warunki do zapewnienia ochrony środowiska wodnego i gruntowo - wodnego. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustalenia planu przewidują odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych: nr 120 Bobolice oraz nr 126 Szczecinek (granice obszarów wskazano na rysunku planu); zbiorniki wód podziemnych nie posiadają ustanowionych obszarów ochronnych. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Plan miejscowy na części obszaru utrzymuje dotychczasowe rolnicze przeznaczenie terenów i w całości dotychczasowe leśne przeznaczenie terenu. Nowo projektowane tereny o nierolniczym przeznaczeniu związane są z lokalizacją terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, tj. terenów lokalizacji elektrowni słonecznych – instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych.

Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze; ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w klasach bonitacyjnych IV-VI

Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych, niestanowiących gruntów własności Skarbu Państwa na cele nieleśne o powierzchni 1,2990 ha, za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – decyzja nr WRiR-I.7151.15.2025.AK z dnia 18 grudnia 2025 r.

Plan miejscowy obejmuje tereny położone w granicach trzech udokumentowanych złóż kopalin: „Biała I”, „Długie I” i „Kazimierz III). W ustaleniach §9 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów wskazano zasady ich ochrony.

Kompleksowa ocena wpływu ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko jest przedmiotem Prognozy oddziaływania na środowisko.

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

Plan miejscowy w § 8 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach planu znajduje się zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków. W planie zawarto ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

Uzyskano uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków dla przedstawionych

zapisów planu.

Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, ani na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Wskazane w planie miejscowym tereny mieszkaniowo-usługowe (MNW-UT tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług turystyki) stanowiące kontynuację dotychczasowego przeznaczenia tych terenów uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami np. poprzez obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na realizację inwestycji z zakresu instalacji odnawialnych źródeł energii - zespołów elektrowni słonecznych w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną oraz funkcji produkcyjnych, w tym powiązanych z instalacjami OZE obiektów przeznaczonych do produkcji, przetwarzania i magazynowania wodoru. Realizacja inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii wpisuje się w politykę państwa oraz Unii Europejskiej dotyczącą zapewnienia alternatywnych źródeł energii.

Plan miejscowy ustanawia także zasady eksploatacji kopalin w obszarach udokumentowanych złóż kopalin.

Ponadto lokalizacja planowanych przedsięwzięć w gminie będzie miała pozytywny wpływ na budżet gminy.

2.7. Prawo własności

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Skutki lokalizacji planowanych przedsięwzięć z zakresu produkcji energii wraz z niezbędnymi terenami towarzyszącymi (dojazdami, placami składowymi) na gruntach prywatnych są przedmiotem indywidualnych umów inwestorów z właścicielami gruntów.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Część obszaru planu położona jest w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019), położonego w odległości większej niż 600m od obszaru planu – maksymalny zasięg obszaru powierzchni ograniczającej zabudowę wskazano na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego; t. j. uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego podlega w tym obszarze lokalizacja obiektów budowlanych:

- o wysokości powyżej 15 m nad poziomem otaczającego terenu lub wody,
- o konstrukcjach kratowych,
- których rzut poziomy głównej konstrukcji zawiera się w okręgu o średnicy większej niż 10 m.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Realizacja ustaleń planu umożliwi realizację terenów produkcji energii z elektrowni słonecznych, eksploatacji kopalin oraz inwestycji produkcyjnych. Przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii wpłyną na zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego gminy, a poprzez wpływy finansowe do budżetu na skutek realizacji tych inwestycji na terenie gminy, pośrednio służyć będą zaspokojeniu także innych potrzeb mieszkańców. Dopuszczenie możliwości eksploatacji kopalin z udokumentowanych złóż kopalin stanowi podstawę ochrony zasobu kopalin w kraju.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

Burmistrz Białego Boru na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, konsultacji społecznych projektu planu oraz możliwości składania uwag. Wszystkie informacje dotyczące prowadzonej procedury prac planistycznych były publikowane na stronie informacyjnej Urzędu Miejskiego w Białym Borze (w Biuletynie Informacji Publicznej), a także treści ogłoszeń/obwieszczeń dostępne były u sołtysów wsi położonych w obszarze opracowania planu.

Raport z przeprowadzonych konsultacji społecznych przedłożono raport, w którym udokumentowano wykonanie wszystkich niezbędnych czynności proceduralnych, związanych z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej i nakazuje docelowe włączenie obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej.

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

W granicach obszaru objętego planem, ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Biorąc pod uwagę specyfikę obszaru oraz ustalone przeznaczenie terenów nie zachodzi konieczność wprowadzenia zapisów planu w tym zakresie.

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

Plan miejscowy na znacznym obszarze zmienia dotychczasowe, rolnicze przeznaczenie terenu. Zmiana przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze dla realizacji przedsięwzięć nierolniczych, w tym związanych z realizacją przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii, została ograniczona do gruntów klas IV-VI i nieużytków. Nie nastąpi naruszenie zasobu gruntów chronionych (klas I-III).

Plan nie wskazuje nowych terenów produkcji rolniczej, ani nie wyznacza terenów dla wielkotowarowej produkcji rolnej. Istniejące tereny rolnicze z zabudową zachowują swoje przeznaczenie – RZ teren zabudowy związanej z rolnictwem.

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

Przy określaniu przeznaczenia terenów i ustalaniu zasad zagospodarowania terenów w przedmiotowym planie miejscowym zostały uwzględnione wnioski inwestorów, którzy zamierzają realizować inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenie gminy (wnioski składane przed przystąpieniem do procedury planu miejscowego oraz wnioski archiwalne, składane do Urzędu Gminy, w tym dotyczące zmiany zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przedsięwzięć OZE).

W zapisach planu uwzględniono potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz elementów dziedzictwa kulturowego zlokalizowanych w obrębie planu miejscowego oraz w jego otoczeniu. Należy uznać, iż ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §14 do §27 niniejszej uchwały.

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi realizację planowanych przedsięwzięć z zakresu odnawialnych źródeł energii, co jest zgodne z polityką gminy, kraju oraz wytycznymi Unii Europejskiej dotyczącymi dywersyfikacji źródeł energii. Pozwoli także na możliwość eksploatacji kopalin z udokumentowanych złóż kopalin.

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

W dotychczasowej kadencji samorządowej nie sporządzono analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała że jego przyjęcie nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej, nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia dróg gminnych, nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu może skutkować możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłat planistycznych, zaś po realizacji planowanych inwestycji będzie wiązało się ze znaczącym wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Białego Boru w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta, na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o rozpoczęciu konsultacji społecznych
- przyjmował uwagi do projektu planu i dokonał ich rozpatrzenia,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Białym Borze projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Burmistrz Białego Boru