

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Kazimierza i Stepienia”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Kazimierza i Stepienia” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIII/249/2021 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 19 listopada 2021 r.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 2000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon Kazimierza i Stepienia”;
 - 2) załącznik nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Białym Borze o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Białym Borze, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków lub wiaty;

- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **eksploatacji kruszywa naturalnego** – należy przez to rozumieć, taki rodzaj działalności, który polega na pozyskiwaniu (wydobyciu) kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz prawa geologicznego i górniczego.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren górnictwa i wydobywania, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;
- 2) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 3) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L**, **2L**, **3L** i **4L**;
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Z**, **2Z**, **3Z** i **4Z**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych dotyczących prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych na terenie **G**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na terenie **G**:
 - a) eksploatację kruszywa naturalnego ponad lustrem wód podziemnych, w formie kopalni suchej,
 - b) uzyskanie najkorzystniejszych warunków dla środowiska przyrodniczego po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego,
 - c) zachowanie karpin przy ciągach komunikacyjnych w ilości nie mniejszej niż 20% pozyskanych podczas karczowania,
 - d) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu;
- 2) na terenie **1Z** ochronę poprzez zachowanie cennego siedliska przyrodniczego, wskazanego na rysunku planu;
- 3) na terenie **RZ** zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) zapewnienie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenie **RZ**, jak dla terenu zabudowy zagrodowej;
- 5) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, na rysunku planu wskazano strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której ustala się:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się:

- 1) powierzchnię eksploatację kruszywa naturalnego, zgodnie z zasięgiem występowania złoża oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz prawa geologicznego i górniczego;
- 2) lokalizację:
 - a) filarów ochronnych, w tym wskazanych na rysunku planu;
 - b) drogi wewnętrznej na połączeniu Kolonii Kazimierza z drogą powiatową prowadzącą z Drężna do Stepienia, w przypadku czasowego zajęcia przez eksploatację złoża obecnego przebiegu drogi, z uwzględnieniem zachowania ciągłości drogi dla ruchu rowerowego;
- 3) wykorzystanie nadkładu do rekultywacji terenu;
- 4) zakaz eksploatacji kruszywa naturalnego w filarach ochronnych, w tym wskazanych na rysunku planu, wynikających z prawa geologicznego i górniczego;
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji urządzeń budowlanych, budowli lub budynków związanych z eksploatacją złoża,
 - b) składowania lub magazynowania kopalin na zwałowiskach,
 - c) zagospodarowania mas ziemnych i skalnych powstałych w związku z wydobyciem i przeróbką kopaliny do celów rekultywacyjnych;
- 6) parametry eksploatacji kruszywa naturalnego, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz prawa geologicznego i górniczego;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 10%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;
- 9) intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) budynków związanych z eksploatacją złoża nie większą niż 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) urządzeń budowlanych lub budowli związanych z eksploatacją złoża lub przeróbką kopaliny nie większą niż 20 m;

- 11) geometria dachów dowolna;
- 12) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 25° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 13) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów:
 - a) osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdym pięciu zatrudnionych w zakładzie oraz dodatkowego 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dostawczych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każdą działkę budowlaną;
- 14) dostęp z dróg publicznych zlokalizowanych poza planem poprzez tereny dróg wewnętrznych lub poprzez tereny przyległe.

§ 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZ** ustala się:

- 1) zabudowę wolnostojącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budowli rolniczych o wysokości nie większej niż 10 m,
 - d) wiat na każdej działce budowlanej o łącznej powierzchni zadaszeń nie większej niż 200 m² na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60%;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pomocniczych, inwentarskich i wiat nie większą niż 7 m;
- 8) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° w układzie symetrycznych połaci, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni dachu wyłącznie dla przykrycia dachów nad kondygnacją parterową budynku,
 - b) dla budynków pomocniczych, inwentarskich i wiat: dachy dowolne;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 25° dachówką lub materiałem ją imitującym w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;
- 10) ściany zewnętrzne budynków w kolorystyce białej, szarej lub beżowej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 3000 m²;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg lub do granic przyległych nieruchomości w układzie równoległym lub prostopadłym, z dopuszczeniem zmiany kąta ich położenia o nie więcej niż 30°;

- 13) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej;
- 14) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ruchu drogowego i dróg publicznych;
- 15) dostęp bezpośrednio z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza planem;
- 16) dostęp z dróg publicznych zlokalizowanych poza planem poprzez tereny dróg wewnętrznych lub poprzez tereny przyległe.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **1L**, **2L**, **3L** i **4L** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dostęp z dróg publicznych zlokalizowanych poza planem poprzez tereny dróg wewnętrznych, poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych lub poprzez tereny przyległe.

§ 10

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **1Z**, **2Z**, **3Z** i **4Z** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania, w szczególności na terenie **1Z** w granicach strefy lokalizacji cennego siedliska przyrodniczego;
- 2) dopuszczenie:
 - a) rolniczego sposobu użytkowania gruntów,
 - b) zalesienia gruntów;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) dostęp z dróg publicznych zlokalizowanych poza planem poprzez tereny dróg wewnętrznych, poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych lub poprzez tereny przyległe;
- 5) zasady ochrony stanowisk archeologicznych w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §6.

§ 11

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 12

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 126 „Zbiornika Szczecinek” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 120 „Zbiornik międzymorenowy Bobolice”, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz pozostałymi ustalenia planu;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §6.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających:

- 1) z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) z sąsiedztwa:
 - a) lasów,
 - b) wód powierzchniowych,
 - c) terenów bogatych pod względem występowania cennych gatunków fauny i flory;
- 3) z uwarunkowań gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji;
- 4) z występowania poza granicami planu terenu górniczego „Stepień V”.

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem:
 - a) leśnego wykorzystania terenów **1L**, **2L**, **3L** i **4Z** oraz orientacyjnej strefy lokalizacji cennego siedliska przyrodniczego na terenie **1Z**,
 - b) pozostałych ustaleń planu;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie

paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza oraz z uwzględnieniem pkt 6;

- 6) dopuszczenie pozyskiwania ciepła i energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

1. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji wyznacza się granice obszaru wymagającego rekultywacji, pokrywające się z granicami terenu **G**.
2. Po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego na terenie **G**, dla obszaru wymagającego rekultywacji ustala się rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym, zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania terenu, przy czym w przypadku kierunku leśnego ustala się nasadzenia o składzie gatunkowym zbliżonym do składu sprzed eksploatacji, lub zgodnym z warunkami siedliskowymi.

§ 16

Na rysunku planu ujawnia się lokalizację udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Kazimierz Lisia Jama”.

§ 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.