

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

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

1. Obszary objęte planem obejmuje teren położony w rejonie miejscowości Kazimierz oraz Stepień, gmina Białły Bór. Gmina Białły Bór położona jest w województwie zachodniopomorskim, we wschodniej części powiatu szczecineckiego. Obszar objęty opracowaniem leży w zachodniej części gminy i od strony północno-zachodniej graniczy z gminą Szczecinek.
2. Do planu przystąpiono w związku z wnioskiem złożonym przez potencjalnego inwestora o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie obszaru pod eksploatację złoża kruszywa naturalnego.
3. Granice obszaru objętego planem stanowią:
 - od północy droga gminy oraz tereny lasów,
 - od wschodu droga gminy,
 - od południa teren produkcyjno-usługowy, teren rolny, droga gminy oraz teren wód,
 - od zachodu droga powiatu oraz gmina Szczecinek.Powierzchnia analizowanego terenu wynosi około 280,3 ha.
4. Przedmiotowy obszar stanowią głównie grunty rolne. Niewielka północna, centralna i południowa część terenu to użytki leśne. Miejscami występują również pastwiska i nieużytki. Teren w przeważającej części położony jest w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Kazimierz Lisia Jama.

W granicach przedmiotowego obszaru, w części południowo-wschodniej, znajduje się jedno gospodarstwo rolne. W najbliższym sąsiedztwie od strony południowej zlokalizowane jest również jedno gospodarstwo rolne.

Przez obszar w centralnej i południowej części równoleżnikowo przebiegają drogi będące własnością gminy Białły Bór.

W części południowej zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna oraz sieć telefonii.
5. Teren nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody. Od strony zachodniej natomiast w bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania (po drugiej stronie drogi powiatu) rozpoczyna się obszar objęty ochroną – Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Szczecineckie”.

Ponadto omawiany teren zlokalizowany jest we fragmencie korytarza ekologicznego „Puszcza Koszalińska” GKPn-18.

Obszar znajduje się w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 126 „Zbiornika Szczecinek” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 120 „Zbiornik międzymorenowy Bobolice”.

Zapisy planu wprowadzają konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia analizowanego terenu w granicach wymienionych wyżej obszarów.

6. Zgodnie z Wypisem z Rejestru Gruntów obszar stanowi własność firmy prywatnej oraz gminy Biały Bór.
7. Dla obszaru (z wyjątkiem drogi przechodzącej równoleżnikowo) obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biały Bór - teren górniczy „Stepień V” dla działek nr 3/12, 37, 9/1 obręb Stepień i dz. 232/1 obręb Kazimierz (Uchwała nr XVII/137/2012 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 13 marca 2012 r.), który przeznaczył obszar pod:
 - tereny i obszary górnicze (PG-R),
 - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (MR),
 - teren rolniczy (R),
 - tereny lasów (ZL),
 - teren drogi wewnętrznej (KDW).
8. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie optymalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając aspekt komunikacyjny i środowiskowy, a także dostosowanie ustaleń planu miejscowego do obecnych przepisów prawa. Plan umożliwi spójne przeznaczenie terenów przy poszanowaniu sąsiednich terenów oraz określi szczegółowe zasady rekultywacji terenu.
9. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XLVI/314/2022 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon Kazimierza i Stepienia”.
10. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór (Uchwała Nr XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/249/2021 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 19 listopada 2021 r.) wskazuje dla przedmiotowego obszaru następujące kierunki zagospodarowania:
 - tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin,
 - tereny i obszary górnicze,
 - udokumentowane złoża kopalin,
 - grunty rolne,
 - lasy i zadrzewienia,

W Studium na przedmiotowym obszarze zaznaczony został także szlak rowerowy.

Dla gruntów rolnych w części tekstowej Studium zapisano, że możliwe jest zalesienie terenów.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w ww. dokumencie, również w kontekście możliwości zalesień na gruntach rolnych.

Obowiązujące Studium jest nowym dokumentem, stąd też nie została jeszcze przeprowadzona ocena jego aktualności, a tym samym kontekst w stosunku do tego dokumentu został w uzasadnieniu pominięty.

11. Ustalenia planu korespondują z zapisami Strategii Rozwoju Gminy Biały Bór na lata 2019-2025, w której wśród celów rozwojowych oraz planowanych działań w obszarze gospodarki wskazano rozwój/wykorzystanie istniejących zasobów naturalnych – kruszywa, kopalnia (cel nr 6). Plan odzwierciedla ustalonymi funkcjami przeznaczenie terenu pod teren górnictwa i wydobywania a procedura sporządzenia planu miejscowego umożliwia zrównoważony rozwój inwestycji w porozumieniu/dialogu z mieszkańcami, na co zwrócono uwagę w strategii.
12. Ustalenia planu korespondują z zapisami Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do 2030, w której wśród celów strategicznych i kierunkowych należy wymienić m.in.: dynamiczną gospodarkę (a w nim m.in. cele kierunkowe: wzmocnienie gospodarki wykorzystującej naturalne potencjały regionu, udoskonalanie strategicznego zarządzania rozwojem gospodarczym regionu). Powyższy cel znajduje odzwierciedlenie w planie, głównie w funkcji terenu sprzyjającej rozwojowi działalności gospodarczej. Zapisy planu zawierają troskę o ochronę środowiska, stąd ustalona została zasada rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża – jak zapisano w Strategii stanowi to pełne zagospodarowanie funkcjonalno-przestrzenne.
13. Ustalenia planu korelują z dokumentami ustanowionymi również na szczeblu międzynarodowym, tj. w konwencjach. Wśród najważniejszych celów Konwencji Ramsarskiej w planie uwzględniono m.in. zapisy o ochronie korytarzy ekologicznych, chroniąc tym samym populacje wędrownych ptaków. Spośród najważniejszych celów Konwencji Berneńskiej uwzględniono m.in. zapisy o zachowaniu europejskich gatunków dzikich zwierząt i roślin oraz ich siedlisk. Podobnie pozostawienie i zabezpieczenie obszarów przyrodniczo cennych wraz z wszelkimi zasobami (zwierzętami, roślinami) respektuje fundamentalne założenia Konwencji o ochronie różnorodności biologicznej z Rio de Janeiro oraz Konwencji Bońskiej o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, a także zapisy Porozumienia o ochronie nietoperzy w Europie EUROBATS. Również cel Konwencji Paryskiej, tj. pobudzenie aktywności narodów do ochrony ich własnego dziedzictwa kulturowego i naturalnego, znajduje odzwierciedlenie w zapisach planu.
Mając powyższe na uwadze w prognozie środowiskowej odniesiono się do korytarza ekologicznego.
14. W planie wskazano zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalając lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Na terenie G dopuszczono lokalizację ekranów akustycznych.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala następujące przeznaczenie terenów:
 - teren górnictwa i wydobywania, oznaczony na rysunku planu symbolem G,
 - teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony na rysunku planu symbolem RZ,
 - tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L i 4L,
 - tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z i 4Z,

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

W planie wskazano przeznaczenie terenu G, zapewniając odpowiedni rygor eksploatacji przedmiotowego terenu poprzez narzucenie w części opisowej planu oraz rysunkowej wymagań. Ustalono dla tego terenu możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego, zgodnie z zasięgiem występowania złoża oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo ustalono wykorzystanie nadkładu do rekultywacji terenu. Terenom wykluczonym z możliwości eksploatacji zapewniono ochronę poprzez wprowadzenie filarów ochronnych.

Dla zapewnienia ciągłości dla ruchu rowerowego ustalono lokalizację drogi wewnętrznej na połączeniu Kolonii Kazimierza z drogą powiatową prowadzącą z Drężna do Stepienia, w przypadku czasowego zajęcia przez eksploatację złoża obecnego przebiegu drogi.

W planie dla terenu G dopuszczono:

- lokalizację urządzeń budowlanych, budowli lub budynków związanych z eksploatacją złoża,
- składowanie lub magazynowanie kopalin na zwałowiskach,
- zagospodarowanie mas ziemnych i skalnych powstałych w związku z wydobywaniem i przeróbką kopalin do celów rekultywacyjnych.

Określono również parametry eksploatacji kruszywa naturalnego, których wielkość wynikać będzie z przepisów odrębnych, na co powołują się ustalenia planu.

Ustalono również, że powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może być większa niż 10%, udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10% a intensywność zabudowy wynosić ma od 0 do 0,2.

W planie ustalono wysokość zabudowy budynków związanych z eksploatacją złoża nie większą niż 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, natomiast dla urządzeń budowlanych lub budowli związanych z eksploatacją złoża ustalono wysokość nie większą niż 20 m. Ze względu na niską możliwość zabudowy terenu oraz przeznaczenie terenu ustalono dowolną geometrię dachów. Pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 25° wykonane ma być z dachówki lub materiału ją imitującego w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utrzymuje w części południowej zabudowę związaną z rolnictwem. Określono zabudowę wolno stojącą, dopuszczając przy tym możliwość lokalizacji kondygnacji podziemnych, budynków inwentarskich, budowli rolniczych o wysokości nie większej niż 10 m oraz wiat na każdej działce budowlanej o łącznej powierzchni zadaszeń nie większej niż 200 m² na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni działki budowlanej. W planie wskazano powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%, udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 60% a intensywność zabudowy od 0 do 0,9. Parametry zabudowy ustalono jako typowe dla wskazanej funkcji zabudowy, tj. dla budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne a dla budynków pomocniczych, inwentarskich i wiat nie większą niż 7 m. W ten sposób nowa zabudowa optymalnie nawiąże do zastanego ruralistycznego sąsiedztwa. Powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej określono nie mniejszą

niż 3000 m². Dla zachowania ładu przestrzennego ustalono 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°.

W planie miejscowym sankcjonując występowanie użytków leśnych najbardziej cennych przyrodniczo ustalono tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L i 4L. Plan dla terenu lasu ustala zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania oraz prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu. W ten sposób poszanowano istniejące ważne kompleksy leśne. Istotny jest fakt, że zachowane na powierzchni ok. 3,6 ha lasy będą mogły pełnić rolę miejsca bytowania, schronienia i odpoczynku dla fauny, flory i grzybów. Dodatkowo pozostawione lasy posiadać będą charakter minimalizujący dla zamierzenia inwestycyjnego w zakresie eksploatacji złoza.

W granicach planu dla utrzymania terenów zadrzewionych zlokalizowanych blisko cennych skupisk leśnych ustalono wyznaczenie terenów zieleni (1Z, 2Z, 3Z i 4Z) na łącznej powierzchni 4,1 ha. Podkreślenia wymaga fakt, że dla terenu 1Z ustalono zachowanie cennego siedliska przyrodniczego, wskazanego na rysunku planu. Potencjalne siedlisko ważne będzie dla utrzymania, rozprzestrzeniania się i wzrostu różnych gatunków roślin i zwierząt. Ustalony obowiązek ochrony poprzez zachowanie cennego siedliska przyrodniczego, wskazanego na rysunku planu (jest to miejsce występowania znaczącej fauny i flory) ochroni przed likwidacją siedlisko. Ten właśnie fragment terenu będzie podlegał szczególnej ochronie przyrodniczej i wyłączony pozostanie z eksploatacji. Cenne siedlisko przyrodnicze nadal będzie mogło stanowić miejsce bytowania znaczących gatunków fauny i flory. Występujące tu bogactwo przyrodnicze zostaje wskazane do zachowania.

Ostatnią funkcją terenu, który plan reguluje, jest teren komunikacji drogi wewnętrznej, który wyznaczony został dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenu RZ. Szerokość drogi ustalono w liniach rozgraniczających terenu. Na terenie tym zakazano lokalizacji miejsc postojowych.

Plan uwzględnia zasady zagospodarowania terenu, pozwala na właściwe i zgodne z przeznaczeniem ukształtowanie przestrzeni.

Dodatkowe uszczegółowienie ograniczeń wynikać będzie natomiast z przepisów odrębnych, których zgodnie z zasadami techniki prawodawczej nie powiela się w dokumentach niższego rzędu.

16. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji wyznaczono granice obszaru wymagającego rekultywacji, pokrywające się z granicami terenu G. Tym samym w zapisach planu, ustalono po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego, dla obszaru wymagającego rekultywacji, 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. Zaznaczyć należy również, że ze względu na etapowanie eksploatacji kruszywa etapowane będą również prace rekultywacyjne. Jest to działanie korzystne dla środowiska gdyż z jednej strony nie pozwoli to na jednoczesną likwidację terenów rolnych i wycinkę drzew

na całym terenie inwestycji a z drugiej strony prowadzona sukcesywnie rekultywacja pozwoli na powstawanie nowych siedlisk.

Ponadto w planie ustalono konieczność uwzględnienia przebiegu sieci infrastruktury technicznej. Wskazano na konieczność uwzględnienia uwarunkowań gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji, a także uwzględnienia terenu górniczego „Stepień V”, zlokalizowanych poza granicami planu. Plan nakazuje obowiązek uwzględnienia sąsiedztwa lasów, wód powierzchniowych oraz terenów bogatych pod względem występowania cennych gatunków fauny i flory.

W zapisach planu znalazł się także zakaz eksploatacji kruszywa naturalnego w filarach ochronnych, wskazanych na rysunku planu.

17. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez ustalenie na terenie G obowiązku eksploatacji kruszywa naturalnego ponad lustrem wód podziemnych, w formie kopalni suchej, ochronę poprzez zachowanie cennego siedliska przyrodniczego na terenie 1Z, uzyskania najkorzystniejszych warunków dla środowiska przyrodniczego po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego, zachowanie karpin przy ciągach komunikacyjnych w ilości nie mniejszej niż 20% pozyskanych podczas karczowania. Karpiny stworzą nowe mikrosiedliska dla zwierząt, roślin i grzybów. Na terenie G zakazano dodatkowo magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu. Ponadto plan wskazuje na terenie RZ zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów. Dla ochrony akustycznej ustalono zapewnienie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenie RZ, jak dla terenu zabudowy zagrodowej. Plan dla całego obszaru ustala konieczność zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie. Gromadzenie i usuwanie odpadów realizowane ma być natomiast zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustalono współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Należy uznać, że powyższe zapisy będą prowadzić do zapewnienia pełnej ochrony obszarów dziedzictwa kulturowego na omawianym terenie.

19. Plan w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Dopuszczono lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich, dopuszczono lokalizację sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem leśnego wykorzystania terenów 1L, 2L, 3L i 4Z oraz orientacyjnej strefy lokalizacji cennego siedliska przyrodniczego na terenie 1Z a także pozostałych ustaleń planu. Plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Tym samym

potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostaną spełnione - ustalenia planu nie kolidują z rozwojem tych inwestycji i możliwa jest ich realizacja zarówno zgodnie z ustaleniami planu, jak i z przepisami odrębnymi. W ramach zaopatrzenia budynków w ciepło dopuszczono stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych. Dla optymalnego zaopatrzenia w ciepło i energię, z poszanowaniem środowiska, dopuszczono pozyskiwania ciepła i energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan nie zakłada rozbudowy sieci komunikacyjnej, respektuje wyłącznie istniejącą sieć dróg. Ustalony został dostęp do dróg publicznych zlokalizowanych poza planem a tym samym ograniczono transportochłonność układu przestrzennego. Plan określa również wymaganą liczbę miejsc postojowych, w tym również zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

20. 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 plan miejscowy ustalił uwzględnienie przy zagospodarowaniu niniejszego terenu, 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. Istotne jest także, że zapisy planu nie są niezgodne z planami zadań ochronnych dla sąsiednich obszarów objętych formami ochrony przyrody.
21. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustalono wytycznych w planie.
22. Na obszarze planu przeważająca część terenu porośnięta jest roślinnością seminaturalną, sztucznie nasadzoną w ramach upraw rolniczych. We fragmentach lasów rośnie natomiast głównie sosna pospolita. Na analizowanym terenie różnorodność biotyczna roślin jest tutaj niska a gatunki są bardzo pospolite. Uwzględniając, że omawiany teren położony jest w sąsiedztwie istniejących obszarów i terenów górniczych, pośród lasów i terenów rolnych, uznaje się, że przyjęcie planu nie będzie niekorzystne. Dodatkowo plan stanowi regulację obecnie obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, który wyznaczał na obszarze tereny pod eksploatację złoża (obecnie już realizowaną na terenie). Inwestycja polegająca na eksploatacji złoża realizowana będzie nadal na tym samym polu inwestycyjnym. Skumulowanie potencjalnych (w tym negatywnych) oddziaływań kopalni nie będzie zachodziło. Działanie takie jest również nieefektywne biznesowo, ze względu na koszty zaopatrzenia kopalni w odpowiedni sprzęt. Sytuacja zbytniego, nieplanowanego i wielkopowierzchniowego utworzenia terenów kopalni nie będzie miała miejsca. Podkreślić należy, że plan reguluje ustalenia obowiązującego planu, który usankcjonował wcześniej występowanie kopalni na tym obszarze.

Dodatkowo zaznaczyć należy, że w skali długoczasowej tj. po zakończeniu eksploatacji kopalni, w wyniku rekultywacji, na terenie objętym przedmiotowym opracowaniem powstanie atrakcyjny teren leśny lub obszar rolniczy, podnoszący walory krajobrazowe (szczególnie w sąsiedztwie lasu), zgodnie z dotychczasową klasą użytku wskazaną w ewidencji gruntów.

23. W planie nie podjęto ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, gdyż nie zostały one w planie wyznaczone.
24. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna działek umożliwia wprowadzenie wtórnych podziałów geodezyjnych. Stąd też parametry nowych działek nie zostały zdefiniowane. Przypadkowe podziały ze względu na ustaloną funkcję terenu nie będą zachodziły, stąd nie należy zakładać, że wymagane będzie przeprowadzenie procedury scalenia.
25. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
26. Jeżeli chodzi o dobra materialne nie przewiduje się oddziaływań wynikających z realizacji planu a mogących je zniszczyć albo ograniczyć dostęp do nich. Nie ma bowiem przesłanek, aby którekolwiek z powstałych oddziaływań (emisje hałasu, potencjalne zanieczyszczenia) mogły przyczynić się do dewastacji danego dobra materialnego.
27. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, ustalono w ramach planu tereny lasu oraz tereny zieleni. Natomiast dla terenów G i RZ ustalono odpowiedni procent działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo, plan zakłada, że po eksploatacji kruszywa naturalnego dla obszaru wymagającego rekultywacji, rekultywacja ta odbywać się będzie 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. Przywrócone zatem zostaną tereny rolnicze i leśne do wykorzystania również na cele zdrowotne – miejsce spacerów, ćwiczeń itp. W normatywie parkingowym, dla terenów G i RZ, uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych, ustalając nakaz zapewnienia na działce budowlanej odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
28. W wyniku analizy planu i porównaniu go z obowiązującymi w Polsce regulacjami prawnymi uznano, że zapewnia on w pełni warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony krajobrazu oraz propaguje racjonalną gospodarkę zasobami środowiska oraz ochronę warunków klimatycznych.
29. W ramach procedury planistycznej sporządzona została: „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

Dodatkowo opracowana zostanie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykaże łączne spodziewane skutki finansowe uchwalenia mpzp.

30. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenu, wzięto interes publiczny i interesy prywatne, a także brano pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
31. W trakcie procedury sporządzania projektu planu osoby zainteresowane tematyką sporządzanego planu mogły wypowiadać się na każdym etapie procedury planistycznej. Projektant analizował wszelkie sygnały w celu uzyskania planu odpowiadającego zapotrzebowaniu. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.
32. Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy.
33. W terminie od do r. zbierane były wnioski do projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach Sępólno Małe, Sępólno Wielkie, gmina Biały Bór.
34. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez stosowne jednostki (od do r.).
35. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, na obszarze objętym planem występują grunty leśne, dla których należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.
36. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od r. do r. zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej, która odbędzie się r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu miejscowego zostanie udostępniony na stronie internetowej Gminy Biały Bór - www.bip.bialybor.com.pl. W ustawowym terminie dor. będą mogły być składane uwagi.
37. Burmistrz Białego Boru, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Białym Borze projekt uchwały wraz z załącznikami.
38. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera następujące dane przestrzenne:
 - 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
 - 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

39. Sporządzenie i uchwalenie Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach Sępolno Małe, Sępolno Wielkie, gmina Biały Bór pozwoli na rozwój działalności gospodarczej – prowadzenie prac wyrobiskowych. Działania inwestycyjne będą mogły być prowadzone z pełnym poszanowaniem cennych siedlisk przyrodniczych, zarówno występujących w granicach planu, jak i w jego otoczeniu, a także będą mogły być realizowane w optymalnej odległości do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwalenie planu pozwoli na ustalenie zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu przy poszanowaniu wartości przyrodniczych, również poprzez możliwość przywrócenie terenu do stanu sprzed rozpoczęcia prac eksploatacyjnych w złożu. Zasady zagospodarowania terenu przy poszanowaniu wartości kulturowych, będą z kolei realizowane poprzez zawarte ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego.
- Ustalenia planu w możliwie maksymalny sposób chronią środowisko przyrodnicze oraz czasowo umożliwiają prowadzenie działalności wydobywczej w optymalnym kontekście przestrzennym.
40. Wejście w życie planu miejscowego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.
41. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.