



Miasto i Gmina Biały Bór
Spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych
Prezentacja projektu planu
26.02.2026r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów
geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina
Biały Bór

projektant planu
dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

DOM Biuro Urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp.j.
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański



Wszczęcie procedury planistycznej

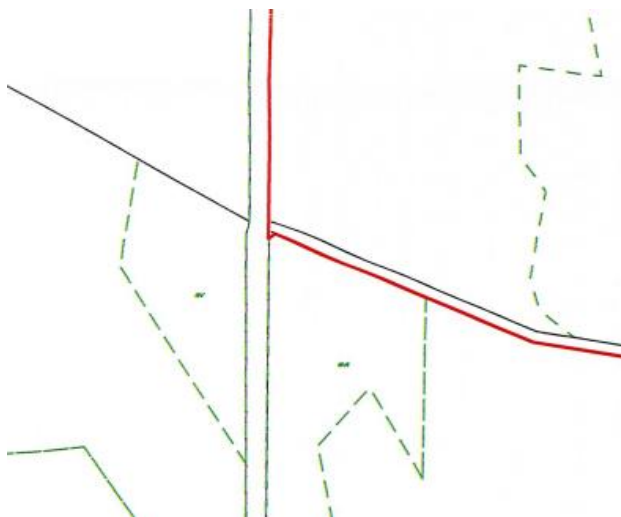
Uchwała Nr XLII/410/2023 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 7 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór, zmienionej Uchwałą Nr LXIV/431/2023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

Plan miejscowy sporządza się w szczególności w celu:

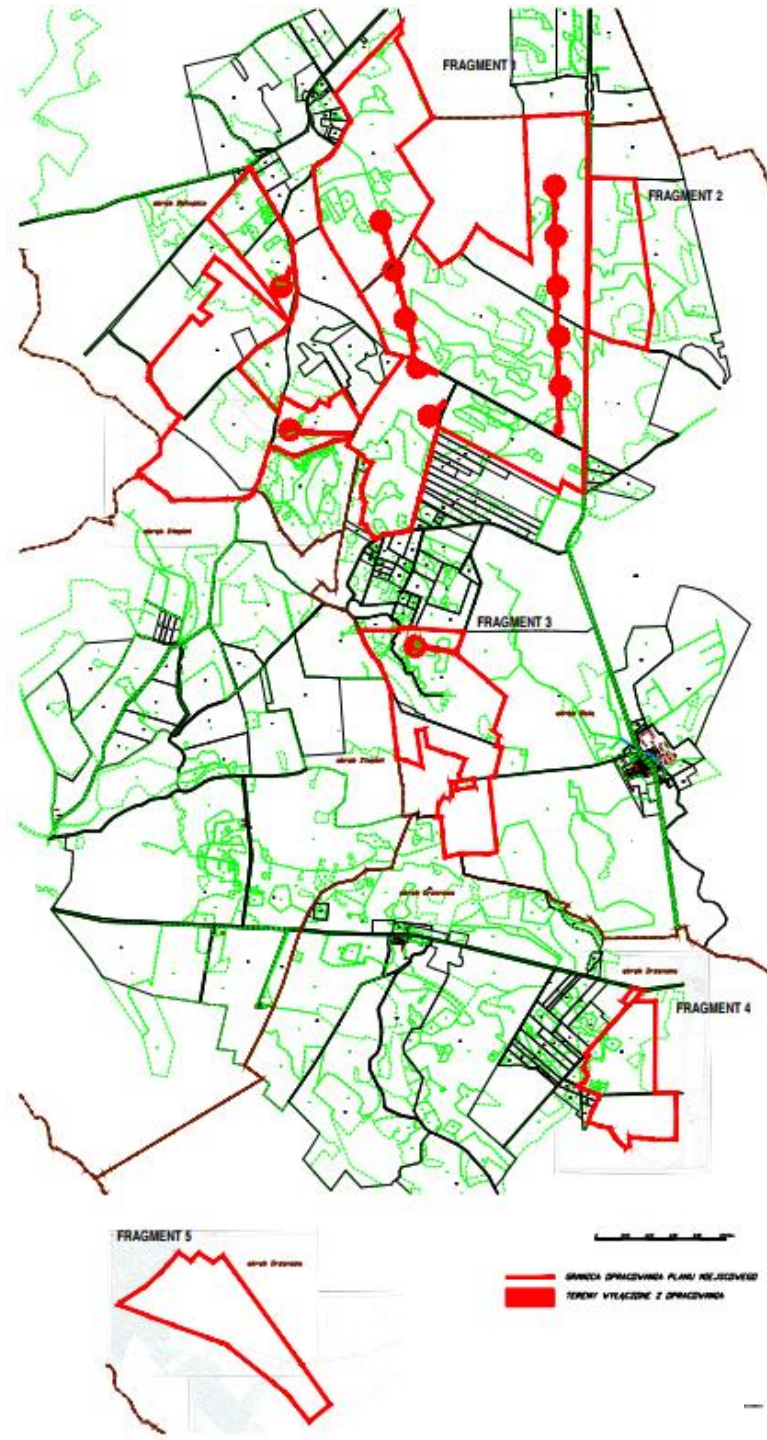
- ***określenia granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – farm fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym urządzeniami do magazynowania energii (tzw. magazynami energii) oraz granic ich stref ochronnych,***
- ***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.***



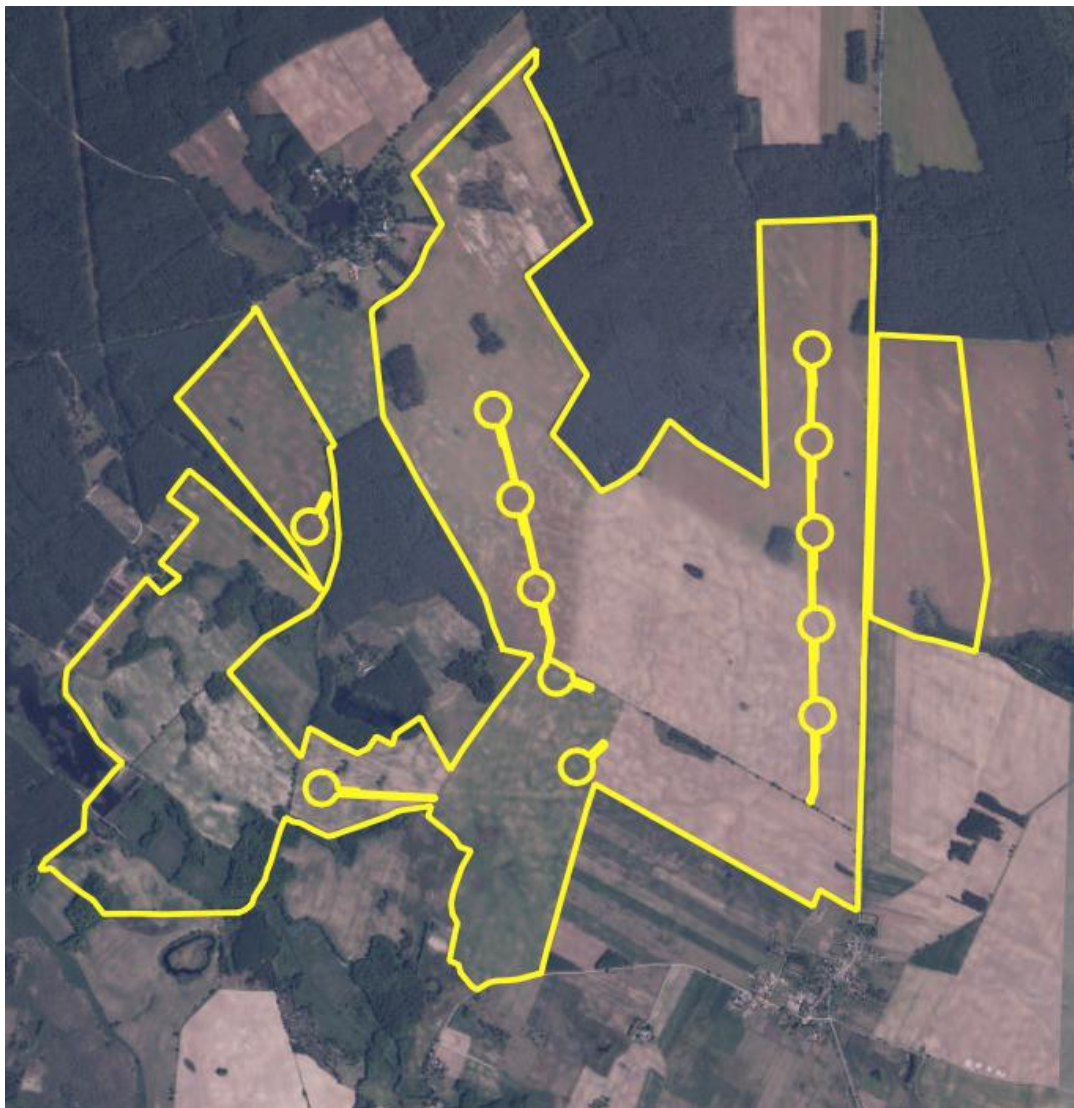
Wszczęcie procedury planistycznej



Zmiana dotyczy poszerzenia zjazdu z drogi krajowej w związku z planowaną przebudową drogi gminnej do miejscowości Białka gmina Biały Bór



Charakterystyka obszaru opracowania



Fragment 1 i 2

Charakterystyka obszaru opracowania



Fragment 3

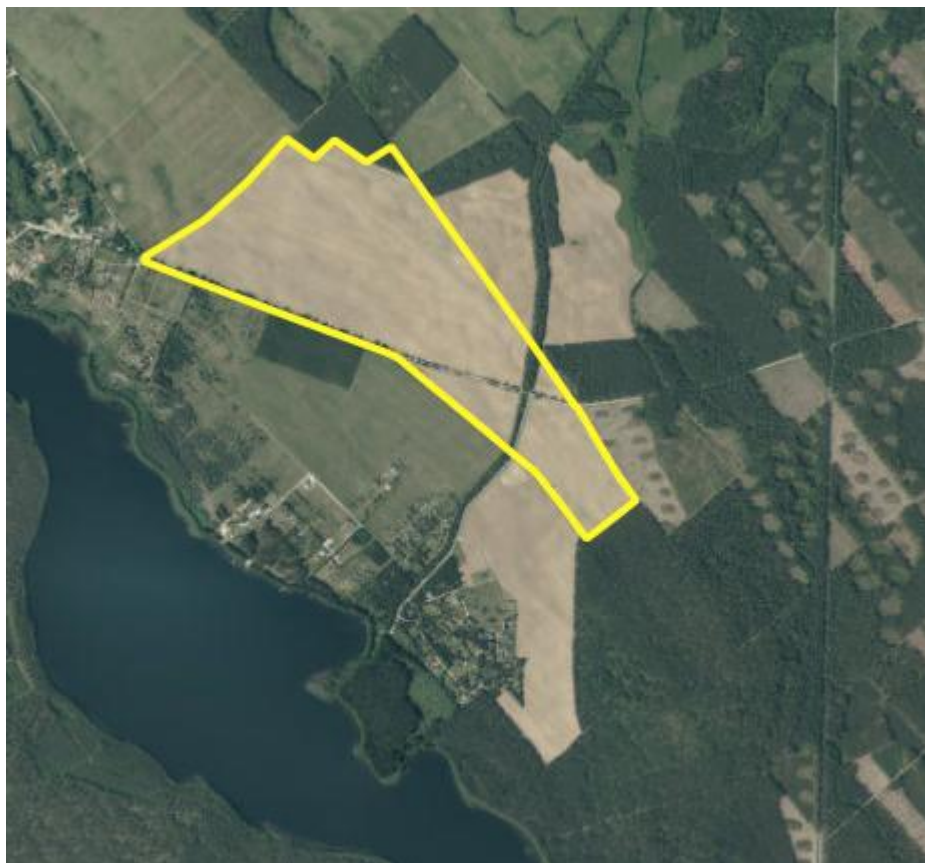


Charakterystyka obszaru opracowania



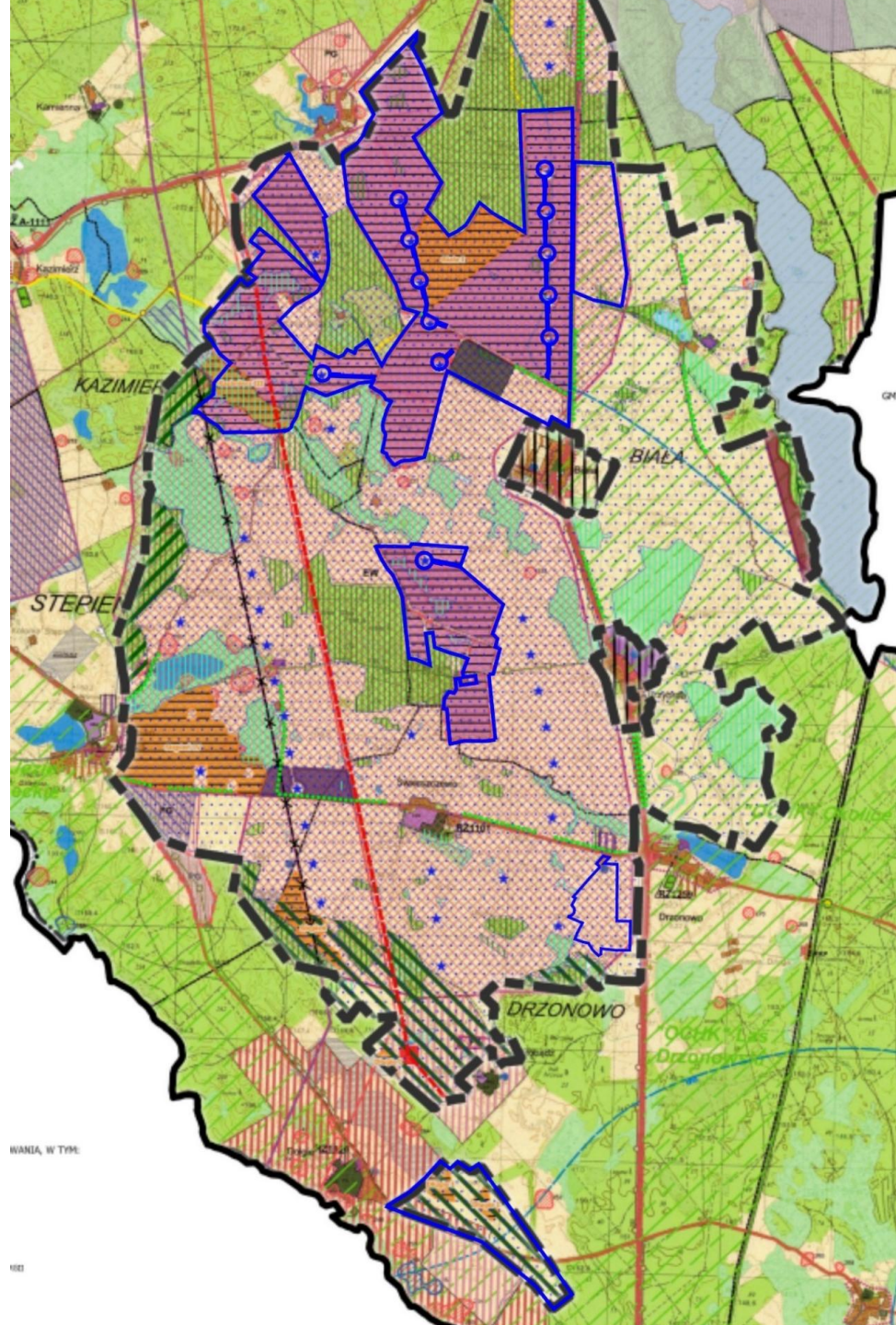
Fragment 4

Charakterystyka obszaru opracowania



Fragment 5

Studium... gminy (zmiana 2025)



Studium.. gminy (zmiana 2025)

OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



TERENY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNEJ - POTENCJALNE TERENY ZABUDOWY I ZAINWESTOWANIA, W TYM:



O FUNKCJI MIESZKANOWO-REKREACYJNEJ



O FUNKCJI PRODUKCYJNEJ, W TYM PRODUKCJI ROLNO-SPOŻYWCZEJ



DLA POTRZEB INSTALACJI DO WYTWARZANIA, PRZETWARZANIA I MAGAZYNOWANIA WODORU



DOPUSZCZALNEJ EKSPLOATACJI KOPALIN



OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500kW (WOLNOSTOJĄCYCH URZĄDZEŃ FOTOWOLTAIKICZNYCH WRAZ Z OBIEKTAMI TOWARZYSZĄCYMI: NADZIEMNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, KOMUNIKACJĄ I MAGAZYNAMI ENERGII)



PROJEKTOWANA NAPOWIETRZNA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA PRZESYŁOWA O NAPIĘCIU 2x400kV RELACJI: DUNOWO - ŻYDOWO KIERZKOWO - PIŁA KRZEWINA



POTENCJALNA LOKALIZACJA STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ 400/220/110kV WRAZ Z MAGAZYNAMI ENERGII

INNE OZNACZENIA



ISTNIEJĄCE ELEKTROWNIE WIAТРOWE - FARMA WIAТРOWA "BIAŁY BÓR"



UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN I ICH NAZWY



OBSZARY POTENCJALNYCH ZŁOŻ KOPALIN (PERSPEKTYWICZNEGO ICH WYSTĘPOWANIA I UDOKUMENTOWANIA)



NIEAKTUALNY PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ (NAPOWIETRZNEJ 400kV)

FRAGMENTY REGIONALNYCH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH, W TYM:



PUSZCZA KOSZALIŃSKA GPKp-18



LASY ZABORSKIE GPKp-18A



FRAGMENT SUBREGIONALNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO - RYNNA JEZ. BIELSKO

LOKALNE STRUKTURY OSNOWY EKOLOGICZNEJ, W TYM:



EKOSYSTEMY LEŚNE



EKOSYSTEMY ŁĄKOWO-PASTWISKOWE, EKOSYSTEMY MOKRADŁOWE NIELEŚNE, EKOSYSTEMY ZAROŚLOWE, EKOSYSTEMY WODNE



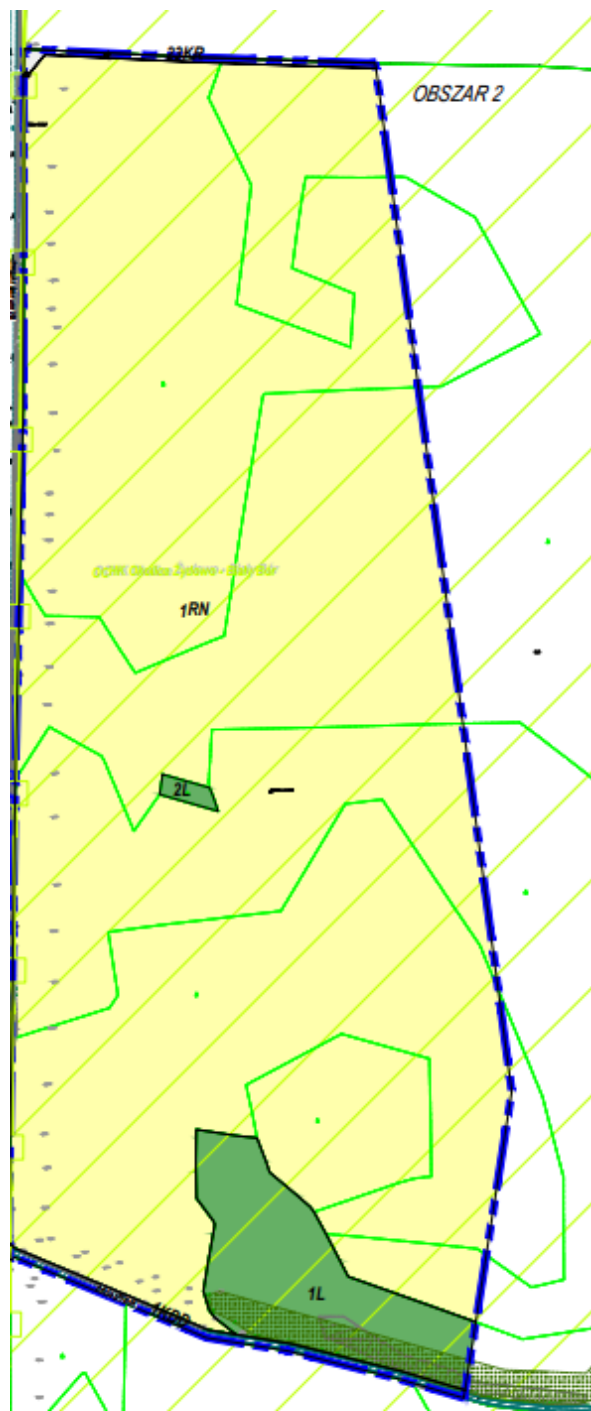
ALEJE I SZPALERY DRZEW

Rysunek planu



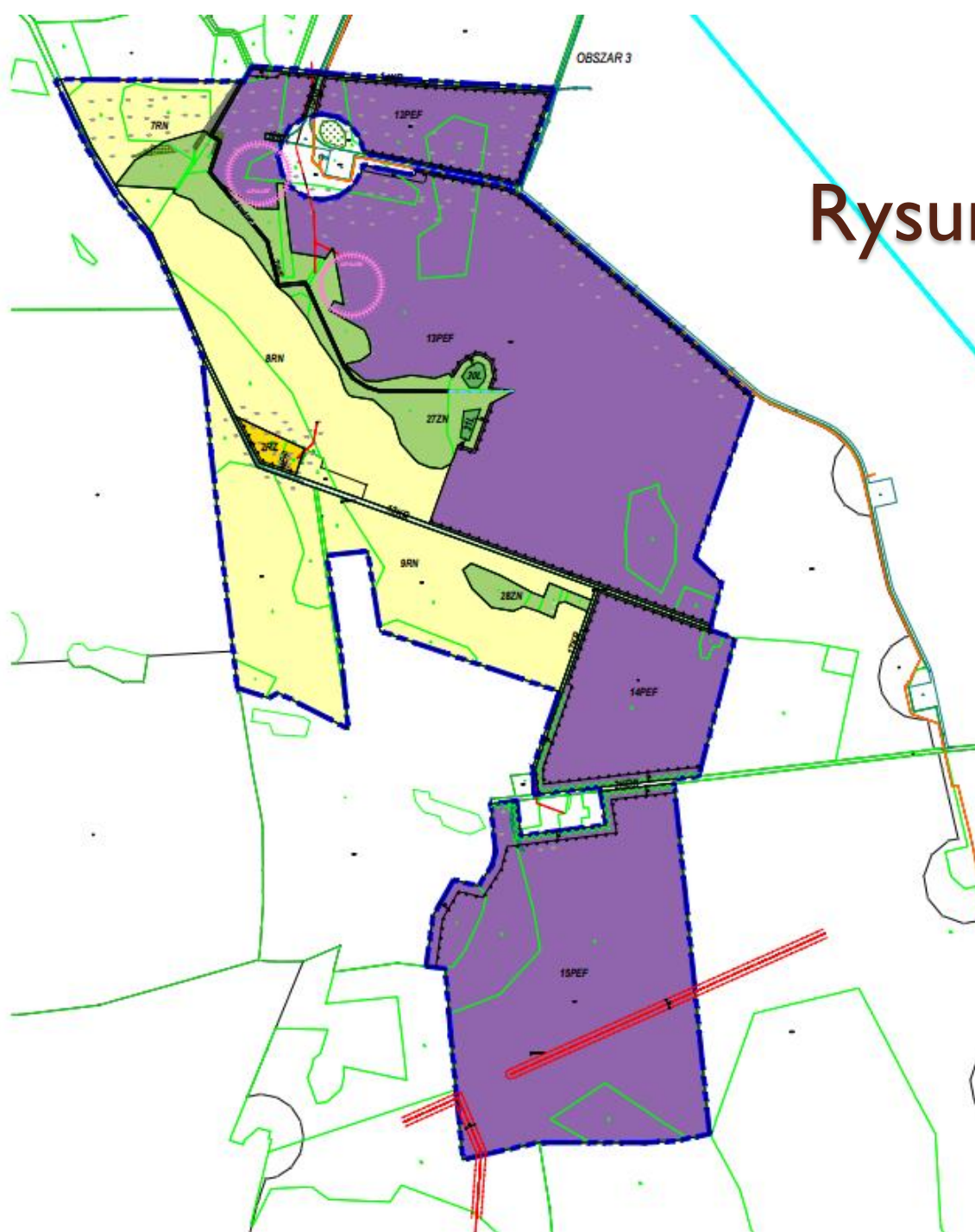
Obszar 1

Rysunek planu



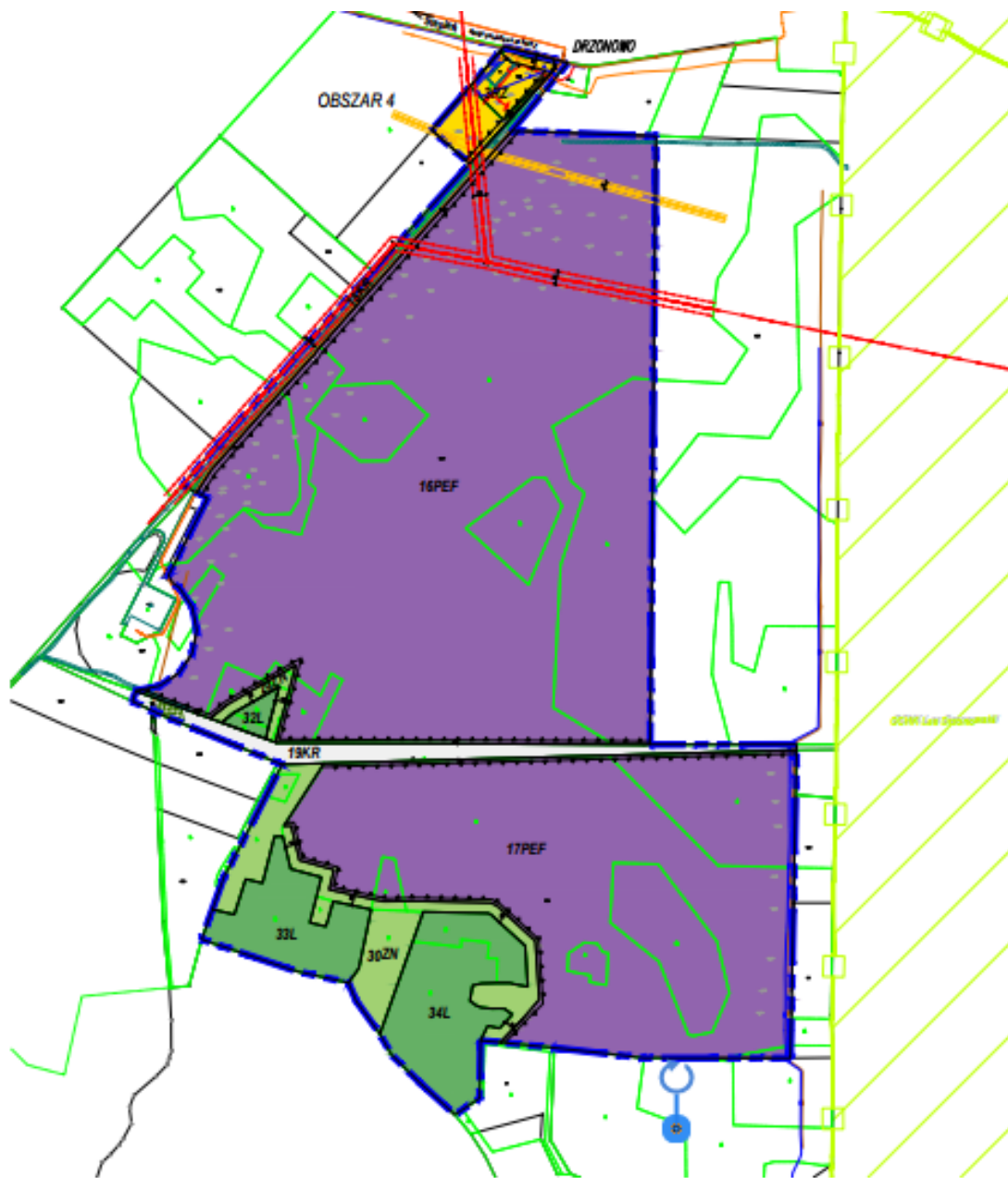
Obszar 2

Rysunek planu



Obszar 3

Rysunek planu



Obszar 4

Rysunek planu



Obszar 5



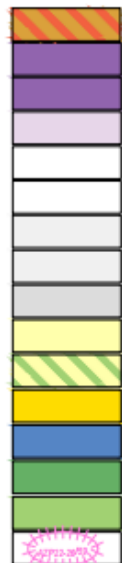
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE LICZBOWO-LITEROWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA IDENTYFIKUJĄCE TEREN

PRZEZNACZENIE TERENU:



MNW-UT - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB TEREN USŁUG TURYSTYKI

P - TEREN PRODUKCJI

PEF - TEREN PRODUKCJI ENERGII - TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

G - TEREN GÓRNICWA I WYDOBYCIA

KDL - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI LOKALNEJ

KDD - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

KOP - TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - TEREN PARKINGU

IE - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TEREN ELEKTROENERGETYKI

RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

RN-ZN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB TEREN ZIELENI NATURALNEJ

RZ - TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANY Z ROLNICTWEM

WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

L - TEREN LASU

ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM AZP



GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALINY WRAZ Z NAZWĄ ZŁOŻA



Obszar chronionego krajobrazu wraz z nazwą obszaru

PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU



GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 120 BOBOLICE



GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 126 SZCZECINEK



GRANICA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ ZABUDOWĘ OD LOTNICZEGO URZĄDZENIA NAZIEMNEGO (O NR REJESTRU A/2047/2019)



TRASA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220kV RELACJI PIŁA KRZEWINA - ŻYDOWO KIERZKOWO WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 50m (PO 25m OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH W RZUCIE POZIOMYM)



TRASA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNICH NAPIĘĆ SN15kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY FUNKCYJNEJ O SZEROKOŚCI 15m (PO 7,5m OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH W RZUCIE POZIOMYM)



TRASA PLANOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 2x400kV RELACJI DUNOWO - ŻYDOWO KIERZKOWO - PIŁA KRZEWINA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM O SZEROKOŚCI 70m (PO 35m OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH W RZUCIE POZIOMYM)



GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN150 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 4m (PO 2m OD OSI GAZOCIĄGU W OBU KIERUNKACH)



PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN500 RELACJI SZCZECINEK - BIAŁY BÓR Z ODGAŁĘZIENIEM DO DRZONOWA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 8m (PO 4m OD OSI GAZOCIĄGU W OBU KIERUNKACH)



TERENY PODMOKŁE



ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE

Rysunek planu

Legenda



Projekt planu – ustalenia tekstowe

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) zielenie urządzone,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.



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 dojazdów, dojazdów, miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - h) lokalizacja zieleni towarzyszącej;



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 infrastruktury niezbędnych na cele budowy i późniejszej eksploatacji elektrowni słonecznych i magazynów energii.



Projekt planu – ustalenia tekstowe

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.



Zmiana planów obowiązujących

Następuje zmiana części trzech obowiązujących planów miejscowych

- 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.



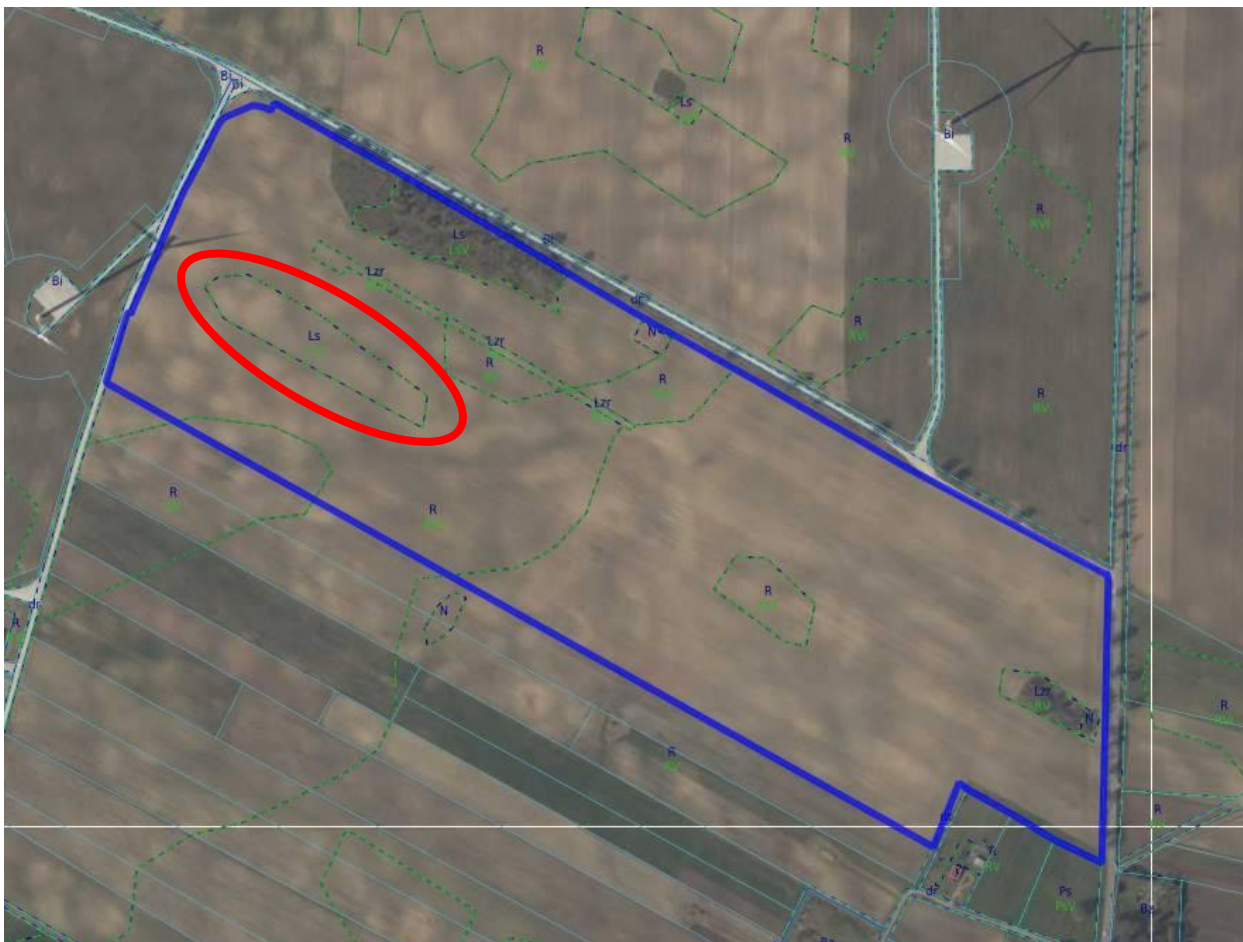
Uzgodnienia i opiniowanie

W okresie od lipca 2025r. do listopada 2025r.:

- **Odmowa uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, delegatura w Koszalinie (w zakresie ustaleń dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych)**
- **Odmowa uzgodnienia od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie (w zakresie sytuowania obiektów budowlanych od drogi krajowej oraz w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanych inwestycji)**
- **Negatywna opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie (w zakresie oddziaływania inwestycji na chronione elementy środowiska, w zakresie oddziaływania eksploatacji kopalni oraz w zakresie kumulacji inwestycji w otoczeniu obszaru opracowania – dokonano zmian w prognozie oddziaływania na środowisko w odniesieniu do uwag zamieszczonych w opinii)**



Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne



Grunt
niezalesiony,
formalnie
tylko użytek
Ls

Decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego
nr WRiR-I.7151.15.2025.AK z dnia 18 grudnia 2025r.



Konsultacje społeczne

1. **Zbieranie uwag** do dnia **13 marca 2026r.**; uwagi składa się na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego, na adres: na adres Urzędu Miejskiego w Białym Borze, ul. Słupska 10, 78-425 Biały Bór, e-mail: gmina@bialybor.com.pl adres skrzynki ePuap: /321503/skrytka, adres e-doręczeń: AE:PL-51238-86939-HBTIW-32
2. **Spotkanie otwarte**, w dniu **26 lutego 2026r.** o godz. 15.30 w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Białym Borze
3. **Dyżur projektanta**, w dniu **26 lutego 2026r.** od godz. 16.30 w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Białym Borze





***Dziękuję za uwagę
zapraszam do dyskusji***

Barbara Jaszcuk-Skolimowska

