UCHWAŁA NR XXIX/186/2026
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE

z dnia 30 października 2026 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 2026 r. poz. 662, 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 2026 r., poz. 538, z późn. zm.), art. 67 ust 3, pkt 2 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.) oraz art. 10 ust 2 Ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2026 r., poz. 781);* Rada Miejska w Białym Borze uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr LXII/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 Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXII/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, zmienionych Uchwałą Nr XXVIII/172/2026 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LXII/410/2023 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 7 listopada 2023 r. zmienionej Uchwałą Nr LXIV/431/2023 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 listopada 2023 r., 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.), uchwala 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) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 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.

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 wydobycia,

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 § 14-27 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 § 14-27 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. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

1) dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolem: MNW-UT jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

2) pozostałe tereny, nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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 przejaskrawiony, 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. 2 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 krajobrazu[1)] 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) udokumentowane złoże kopaliny „Biała I" (kruszywa naturalne – piaski i żwiry); ustalono w planie miejscowym przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobycia, teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem 1G,

2) udokumentowane złoże kopaliny „Długie I" (kruszywa naturalne – piaski i żwiry) – dwa odrębne fragmenty złoża; ustalono w planie miejscowym przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobycia, tereny wydzielono liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami 2G i 3G;

3) udokumentowane złoże 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); złoże 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 odrębnych[2)]). Ustalone 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.

[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)

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

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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 1275Z 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÷24KR) 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 kopalin z udokumentowanych złóż kopalin; 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 m^2 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 1000m^2 powierzchni użytkowej budynków,
   c) lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,
   d) nie określa się minimalnej liczby 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) ÷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 wydobycia.

2. Dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami literowymi: 1KDL, 1÷3KDD, 1÷24KR, 1KOP, 1÷22RN, 1÷33ZN, 1÷2RN-ZN, 1÷36L, 1÷2WS, 1÷2RZ i 1IE nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki procentowej (tereny nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu lub dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości).

§ 13. Szczególne 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 trasu 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 1500m^2.

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 substancji 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 substancji, 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 dojść, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

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, wokół granicy terenu (w miejscach wskazanym na rysunku planu), z wyjątkiem granicy z terenem oznaczonym symbolem 10L, 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 dojść 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) - 70% 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: 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 6PEF, 14PEF, 15PEF, 16PEF, 17PEF, 18PEF ustala się wymóg urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, (w miejscu wskazanym na rysunku planu) o szerokości nie mniejszej niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 7 niniejszego ustępu; w pasach zieleni izolacyjno-krajobrazowej należy zastosować zieleń 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, 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenach: 7PEF, 11PEF, 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, 11PEF, 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) obiekty budowlane lokalizowane w terenach: 1PEF, 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;

8) 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 – 8 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 wydobycia;

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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 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 postępem 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;

10) w terenie 2G 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 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) w granicach terenu 1G znajduje się udokumentowane złoże kopaliny „Biała I” obowiązują zasady określone w § 9, ust 2 pkt 1;

2) w granicach terenu 2G i 3G znajduje się udokumentowane złoże 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 złoże 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, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN

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, 20RN, 21RN 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) przez teren: 22RN 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;

9) obiekty budowlane lokalizowane w terenach: 1RN, 14RN, 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

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 złoże 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

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 dojść i dojazdów, 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 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 2RZ 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 2RZ 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 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 złoże 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, 27L28L, 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

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 pasów 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 granicach obszaru objętego niniejszym planem 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 Uchwałą 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

Włodzimierz Szydywar

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIX/186/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 30 października 2026 r.

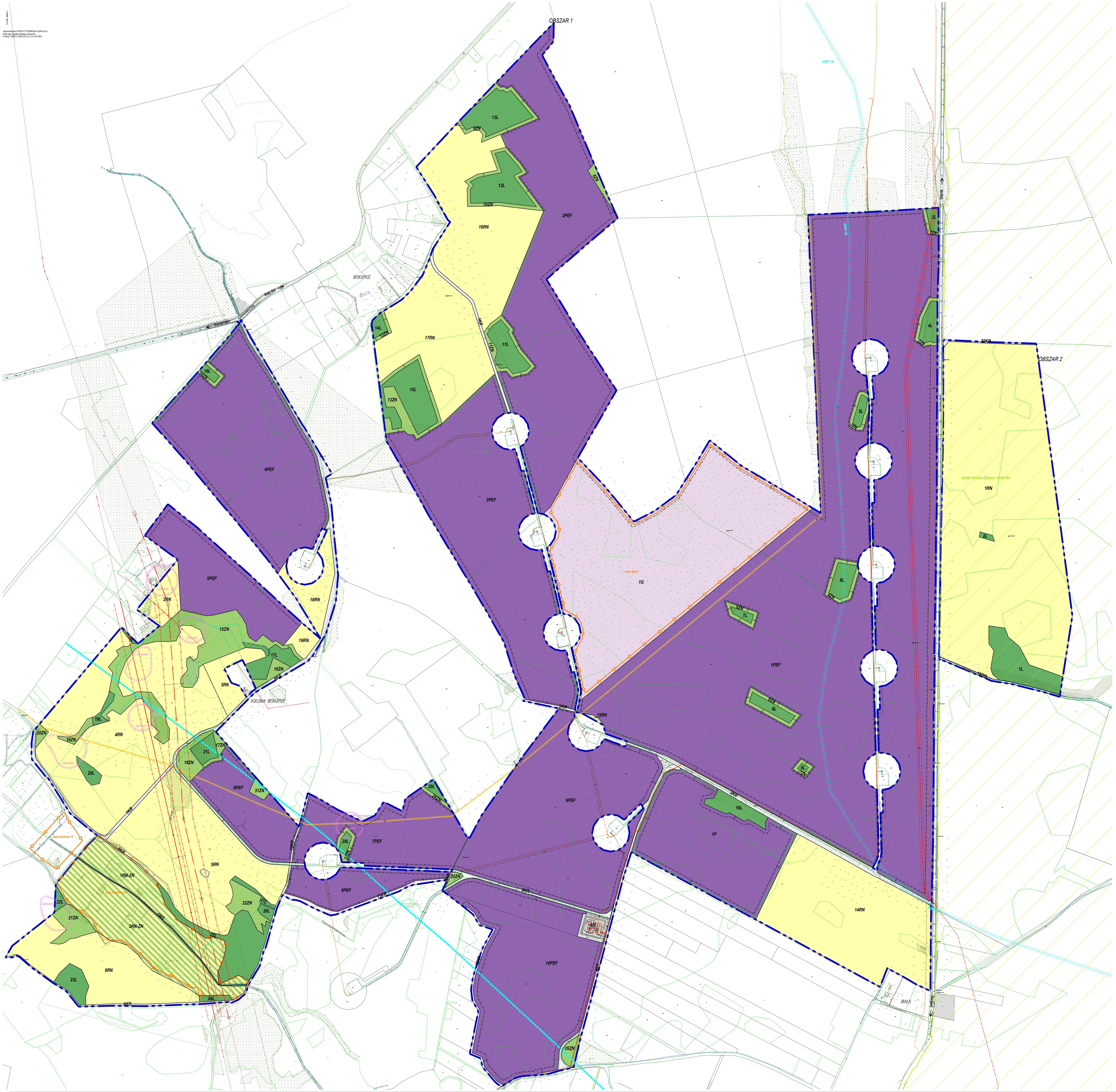
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BISKUPICE, BIAŁA, DRZONOWO W GMINIE BIAŁY BÓR

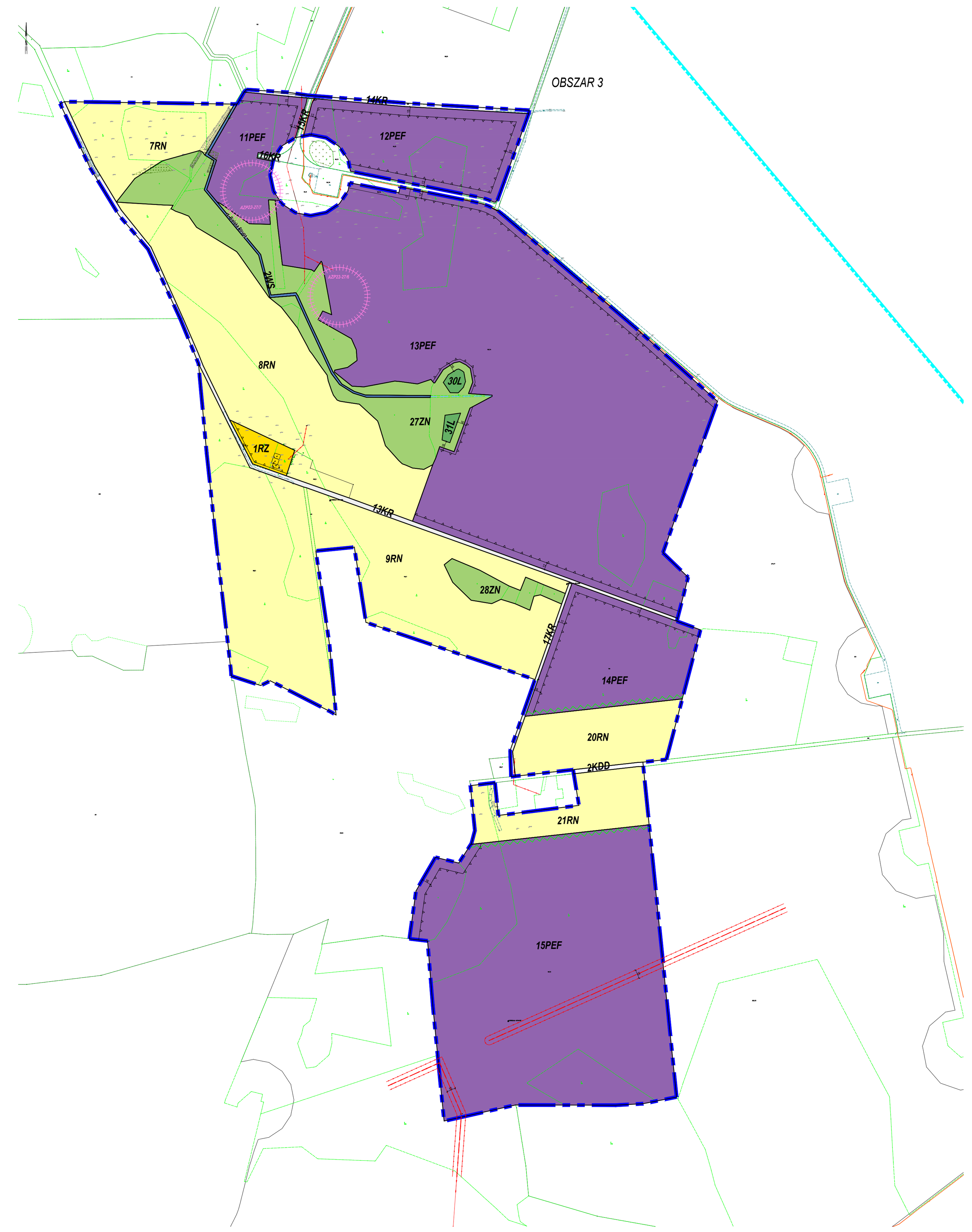
SKALA 1:2000

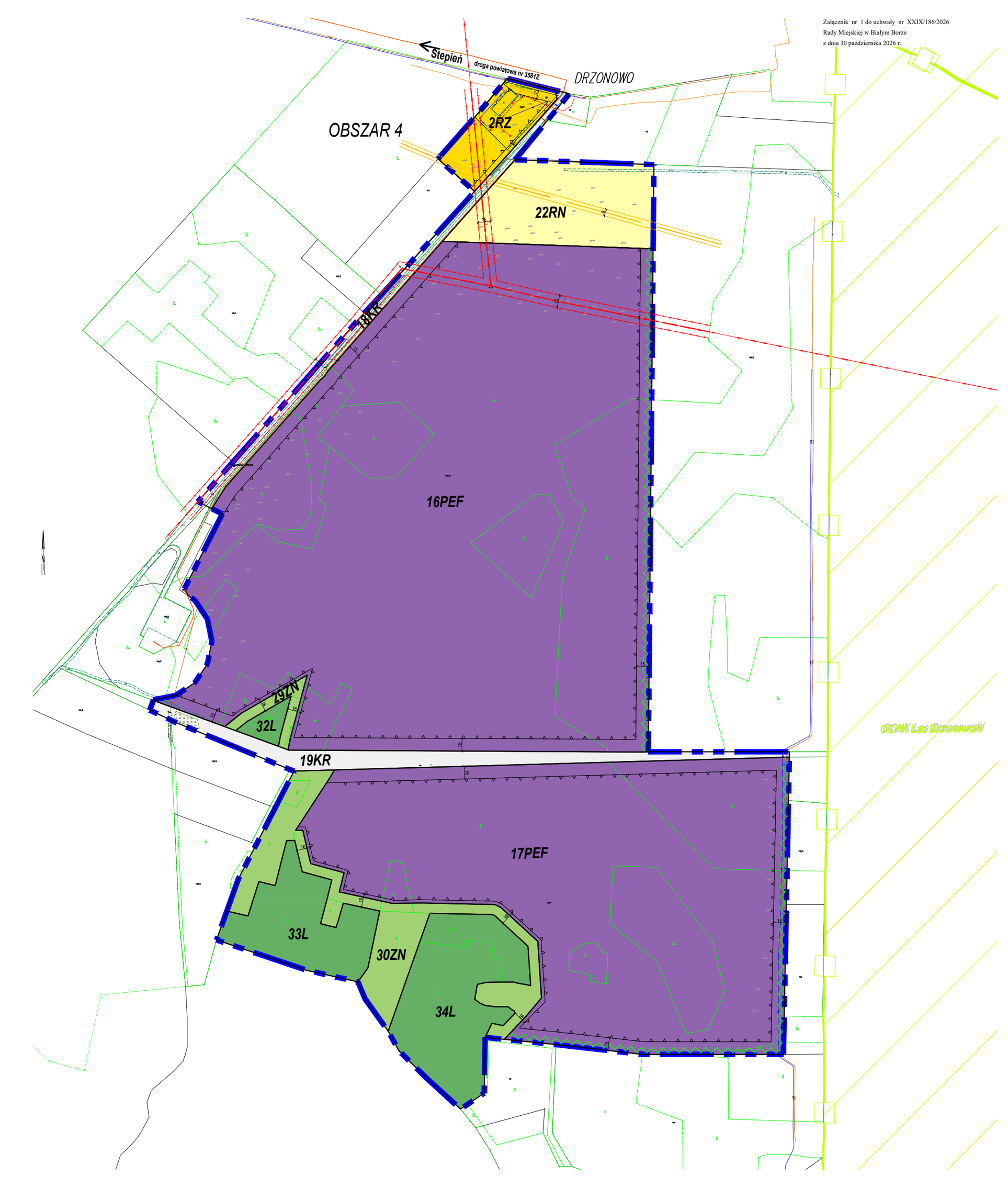
0 20 40 60 80 100m

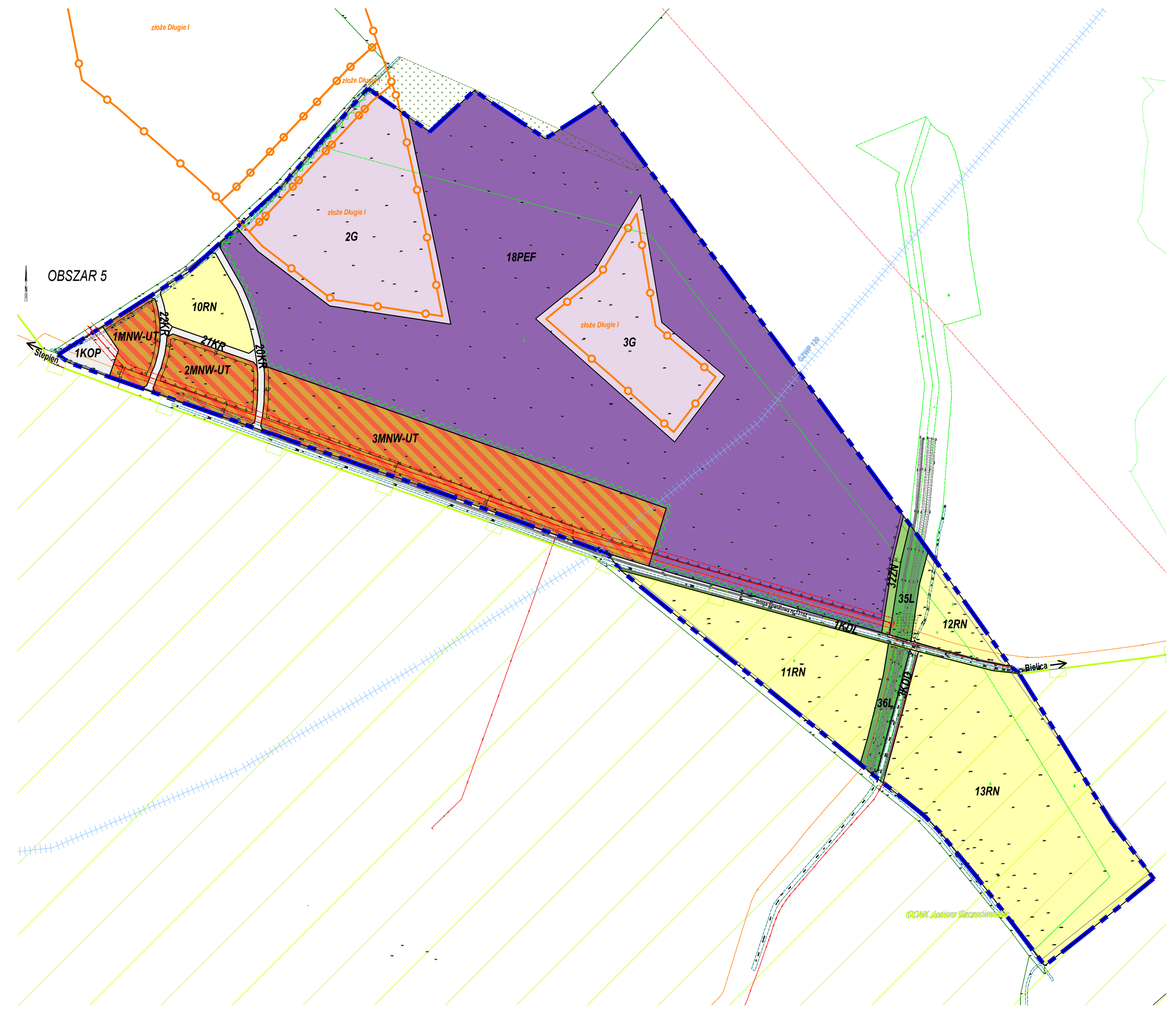
RYSUNEK PLANU

układ współrzędnych: EPSG:2177; ETRS89/Poland CS2000 zone 6
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Szczecinku
nr licencji: G.6642.2.11.2024_3215_CL1 z dn. 18.01.2024 r.









LEGENDA:

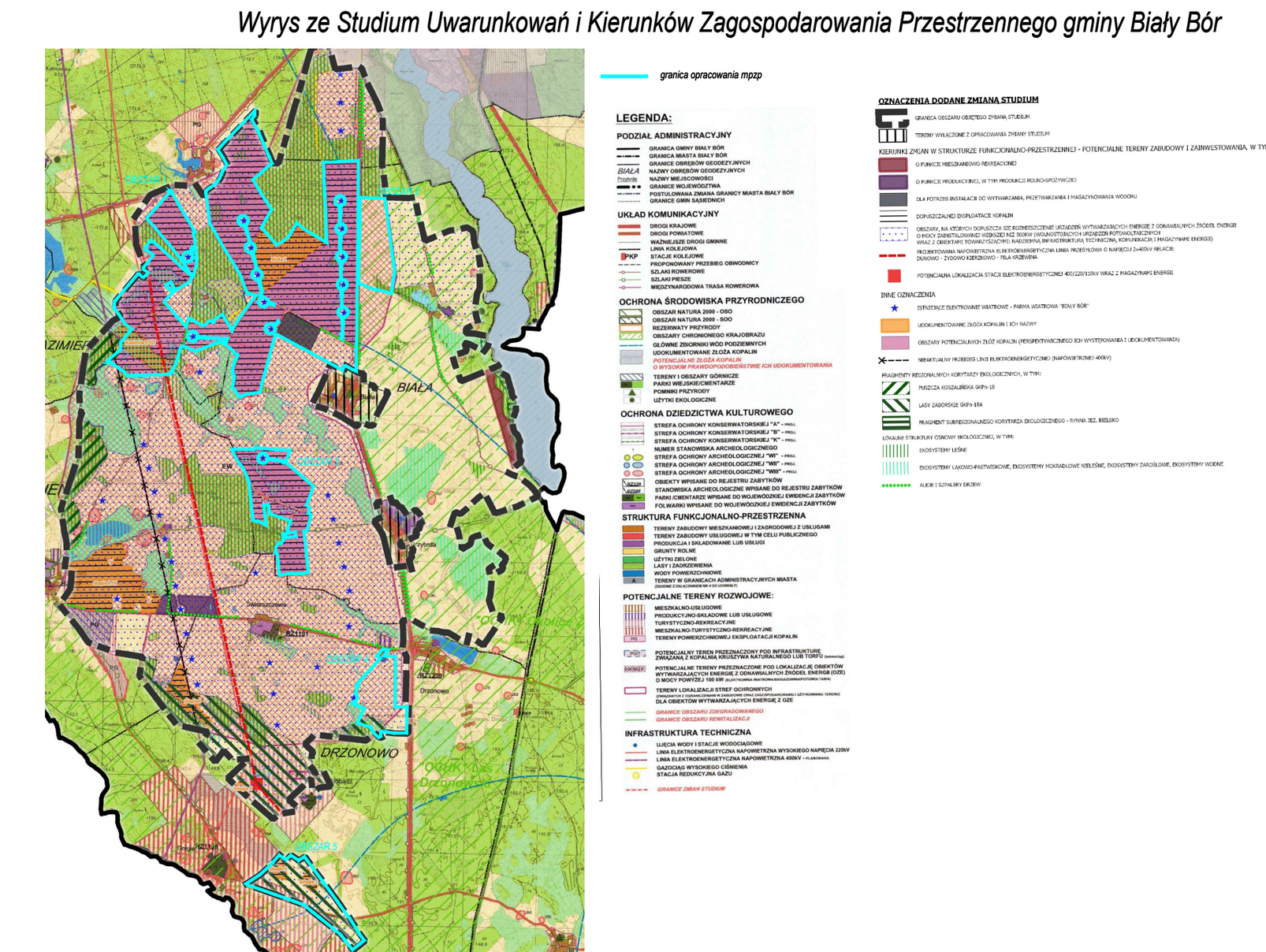
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 1L — OZNACZENIE LICZBOWO-LITEROWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA IDENTYFIKUJĄCE TEREN

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 GÓRNICTWA 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

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Biały Bór



DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
83-200 Starogard Gdański ul. Chojnicka 61
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BISKUPICE, BIAŁA, DRZONOWO W GMINIE BIAŁY BÓR

RYSUNEK PLANU Załącznik nr 1 do uchwały

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska *(uprawnienia urbanistyczne nr 1540,* art.5 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*)*
Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

Data opracowania: STYCZEŃ 2025 r.-PAŹDZIENIK 2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/186/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 30 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Białym Borze, po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór przedłożonym przez Burmistrza Białego Boru

rozstrzyga, co następuje:

niniejszym Rada Miejska w Białym Borze potwierdza stanowisko Burmistrza Białego Boru w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Biskupice, Biała, Drzonowo, gmina Biały Bór poddanego konsultacjom społecznym, zawarte w załączniku nr 1 do raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/186/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 30 października 2026 r.

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 2026 roku, poz. 538, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIX/186/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 30 października 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę