UCHWAŁA NR XXVIII/174/2026
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Drzonowo i Stepień, 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 V/30/2024 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 11 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Drzonowo i Stepień, Gmina Biały Bór, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór" (obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu przyjęta Uchwałą Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. wraz ze sprostowaniem oczywistej omyłki w załączniku nr 6 do Uchwały Nr XIII/84/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 28 kwietnia 2025 r. przyjętym Uchwałą Nr XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 26 maja 2025 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty obrębów geodezyjnych Drzonowo i Stepień, Gmina Biały Bór, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje trzy rozłączne obszary, o łącznej powierzchni ok. 298 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) miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8) 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) P – teren produkcji,

b) PEF – teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej,

c) PEF-G - teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej lub teren górnictwa i wydobycia,

d) G- teren górnictwa i wydobycia,

e) P-IE – teren produkcji lub teren infrastruktury technicznej, teren elektroenergetyki,

f) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

g) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,

h) L – teren lasu,

i) ZN - teren zieleni naturalnej;

6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (wraz z numerem AZP i oznaczeniem stref);

7) granica udokumentowanego złoża kopaliny (wraz z nazwą złoża);

8) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 126 Szczecinek (obejmuje cały obszar opracowania);

9) granica powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego o nr rejestru A/2047/2019 (obejmuje cały obszar opracowania);

10) trasa linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);

11) 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);

12) 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;

13) strefa kontrolowana o szerokości 8m, po 4m od osi gazociągu dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500;

14) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu.

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 § 14-22 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 § 14-22 maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

6. Wskazana na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym magazynów energii i instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci niezamontowanych na budynku paneli fotowoltaicznych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Tereny wydzielone w obszarze planu nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady kształtowania 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 Rosłonki oznaczone jako stan. 1 nr AZP 22-26/9;

2) stanowisko Rosłonki oznaczone jako stan. 2 nr AZP 22-26/10;

3) stanowisko Rosłonki oznaczone jako stan. 3 nr AZP 22-26/11;

4) stanowisko Rosłonki oznaczone jako stan. 5 nr AZP 22-26/13;

5) stanowisko Świerszczewo oznaczone jako stan. 2 nr AZP 23-27/3.

2. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków (strefy zaznaczono na rysunku planu) obowiązuje następujące zasady ochrony (w zależności od oznaczenia stref):

1) strefa „W II" częściowej ochrony stanowisk archeologicznych (dotyczy stanowisk: Rosłonki, stan. 1 nr AZP 22-26/9, Rosłonki, stan. 2 nr AZP 22-26/10 oraz Rosłonki, stan. 3 nr AZP 22-26/11), w której ustala się:

   a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,

   b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie, w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) strefa „W III" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych (dotyczy stanowisk: Rosłonki, stan. 5 nr AZP 22-26/13 oraz Świerszczewo, stan. 2 nr AZP 23-27/3), w której ustala się:

   a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,

   b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

1. W obszarze opracowania znajdują się udokumentowane złoża kopalin, których granice wraz z nazwą złoża wskazano na rysunku planu:

1) udokumentowane złoże kopaliny „Stępień IV" (kruszywa naturalne – piaski i żwiry); ustalono w planie miejscowym możliwość eksploatacji kopaliny, przy czym dopuszczono alternatywnie lokalizacją elektrowni słonecznych (farm fotowoltaicznych) ustalono przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej lub teren górnictwa i wydobycia, teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF-G,

2) udokumentowane złoże kopaliny „Długie 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. 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[1)].). Ustalone niniejszym planem przeznaczenie terenu uwzględnia zachowanie stref ochronnych.

3. 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.

4. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych: nr 126 Szczecinek (obejmuje cały obszar planu); zbiornik wód podziemnych nie posiada ustanowionych obszarów ochronnych. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

5. Obszar planu położony 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. 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,

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

3) których rzut poziomy głównej konstrukcji zawiera się w okręgu o średnicy większej niż 10 m.

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

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 (oznaczonych cyfrą i symbolem literowym PEF), górnictwa i wydobycia (oznaczonego symbolem 1G), terenu elektrowni słonecznych lub górnictwa i wydobycia (oznaczonego symbolem 1PEF-G) 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) docelowo ścieki sanitarne odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników na ścieki lub dla terenów elektrowni słonecznych, górnictwa i wydobycia 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.

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 źródeł, 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 powiatowa nr 3581Z, droga powiatowa 1275Z oraz istniejące drogi gminne.

2. Obsługa komunikacyjna zabudowy lokalizowanej w obszarze planu bezpośrednio z dróg publicznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, dróg wewnętrznych położonych w obszarze planu (tereny 1÷3KR) lub dojazdów do zabudowy wydzielonych w ramach zagospodarowania terenów.

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.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną (oznaczonych numerem porządkowym i symbolem literowym P):

a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,

b) 2 miejsca parkingowe na każde 300m^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;

2) teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjną lub infrastrukturę elektroenergetyczną (oznaczony symbolem 1P-IE):

a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,

b) 2 miejsca parkingowe na każde 500m^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) 1÷3P – teren produkcji;

2) 1÷2P-IE – teren produkcji lub teren infrastruktury technicznej, teren elektroenergetyki;

3) 1÷7PEF – teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej;

4) 1PEF-G - teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej lub teren górnictwa i wydobycia

5) 1G - teren górnictwa i wydobycia.

2. Dla terenów oznaczonych numerem porządkowym i symbolami literowymi: 1÷3KR, 1÷4RN, 1÷18ZN, 1÷5L 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 polem elektromagnetycznym linii oraz 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 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 P: 1P, 2P, 3P

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 z zakresu produkcji rolno-spożywczej,

b) lokalizacja składów i magazynów, w tym magazynów energii,

c) 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,

d) lokalizacja usług o charakterze pomocniczym w stosunku do produkcji, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej i innych związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstw produkcyjnych,

e) 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,

f) lokalizacja dojść, dojazdów, miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,

g) lokalizacja zieleni towarzyszącej;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,

b) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;

4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,2.

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

1) tereny położone są w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

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. 5;

3) przez tereny 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. 4;

4) 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 – 15 m;

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°.

§ 15. 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

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) obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu – sanitariaty, wiaty, barakowozy, obiekty kontenerowe, itp.,

f) 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,

g) lokalizacja wszelkich innych urządzeń i elementów infrastruktur niezbędnych na cele budowy i późniejszej eksploatacji elektrowni słonecznych lub magazynów energii.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;

3) maksymalna powierzchnia terenu wykorzystywanego pod obiekty paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 80% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;

5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,4;

6) lokalizację budynków oraz montaż konstrukcji wsporczych paneli fotowoltaicznych dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 5m od osi rowów lub granic terenów podmokłych.

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

1) w terenach: 1PEF, 2PEF, 7PEF znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2, pkt 1 i 2;

2) tereny położone są w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

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. 5;

4) przez teren 5PEF 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 5PEF 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 tereny: 1PEF, 2PEF, 5PEF, 6PEF 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) 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) geometria dachów – dachy dowolne.

§ 16. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy - karta terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem PEF-G: 1PEF-G

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

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej lub 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 niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, w postaci paneli fotowoltaicznych lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,

f) 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,

g) 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,

h) lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

i) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych,

j) 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 0,1;

3) maksymalna powierzchnia terenu wykorzystywanego pod obiekty paneli fotowoltaicznych (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 80% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;

5) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,0, maksymalna 0,2;

6) należy zabezpieczyć wyrobisko przed możliwością nielegalnego składowania odpadów, wylewania nieczystości oraz wtargnięciem zwierząt;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) rozbudowa kopalni kruszywa nie powinna powodować zmian w lokalnym obiegu wody, szczególnie nie może powodować obniżenia poziomu wód gruntowych;

11) lokalizację budynków oraz montaż konstrukcji wsporczych paneli fotowoltaicznych dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 5m od osi rowów lub granic terenów podmokłych;

12) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony zachodniej, od strony zabudowy miejscowości Stepień (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 terenie znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2, pkt 1;

2) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złoże kopaliny „Stępień IV" obowiązują zasady określone w § 9, ust 1 pkt 1;

3) teren położony jest w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

4) teren położony jest w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 5;

5) 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;

6) przez teren 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. 4;

7) 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, a związanych z przeznaczeniem terenu, w szczególności obiektów technologicznych dla potrzeb górnictwa i wydobycia do 20 m npt;

2) maksymalna wysokość obiektów paneli fotowoltaicznych – 6 m;

3) maksymalna wysokość budynków zaplecza socjalnego i administracji, budynków gospodarczych (towarzyszących), obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych 6,0m;

4) geometria dachu dowolna.

§ 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

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.

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

1) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złoże kopaliny „Długie I" obowiązują zasady określone w § 9, ust 1 pkt 2;

2) teren położony jest w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

3) teren położony jest w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (o nr rejestru A/2047/2019) - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 5;

4) przez teren 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;

5) 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. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem P-IE: 1P-IE, 2P-IE

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

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji lub teren infrastruktury technicznej, teren elektroenergetyki;

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 urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej związanej z funkcjonowaniem Krajowego Systemu Elektroenergetycznego,

c) 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,

d) 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,

e) lokalizacja składów i magazynów,

f) 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,

g) lokalizacja usług o charakterze pomocniczym w stosunku do produkcji, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej i innych związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstw produkcyjnych,

h) lokalizacja dojść, dojazdów, miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,

i) lokalizacja zieleni towarzyszącej;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,

b) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,1;

4) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,2;

5) obsługa komunikacyjna terenu 2P-IE za pośrednictwem dojazdów w terenach sąsiednich mających bezpośredni dostęp do dróg wewnętrznych (6PEF) lub poprzez most nad ciekiem w terenie 13ZN od strony terenu 1P-IE.

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

1) teren położony jest w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

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. 5;

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) przez teren 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 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 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. 4;

7) 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 – 12m, dopuszcza się podwyższenie części obiektów (do 30% powierzchni zabudowy) do 15m, 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°.

§ 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

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) teren komunikacyjny,

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 terenie 2KR znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2, pkt 2;

2) tereny położone są w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

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. 5;

4) przez teren 3KR 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.

§ 20. 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

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) lokalizacja zieleni naturalnej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym linii elektroenergetycznych lub teletechnicznych, rowów odwadniających,

e) 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) tereny położone są w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

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. 5.

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 L: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L

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) tereny położone są w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

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. 5;

3) przez tereny: 1L, 2L 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.

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

§ 22. 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

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) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych lub teletechnicznych,

g) lokalizacja przepustów,

h) 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: 1ZN, 18ZN znajdują się zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z §8 ust. 2, pkt 1 i 2;

2) tereny położone są w granicach ustanowionego głównego zbiornika wód podziemnych - zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 4;

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. 5;

4) przez tereny: 5ZN, 6ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN 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 14ZN 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;

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 23. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc 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. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§ 24. 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.

3.

Przewodniczący Rady

Włodzimierz Szydywar

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/174/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 27 sierpnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH DRZONOWO I STEPIEŃ W GMINIE BIAŁY BÓR

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100m

układ współrzędnych: EPSG:2177: ETRS89/Poland CS2000 zone 6
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Szczecinku
nr bazy: BAZA.278.2024_3210_P z dn. 3.02.2025 r.

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA 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:

- P - TEREN PRODUKCJI
- PEF - TEREN PRODUKCJI ENERGII, TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- PEF-G - TEREN PRODUKCJI ENERGII, TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB TEREN GÓRNICTWA I WYDOBYCIA
- G - TEREN GÓRNICTWA I WYDOBYCIA
- P-IE - TEREN PRODUKCJI LUB TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, TEREN ELEKTROENERGETYKI
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- L - TEREN LASU
- ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW (WRAZ Z NUMEREM AZP I OZNACZENIEM STREF)

złoże Długie I — GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALINY (WRAZ Z NAZWĄ ZŁOŻA)

GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 126 SZCZECINEK (OBEJMUJE CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA)

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

TRASA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM SZER. 50m (PO 25m OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH W RZUCIE POZIOMYM)

TRASA PLANOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 2x400kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM SZER.70m (PO 35m OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH W RZUCIE POZIOMYM)

PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ SZEROKOŚCI 15m - PO 7,5m OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH W RZUCIE POZIOMYM *DLA NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-15kV*

STREFA KONTROLOWANA O SZEROKOŚCI 8m - PO 4m OD OSI GAZOCIĄGU *DLA PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN500*

PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ WYMAGANY W URZĄDZENIU TERENU

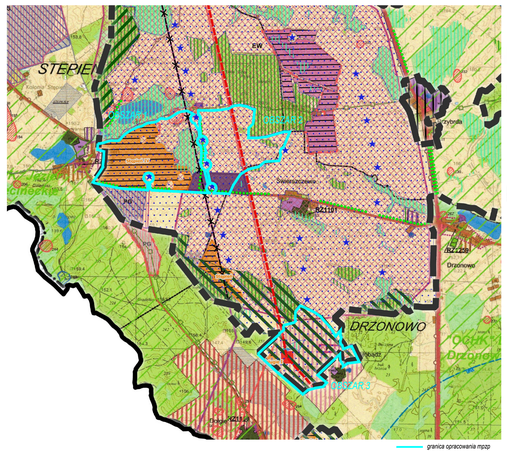
TERENY PODMOKŁE

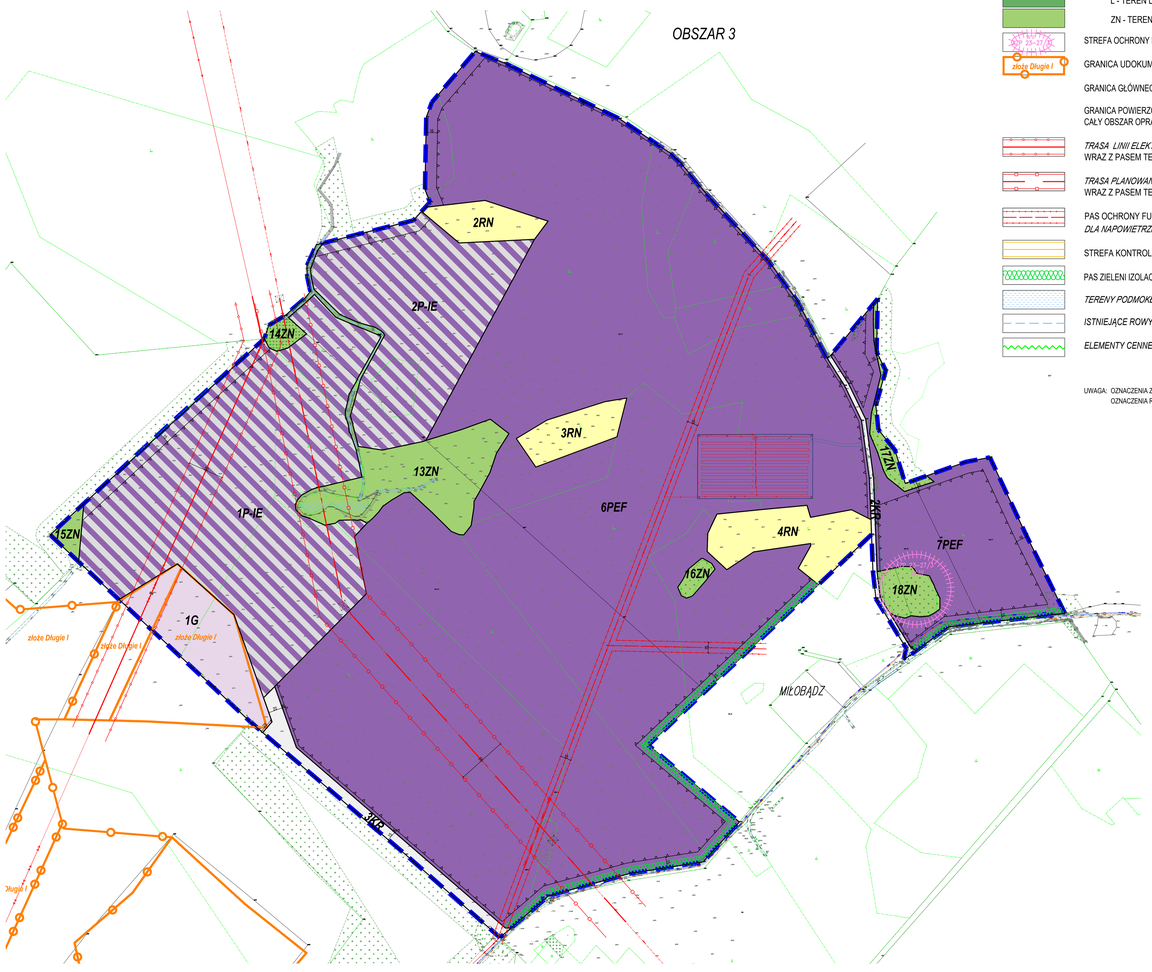
ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE

ELEMENTY CENNEJ KRAJOBRAZOWO ZIELENI PRZYDROŻNEJ (ALEJE, SZPALERY DRZEW, POJEDYNCZE DRZEWA)

UWAGA: OZNACZENIA ZAPISANE W LEGENDZIE *KURSYWĄ* NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU - SĄ INFORMACJĄ
OZNACZENIA RYSOWANE POZA GRANICAMI PLANU NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU - SĄ INFORMACJĄ

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Biały Bór





ZDM BIURO URBANISTYCZNE KOŁB-STARCZAK, SKADZIŃSKI GROLIKOWSKA SP. J.
70-205 Szczecin Ulica: ul. Chopina 10
tel. 58 58 225 51; e-mail: zpublem@zdm.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW OBEJMUJĄCYCH FRAGMENTY OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH DRZONOWO I STĘPIEŃ
W GMINIE BIAŁY BÓR

RYSUNEK PLANU — Załącznik nr 1 do uchwały

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Skaczuk - Skoblewska (uprawnienia urbanistyczne nr 1340)

Opracowanie: mgr Marta Rechowicz

Data opracowania: MARZEC 2025 r. – CZERWIEC 2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/174/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 27 sierpnia 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 Drzonowo i Stepień, 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 Drzonowo i Stepień, 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 XXVIII/174/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 27 sierpnia 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 Drzonowo i Stepień, 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 XXVIII/174/2026
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 27 sierpnia 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