

ANALIZY
zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych
dla terenów położonych w Sępolnie Małym i Sępolnie Wielkim,
gmina Biały Bór



Opracowała: Justyna Friebel


mgr Justyna Friebel
URBANISTA
upr. ZOIU Z-518

Październik, 2024 r.

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) sporządzone zostały:

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Sępolnie Małym i Sępolnie Wielkim, gmina Biały Bór.

1. Do analizy przystąpiono w związku z wnioskiem złożonym przez potencjalnego inwestora o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia obszaru pod teren górnictwa i wydobywania.
2. Obszar objęty analizą położony jest w północnej części gminy Biały Bór, w miejscowościach Sępolno Małe i Sępolno Wielkie. Obszar opracowania obejmuje dwa fragmenty terenów, położone w sąsiedztwie drogi powiatowej, terenów lasów oraz terenów kopalni kruszywa.
Powierzchnia analizowanego terenu wynosi łącznie około 175 ha.
Granicę opracowania przedstawia rysunek nr 1.
Przedmiotowy obszar stanowią lasy, grunty orne, nieużytki oraz drogi.
Część terenu położona jest w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego Sępolno Wielkie 6 oraz Kasiborek I.
Przez obszar z północy na południe przebiega linia elektroenergetyczna 220 kV.
Obszar objęty opracowaniem położony jest na obszarze Natura 2000 - Ostoi Drawskiej (obszarze specjalnej ochrony ptaków - PLB320019).
Obszar znajduje się częściowo w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 120 – Zbiornika międzymorenowego Bobolice.
W granicach przedmiotowego obszaru, jak i w bezpośrednim sąsiedztwie, nie występuje żadna zabudowa.
3. Zgodnie z Wypisem z Rejestru Gruntów obszar stanowi własność Skarbu Państwa (użytkowanie: Nadleśnictwa Miastko oraz Nadleśnictwo Bobolice), gminy Biały Bór oraz firmy prywatnej.
4. Południowe części działek nr 394, 393, 392/2 w Sępolnie Małym oraz część działki nr 302/2 w Sępolnie Wielkim objęte są Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach Sępolno Małe, Sępolno Wielkie (Uchwała Nr LVI/373/2023 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 27 kwietnia 2023 r.). Obszar w granicach obowiązującego planu miejscowego przeznaczony został pod teren i obszar górniczy.

W granice terenu proponowanego do objęcia planem włączono część terenu objętego ww. planem miejscowym, gdyż istnieje konieczność usunięcia filaru ochronnego wyznaczonego w północnej części terenu objętego obowiązującym planem.

Dodatkowo, zgodnie z art. 16 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zaistniała konieczność włączenia większego obszaru w granice

opracowania planu i wyznaczenia granic opracowania planu przy wykorzystaniu geometrii obiektów przestrzennych pochodzących z baz danych, o których mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej.

5. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie optymalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając aspekt komunikacyjny i środowiskowy. W projekcie planu planuje się przeznaczenie terenu pod teren górnictwa i wydobywania (eksploatację złóż kruszywa naturalnego). W ramach przeprowadzania procedury planistycznej konieczne będzie uzyskanie zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji leśnej ze względu na występowanie w granicach opracowania gruntów leśnych.
6. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór (Uchwała Nr XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIII/249/2021 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 19 listopada 2021 r.) przyjęto następujące kierunki zagospodarowania:
 - udokumentowane złoża kopalin,
 - tereny i obszary górnicze,
 - lasy i zadrzewienia,
 - grunty rolne,
 - obszar Natura 2000.

W części tekstowej Studium zapisano, że dla gruntów rolnych możliwe jest zalesienie terenów. Dodatkowo zapisano, że dopuszcza się możliwość prowadzenia badań geologicznych w celu odkrycia nowych złóż kruszywa naturalnego, a następnie ich eksploatację i po wydobywaniu rekultywację terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dodatkowo, w Studium wyznaczona została linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220kV oraz linia elektroenergetyczna napowietrzna 400kV (planowana).

II. Niezbędny zakres prac planistycznych:

Procedura prac planistycznych realizowana będzie zgodnie z wytycznymi wynikającymi z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Zakres prac obejmuje:

- podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego,
- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego,
- zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego,
- sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- opiniowanie i uzgadnianie projektu planu miejscowego,
- wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne do Ministra Środowiska,
- wprowadzenie ewentualnych zmian do projektu planu miejscowego wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- udostępnienie projektu planu miejscowego w rejestrze, jeżeli nastąpi to po 01.01.2026 r.,

- ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie wprowadzenie ewentualnych zmian do projektu planu miejscowego wynikające z tych konsultacji,
- w niezbędnym zakresie ewentualne ponowienie czynności,
- przedstawienie radzie gminy projektu planu miejscowego wraz z raportem,
- podjęcie uchwały o uchwaleniu planu miejscowego,
- przekazanie dokumentacji planistycznej Wojewodzie Zachodniopomorskiemu.

III. Podsumowanie

Przeprowadzona analiza potwierdza potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru. Plan przyczyni się do optymalnego wykorzystania terenu.

W związku z powyższym stwierdza się, że przystąpienie do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Sępolnie Małym i Sępolnie Wielkim, gmina Biały Bór jest zasadne a przewidywane zagospodarowanie zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór oraz innymi przepisami prawa.

Rysunek nr 1:

Granica obszaru proponowanego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Sępolnie Małym i Sępolnie Wielkim, gmina Biały Bór

