



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**dla działek nr 2/120 i 2/103, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w
obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz**

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant,
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr Wiktoria Rybarczyk – planowanie przestrzenne

mgr. inż. Aleksandra Sikorska – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Maja Marynowicz – prognoza skutków finansowych

grudzień 2023 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Biesiekierz
z dnia/...../.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/120 i 2/103, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029), Rada Gminy Biesiekierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/290/22 Rady Gminy Biesiekierz, z dnia 6 października 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/120, 2/103 oraz części działki nr 2/139, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz*”, uchwalonego Uchwałą nr XI/80/19 Rady Gminy w Biesiekierzu, z dnia 24 października 2019r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/120 i 2/103, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/120 i 2/103, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 4) **głównych połaciach dachu** - należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, termomodernizacji budynków, ramp i pochylni;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa sanitarna w odległości 50m od cmentarza;

Rozdział 2

Ustalenia planu

§ 6.

Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **U-P**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren usług lub produkcji.

§ 7.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - a) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 8.

1. Obszar objęty planem, oznaczony symbolem **U-P** (o powierzchni ok. 3 ha), przeznacza się pod teren usług lub produkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji,
 - b) produkcji przemysłowej, składów i magazynów, elektrowni słonecznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 100kW zarówno w formie wolnostojącej jak i montowanej na dachach budynków.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m²;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski;
 - 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; szkło, stal, beton. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową. Wskazany kolor elewacji należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 4, obowiązują dla budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
 4. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej.
 5. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
 6. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
 7. Obowiązuje zakaz lokalizacji składów od strony eksponowanej z drogi wojewódzkiej nr 112 bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2m.

§ 9.

Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy sanitarnej w odległości 50m od cmentarza, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

§ 10.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 900m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi wojewódzkiej nr 112 (klasy głównej ruchu przyspieszonego), przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga wojewódzka nr 112 (klasy głównej ruchu przyspieszonego), przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod realizację dojazdów do działek budowlanych o szerokości minimum 10m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 20m x 20m.
4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.
5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. b: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 2 miejsca na 5 zatrudnionych;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

- 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenia ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 15.

Na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.306.2023 na cele nierolnicze przeznacza się 0,9498 ha gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, oznaczonych na rysunku planu.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biesiekierz.

§ 17.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Biesiekierz

.....

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr/...../..... Rady Gminy Biesiekierz, z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
nr 2/120 i 2/103, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz,
gmina Biesiekierz**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty projektem planu nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz”, uchwalonym uchwałą nr XI/80/19 Rady Gminy w Biesiekierzu, z dnia 24 października 2019 r., obszar objęty opracowaniem wskazany jest do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w kierunku rozwoju o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej, magazynów i składów, zabudowy usługowej (działalność typu centra logistyczne, składy hurtowe, obsługa komunikacji) oraz usług rzemiosła. Zgodnie ze Studium, jako funkcje towarzyszące, niepowodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów, uznaje się tereny zieleni urządzonej i ekologicznej – biologicznie czynne (zieleńce, skwery), parkingi, komunikację wewnętrzną, infrastrukturę techniczną.

W stanie istniejącym jest to obszar częściowo zabudowany. Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest doprowadzenie aktu prawa miejscowego do zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biesiekierz. Zamierzenia inwestycyjne nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/120, 2/103 oraz części działki nr 2/139, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz* jest prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XLVI/290/22 Rady Gminy Biesiekierz z dnia 6 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/120, 2/103 oraz części działki nr 2/139, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz*.

Na podstawie decyzji nr DNI.tr.602.306.2023 nie została wydana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze 11,1372 ha gruntów rolnych klas III, położonych na terenie gminy Biesiekierz w obrębie Biesiekierz, w granicach działki ewidencyjnej o numerze 2/139. W związku z powyższym, zdecydowano o pomniejszeniu granic obszaru objętego planem. W związku z powyższym wyłączono z opracowania dz. nr 2/139, obręb Biesiekierz oraz zaktualizowano nazwę projektu planu, w celu dostosowania do numerów działek ewidencyjnych, którymi objęty jest projekt planu.

Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany zgodnie z art. 17 *pkt 6 upizp*. Aktualnie projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.12.2023r. do 12.01.2024 r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna w dniu 10.01.2024 r. o godzinie 13:00. Uwagi do projektu można składać do dnia 26.01.2024 r.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażone ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 7 planu). Wpływ ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia projektu planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Koszalinie.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w projekcie planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski, które wpłynęły w trakcie procedury.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 13 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 13 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Uchwalenie przedmiotowego projektu planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.