

**Projekt**

z dnia 26 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BIESIEKIERZ**

z dnia 10 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek nr 148/4 oraz 148/1, położonych w obrębie Nowe Bielice, gmina Biesiekierz**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922), w związku z Uchwałą Nr XX/137/20 Rady Gminy w Biesiekierzu, z dnia 25 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 148/4 oraz 148/1, położonych w obrębie Nowe Bielice, 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 2019 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 148/4 oraz 148/1, położonych w obrębie Nowe Bielice, gmina Biesiekierz.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 148/4 oraz 148/1, położonych w obrębie Nowe Bielice, gmina Biesiekierz, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,12 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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. 1.** Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 3.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczególne.

§ 5. Ileż w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, ramp i pochylni;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu na powierzchnię tego terenu. 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 terenu.

§ 6. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **P,U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych;

- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;
- 7) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 8) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi, z udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, przy kształtowaniu terenów zieleni i zagospodarowywaniu działek budowlanych.

**§ 9. 1.** W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek w granicach terenu **P,U** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 8000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 75m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 10%.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

**§ 10. 1.** Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi gminnej - ul. Piwonii, bezpośrednio graniczącej z obszarem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga gminna, o której mowa w ust. 1.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:
  - a) dla lokali usługowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
  - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,
  - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,
  - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;
- 4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w granicach terenu oznaczonego symbolem KDD, jak również w pasie drogowym drogi gminnej – ul. Piwonii, na odcinku drogi bezpośrednio przyległym do obszaru objętego planem;
- 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

4. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

**§ 11. 1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) wodę do celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne z linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

**§ 12.** W granicach obszaru planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

**§ 13.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** Dla terenu **P,U** (o powierzchni 0,8948ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionej funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 55%;

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 1,65, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 15%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 10) geometria głównych połaci dachu: dach płaski;
- 11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym; szkło, stal, beton. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową. W przypadku rozbudowy, nadbudowy, remontu i przebudowy istniejącego w granicach terenu budynku dopuszcza się zachowanie dotychczasowych materiałów oraz kolorystyki elewacji.

3. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz lokalizacji budynków ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi wojewódzkiej.

4. W sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 400kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnych przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 10.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

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

**§ 15.** Dla terenu **KDD** (o powierzchni 0,2168ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

**§ 16. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biesiekierz.

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

Główny specjalista  
ds. planowania przestrzennego  
*Bogusława Klekociuk*  
Bogusława Klekociuk

AKCEPTUJĘ  
pod względem formalno-prawnym  
Radca prawny  
**26. MAJ 2021.**  
Data  
Podpis *Kamila Korn*  
Kamila Korn












Sekretarz Gminy  
*Monika Jarnowska*  
Monika Jarnowska

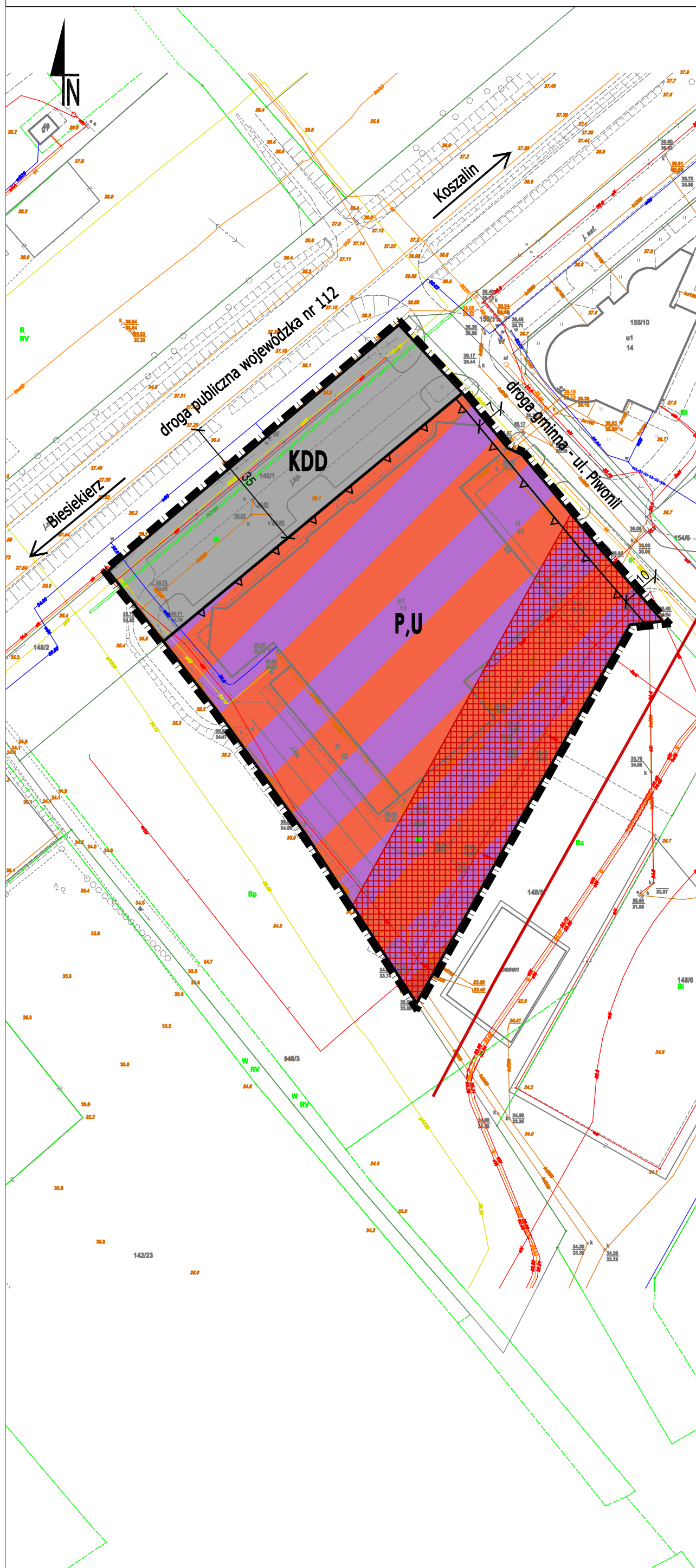


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIESIEKIERZ  
(uchwałonego *Uchwałą nr XI/80/19* Rady Gminy w Biesiekiemu z dnia 24 października 2019r.)





**OZNACZENIA STUDIUM:**

- |   |  |
|---|--|
|    | granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego                                    |
|    | tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania   |
|    | tereny rozwoju o dominującej funkcji P/U - produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów                      |
|    | zabudowa wielofunkcyjna  |
|    | obszary wskazane do zmiany funkcji w obowiązujących dokumentach planistycznych (nr zgody z opisem w tekście) |
|    | droga krajowa nr 6 - docelowo droga wojewódzka   |
|    | drogi gminne   |
|    | projektowany ciąg pieszo-jedzny  |
|    | istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 400 kV wraz z pasem technologicznym                        |
|    | gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 ze strefą kontrolowaną 12m (po 6m od osi gazociągu)                      |
|  | obszar przekształceń funkcjonalno-przestrzennych   |



## 1. Oznaczenia ogólne

- |   |   |
|---|---|
|  | granica obszaru objętego planem   |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | symbol literowy - przeznaczenie terenu  |

## 2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

-  nieprzekraczalne linie zabudowy

### 3. Przeznaczenie terenu

- |            |   |
|------------|---|
| <b>P,U</b> | teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej |
| <b>KDD</b> | teren drogi publicznej klasy dojazdowej                                   |

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI  
PLANU:


- przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400kV  
wraz z pasami ochrony funkcyjnej  
wymiar w metrach
- ul. Piwonii nazwa ulicy

<b>PRZELICZENIA</b>	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ...../...../..... Rady Gminy Biesiekierz z dnia 10 czerwca 2021 r.
	Załącznik nr 2 do Uchwały Nr ...../...../..... Rady Gminy Biesiekierz z dnia 10 czerwca 2021 r.

**AMAWIAJACY**



**Gmina Biesiekierz  
Biesiekierz 103  
76-039 Biesiekierz**


 uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
 /Dz.U. z 2021r. poz. 741, poz. 784, poz. 922 art. 5 pkt 3/  
**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** - planowanie przestrzenne  
 uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
 /Dz.U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922 art. 5 pkt 3/  
**mgr inż. Joanna Lewandowska** - planowanie przestrzenne  
**mgr Patrycja Budnik** - prognoza oddziaływania na środowisko  
**mgr Marek Żuchowski** - prognoza skutków finansowych

**SKALA 1:1000**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Biesiekierz

z dnia 10 czerwca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 148/4 oraz 148/1, położonych w obrębie Nowe Bielice, gmina Biesiekierz**

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Biesiekierz

z dnia 10 czerwca 2021 r.

**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**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego dotychczas Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz, w obrębie Nowe Bielice, uchwalonego Uchwałą Nr VI/41/03 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 26 kwietnia 2003 r. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren o funkcji 13UP, UK – istniejące centrum kulturalno-rozrywkowe „Odyseja” oraz pod teren o funkcji 19KD – droga dojazdowa gminna, wspomagająca drogę krajową Nr 6.

W planie nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Na obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Biesiekierz

z dnia 10 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml



**Rada Gminy Biesiekierz na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784 i poz. 922), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego dotychczas *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz, w obrębie Nowe Bielice, uchwalonego Uchwałą Nr VI/41/03 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 26 kwietnia 2003 r.*

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod teren o funkcji 13UP, UK – istniejące centrum kulturalno-rozrywkowe „Odyseja” oraz pod teren o funkcji 19KD – droga dojazdowa gminna, wspomagająca drogę krajową Nr 6.

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, zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą zabudowie podstawowej (tzw. mieszkanie dla właściciela). W stanie istniejącym jest to obszar 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, uwzględniając aktualne potrzeby z zakresu gospodarki przestrzennej określone przez władze gminy, jak również zamierzenia właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania planu. Zamierzenia inwestycyjne nie są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 148/4 oraz 148/1, położonych w obrębie Nowe Bielice, gmina Biesiekierz* była prowadzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) i art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XX/137/20 Rady Gminy Biesiekierz z dnia 25 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 148/4 oraz 148/1, położonych w obrębie Nowe Bielice, gmina Biesiekierz.

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 miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8, § 14 ust. 3 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko została zaopiniowana przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Koszalinie.

Plan uzyskał niezbędne, przewidziane prawem uzgodnienia i opinie. Jeden z organów

tj. Polskie Sieci Energetyczne S.A. w Bydgoszczy Departament Eksploatacji Usługi Sieciowe wyraził negatywną opinię dotyczącą projektu planu. Powodem negatywnej opinii był sposób oznaczenia w projekcie planu pasa technologicznego od przebiegającej w sąsiedztwie planu linii elektroenergetycznej NN 400kV. Zdaniem organu pas technologiczny powinien stanowić obowiązujące ustalenie planu oraz w granicach tego planu powinien zostać ustalony bezwzględny zakaz zabudowy. Wójt Gminy postanowił nie uwzględnić przedmiotowej opinii ze względu na fakt, że nieruchomość objęta planem jest już zabudowana, a istniejący budynek znajduje się w odległości bliższej niż 40m od osi tej linii. Obowiązujący plan również nie ustala na tym terenie zakazu zabudowy. W związku z tym ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu wprowadzenia tego zakazu na podstawie wyrażonej przez PSE opinii spadałaby na Gminę Biesiekierz. Zdaniem Wójta Gminy Biesiekierz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej związane z przebiegiem tej linii, wynikają z szeregu przepisów odrębnych, dlatego na rysunku planu wskazano pas ochrony funkcyjnej, w granicach której zainwestowanie podlega odrębnym przepisom, wskazanym w treści niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie 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.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 upizp), plan został uzgodniony 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 § 10 i 11 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 11 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniony 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 terenu.

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

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od budynków. 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.