

**UCHWAŁA NR XXV/182/16
RADY GMINY W BIESIEKIERZU**

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z towarzyszącymi obiektami oraz infrastrukturą niezbędną do prawidłowej realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego w Gminie Biesiekierz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.778 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446) Rada Gminy w Biesiekierzu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/244/05 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 7 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z towarzyszącymi obiektami oraz infrastrukturą niezbędną do prawidłowej realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego w Gminie Biesiekierz, zmienionej uchwałą Nr XXIII /180/08 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 29 października 2008 r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz, przyjętym uchwałą Nr XXII/170/16 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 30 czerwca 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stare Bielice zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 26,70 ha, którego granice przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, gabaryty obiektów, maksymalną wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wymogi odnośnie miejsc parkingowych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obiekty objęte ochroną konserwatorską i kulturową, historyczne układy urbanistyczne, stanowiska archeologiczne;
- 2) tereny objęte ochroną przyrody;
- 3) tereny zagrożone powodzią;
- 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny górnicze;
- 5) tereny, na których występuje konieczność scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 6) tereny, na których występuje konieczność rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 8) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 10) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne;
- 11) tereny zamknięte i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone przez osie tych linii;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów, gdzie cyfry mają charakter porządkowy, a oznaczenia literowe oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) UC - tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) U - tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
 - c) KD-GP/L - tereny dróg publicznych klasy GP – droga główna ruchu przyspieszonego;
 - d) KD-L - tereny dróg publicznych kl. lokalnej;
 - e) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - f) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe);
 - g) G – tereny urządzeń gazowniczych (stacja redukcyjna gazu);
 - h) K – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków).

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zabrania się wznoszenia obiektów tymczasowych, w szczególności: straganów, wiat, kontenerów;
- 3) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą usytuowania lica ściany budynku;
- 4) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

- 5) zakazuje się usytuowania obiektów budowlanych (w tym nośników reklamowych) na terenach przyległych do pasa drogowego drogi publicznej Koszalin – Szczecin w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni oraz w obrębie skrzyżowań dróg i zjazdów;
- 6) zabrania się stosowania blachy falistej, a na dachach spadzistych papy;
- 7) wysokość ogrodzeń od strony dróg nie może przekroczyć 2,0 m, przy czym powyżej 1 m ogrodzenie należy wykonać jako ażurowe;
- 8) na każdym terenie elementarnym, oprócz obiektów zgodnych z przeznaczeniem, dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji wewnętrznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) w zakresie zasad umieszczania nośników reklamowych:
 - a) nośniki reklamowe winny dotyczyć prowadzonej działalności na terenie działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) zakazuje się lokalizacji tablic i wolnostojących urządzeń reklamowych w istniejących i projektowanych pasach drogowych dróg publicznych;
 - c) dopuszcza się instalowanie szyldów i urządzeń reklamowych na elewacji budynku, o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji, na której są umieszczane;
 - d) powierzchnia reklamy, szyldu czy tablicy nie może być większa niż 35 m².
 - e) zakazuje się umieszczanie reklam imitujących znaki i sygnały drogowe oraz urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - f) tablice reklamowe nie mogą zawierać elementów odblaskowych, nie mogą powodować oślepienia kierujących pojazdami oraz nie mogą wprowadzać w błąd uczestników ruchu (kolorystyka tablic winna być inna aniżeli znajdująca się na znakach drogowych).

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nawierzchnie komunikacji zakładowej: dróg, placów gospodarczych i parkingów należy wykonać jako nieprzepuszczalne, odprowadzenie wód deszczowych w granicach własnego terenu poprzez separatory zanieczyszczeń do ziemi lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku koniecznej dla realizacji inwestycji wycinki istniejących drzew i krzewów, należy dokonać nasadzeń rekompensujących;
- 3) w obszarze opracowania zlokalizowane są zaewidencjonowane urządzenia szczegółowych melioracji wodnych w postaci sieci drenarskiej. Konieczne jest zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody. Zabrania się zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. W przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie;
- 4) prace budowlane, zwłaszcza etapy początkowe (usunięcie wierzchniej warstwy gleby z roślinnością, wykonanie i zamknięcie wykopów) należy wykonać poza okresem rozrodu ptaków oraz okresem intensywnych wędrówek płazów;
- 5) w związku z incydentalnym występowaniem roślin chronionych w przypadkach koniecznych, wynikających z technicznych i funkcjonalnych wymogów inwestycji, dopuszcza się likwidację lub przeniesienie stanowisk roślin chronionych przy współdziałaniu z właściwym organem ochrony środowiska;
- 6) w przypadkach koniecznych wycinka drzew i krzewów poza chronionymi siedliskami przyrodniczymi, wobec których zasadę postępowania zawarto powyżej, może nastąpić poza okresem lęgowym ptaków, przy współdziałaniu z właściwym organem ochrony środowiska;
- 7) planowane zajęcie terenu przez inwestycje należy realizować z maksymalnym poszanowaniem istniejących zadrzewień i minimalizacją ich wycinki, ograniczoną do wycinek niezbędnych, co należy uwzględnić na etapie projektowania inwestycji, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju oraz wykorzystaniem najnowszych dostępnych technologii;

- 8) w przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej;
- 9) strefy dostaw obiektów usługowo-handlowych i dojazd do tych stref należy lokalizować minimum 100 m od budynków mieszkalnych, a drogi dojazdowe planować w sposób eliminujący niepotrzebne manewry ciężkich pojazdów w celu zminimalizowania emisji spalin i hałasu;
- 10) zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna i akustyczna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 11) składowanie odpadów stałych wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-GP/L, 1 KD-L, 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L;
- 2) przestrzenie publiczne winny być zagospodarowane obiektami i urządzeniami zgodnymi z ustaleniami szczegółowymi oraz zielenią, małą architekturą, z dopuszczeniem wiat przystankowych dla komunikacji autobusowej w jednolitej stylistyce, tworzącymi harmonijną i uporządkowaną całość;
- 3) obiekty małej architektury, zieleń oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 4) obiekty budowlane konieczne do funkcjonowania miejscowości, a w szczególności: budowle i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną można realizować na każdym terenie funkcjonalnym do tego przeznaczonym oraz na innych o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego i przepisami odrębnymi.
- 5) wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych;

§ 7. Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) w granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) każda scalona lub nowowydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 3) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) na terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek:
 - a) celu powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;
 - b) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów;
 - c) w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się uwzględnienie przy wydzieleniu działek budowlanych linii rozgraniczających tereny elementarne;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek dla zlokalizowania niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na terenach elementarnych o innym przeznaczeniu pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie kolidować z zagospodarowaniem terenu, zgodnym z jego przeznaczeniem.

§ 10. Ustala się zasady obsługi w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z drogi publicznej przyległej do obszaru objętego planem od strony południowej poprzez skrzyżowanie usytuowane na terenie oznaczonym symbolem KD-GP/L;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi systemem projektowanych dróg lokalnych i wewnętrznych oznaczonych symbolami 1 KD-L, 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L, 1 KDW, 2KDW, 3KDW;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) na każdym wyodrębnionym terenie ustala się obowiązek zrealizowania miejsc postojowych w ilości:
 - a) dla obiektów handlowo - usługowych – min. 3 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usług,
 - b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – min. 50 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla restauracji, kawiarni, barów – min. 20 miejsc postojowe na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) Brak treści
 - e) dla kin, teatrów – min. 30 miejsca postojowe na 100 miejsc siedzących,
 - f) dla obiektów wystawowych, galerii – min. 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów sportu i rekreacji – min. 10 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) realizacja miejsc parkingowych może być realizowana w formie parkingów naziemnych, podziemnych, nadziemnych (np. na dachach obiektów) oraz wbudowanych w obiekty,
 - i) dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wielkości 12% minimalnej ilości miejsc postojowych liczonych według wskaźników ustalonych pkt 3, lecz nie mniej niż 1 miejsce dla usług.

§ 11. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód deszczowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu, lokalizowane w pasach drogowych, a w przypadku braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie sieci przez inne tereny;
- 2) dopuszcza się przebudowę i zmianę usytuowania sieci kolidujących z projektowaną zabudową;
- 3) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań zamiennych i zastosowanie innych parametrów dla projektowanej infrastruktury technicznej niż wskazane w planie, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego w Starych Bielicach, z istniejącej sieci Ø 160, poprzez nowoprojektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy Ø 100;
- 5) dla zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych wodę dostarczać z gminnego ujęcia awaryjnego w Starych Bielicach, zapewniającą wydajność 15 l/osobę/dobę;
- 6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia wewnętrzną siecią rozprowadzającą o minimalnej średnicy Ø 63;
- 7) wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia D110 należy zachować strefę kontrolowaną szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu) – zagospodarowaną zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, jak również sadzić drzew w odległości mniejszej niż 2 m od gazociągu;
- 8) odprowadzenie ścieków – do zbiorczej oczyszczalni ścieków w Biesiekierzu siecią kolektorów tłocznych o minimalnej średnicy Ø 100, poprzez projektowaną przepompownię ścieków;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, w tym z napowietrznych linii 15KV zlokalizowanych poza obszarem planu i z projektowanych stacji

transformatorowych, sprzężonych ze sobą linią kablową 15KV; w granicach planu linia napowietrzna 15kV do likwidacji – należy ją skablować przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla poszczególnych terenów elementarnych, zasilanie obiektów z projektowanych sieci kablowych – w tym niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych - lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb;

- 10) na każdym z terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolnostojących, wbudowanych;
- 11) urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 13) obsługa telekomunikacyjna obszaru z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 14) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego ustala się:
 - a) ogrzewanie obiektów i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz lokalne systemy grzewcze dla obsługi zespołów obiektów;
 - b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
- 15) dopuszcza się budowę innych sieci uzbrojenia podziemnego w zależności od potrzeb;
- 16) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę wraz ze zmianą usytuowania wszystkich istniejących nadziemnych i podziemnych systemów infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UC, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej: handlowej (w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, turystyki, rekreacji, sportu, kultury i rozrywki, usług motoryzacyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, nie bliżej niż w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z pasami drogowymi oznaczonymi symbolami: 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L, 2 KDW,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1÷4,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków - nie więcej niż 18 m npt, dopuszcza się dominanty architektoniczne o wysokości nie większej niż 21 m i szerokości elewacji nie przekraczającej łącznie 35% szerokości elewacji całego obiektu lub zespołu obiektów od strony pasów drogowych oznaczonych symbolami: 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L; zasada ta nie obowiązuje w odniesieniu do masztów,
 - f) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie (o spadku do 15°); oraz spadziste (o kącie nachylenia połąci dachowych od 15° do 60°), przy czym dopuszcza się inny spadek połąci dachowych dla dominant, akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli oraz dla przekryć powłokowych lub przeszklonych,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczeń w jego użytkowaniu:
 - a) place gospodarcze obsadzić zielenią izolacyjną w szczególności od strony obiektów małej architektury tworzących miejsca wypoczynku i rekreacji;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami: 2 KD-L, 3 KD-L, 4 KD-L i 2 KDW,
 - b) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt.4;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 UC, 3 UC ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy usługowej: handlowej (w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, turystyki, rekreacji, sportu, kultury i rozrywki, usług motoryzacyjnych,
- b) na terenie 3 UC dopuszcza się lokalizację jednej stacji dystrybucji paliw płynnych;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – odległość od linii rozgraniczających terenów zróżnicowana od 6 do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: $0,1 \div 4,0$,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość budynków - nie więcej niż 18 m npt, dopuszcza się dominanty architektoniczne o wysokości nie większej niż 21 m i szerokości elewacji nie przekraczającej łącznie 35% szerokości elewacji całego obiektu lub zespołu obiektów od strony drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KD-L oraz od drogi publicznej przylegającej do granicy planu od strony południowej; zasada ta nie obowiązuje w odniesieniu do masztów,
- f) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie (o spadku do 15°); oraz spadziste (o kącie nachylenia połąci dachowych od 15° do 60°), przy czym dopuszcza się inny spadek połąci dachowych dla dominant, akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli oraz dla przekryć powłokowych lub przeszklonych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczeń w jego użytkowaniu:

- a) place gospodarcze obsadzić zielenią izolacyjną w szczególności od strony obiektów małej architektury tworzących miejsca wypoczynku i rekreacji;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dla terenu 2 UC dojazd z drogi oznaczonej symbolem 2 KD-L;
- b) dla terenu 3 UC dojazd z drogi oznaczonej symbolem 2 KD-L;
- c) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt.4;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 UC, 5 UC ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy usługowej: handlowej (w tym obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, turystyki, rekreacji, sportu, kultury i rozrywki, usług motoryzacyjnych,
- b) na terenie 5 UC dopuszcza się lokalizację jednej stacji dystrybucji paliw płynnych;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – odległość od linii rozgraniczających terenów zróżnicowana od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: $0,1 \div 4,0$,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

- e) wysokość budynków - nie więcej niż 15 m npt, dopuszcza się dominanty architektoniczne o wysokości nie większej niż 18 m i szerokości elewacji nie przekraczającej łącznie 35% szerokości elewacji całego obiektu lub zespołu obiektów od strony dróg oznaczonych symbolami: 1 KD-L, 2 KD-L, KD-GP/L; zasada ta nie obowiązuje w odniesieniu do masztów,
 - f) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie (o spadku do 15°); oraz spadziste (o kącie nachylenia połąci dachowych od 15° do 60°), przy czym dopuszcza się inny spadek połąci dachowych dla dominant, akcentów architektonicznych, świetlików, naświetli oraz dla przekryć powłokowych lub przeszklonych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczeń w jego użytkowaniu:
- a) place gospodarcze obsadzić zielenią izolacyjną w szczególności od strony obiektów małej architektury tworzących miejsca wypoczynku i rekreacji;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dojazd:
 - do terenu 4 UC z drogi oznaczonej symbolem 2 KD-L,
 - do terenu 5 UC z dróg oznaczonych symbolami 2 KD-L i 1 KDW,
 - b) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 10 pkt.4,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren pasów drogowych oznaczonych symbolami 2 KD-L i 1 KDW;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej: handlowej (w tym obiekty o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²), gastronomii, turystyki, rekreacji, sportu, kultury i rozrywki, usług motoryzacyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z pasami drogowymi oznaczonymi symbolami: 3 KD-L i 2 KDW,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1÷3,0,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków - nie więcej niż 12 m npt;
 - f) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie (o spadku do 15°); oraz spadziste (o kącie nachylenia połąci dachowych od 15° do 60°), przy czym dopuszcza się inny spadek połąci dachowych dla świetlików, naświetli oraz dla przekryć powłokowych lub przeszklonych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczeń w jego użytkowaniu:
 - a) place gospodarcze obsadzić zielenią izolacyjną,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dojazd z dróg oznaczonych symbolami: 3 KD-L oraz 2 KDW,
 - b) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 10 ust.4,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 1 m od linii rozgraniczającej z pasami drogowymi oznaczonymi symbolami: 2 KD-L i 2 KDW,

- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: $0,05 \div 2,0$,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 m npt,
 - f) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie (o spadku do 15°); oraz spadziste (o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 60°);
- 3) potencjalne uciążliwości ograniczyć do terenu działki poprzez zastosowanie technologii pochłaniających lub tłumiących hałas lub wibracje o ponadnormatywnym natężeniu;
 - 4) dojazd z dróg oznaczonych symbolami 2KD-L i 2KDW.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny urządzeń gazowniczych – stacja redukcyjna gazu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z pasami drogowymi oznaczonymi symbolami: 2 KD-L i 1KDW,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 m npt,
 - f) geometria dachów – dopuszcza się dachy płaskie (o spadku do 15°); oraz spadziste (o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 60°);
- 3) potencjalne uciążliwości ograniczyć do terenu działki poprzez zastosowanie technologii pochłaniających lub tłumiących hałas lub wibracje o natężeniu ponadnormatywnym, w tym zieleni tłumiącej hałas;
- 4) dojazd z drogi oznaczonej symbolem 2 KD-L;
- 5) należy zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 0,8 m wzdłuż ogrodzenia działki.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków;
- 2) uciążliwości ograniczyć do terenu działki;
- 3) dojazd z drogi oznaczonej symbolem 2 KD-L;
- 4) należy zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 0,8 m wzdłuż ogrodzenia działki.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-GP/L, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren dróg publicznych - skrzyżowanie drogi oznaczonej symbolem 1 KD-L z drogą publiczną przylegającą do obszaru objętego planem od strony południowej; dopuszcza się zmianę kategorii drogi oraz klasy technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1 KD-L i 2 KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego 1KD-L w liniach rozgraniczających – od 16 m do 20 m,

- b) szerokość pasa drogowego 2KD-L w liniach rozgraniczających – od 16 m do 56 m,
- c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym oznaczonym symbolem 2 KD-L na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- d) dopuszcza się zjazdy na tereny przylegające do pasa drogowego bez ograniczeń na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- e) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz obiektów usługowo – handlowych, jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji publicznej, w połączeniu z wiatą przystankową jako jednolity obiekt pod względem architektonicznym na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3 KD-L i 4 KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren na poszerzenie pasa drogowego drogi przyległej do granicy terenu objętego planem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa terenu od 6 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się zjazdy na tereny przylegające do pasa drogowego bez ograniczeń na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - c) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz obiektów usługowo – handlowych, jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji publicznej, w połączeniu z wiatą przystankową jako jednolity obiekt pod względem architektonicznym na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa terenu 1KDW od 6 m do 14 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wyklucza się włączenie drogi w skrzyżowanie na terenie oznaczonym symbolem KD-GP/L za wyjątkiem ruchu rowerowego i pieszego,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się zjazdy na tereny przylegające do pasa drogowego bez ograniczeń na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - e) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 KDW, 3 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 16 m do 40 m;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
 - d) zjazdy na tereny przylegające do pasa drogowego bez ograniczeń na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - e) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na planie symbolem 2 KDW dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 25. Określa się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w wysokości 30% dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami 1 UC, 2 UC, 3 UC, 4 UC, 5 UC, 1U;
- 2) w wysokości 0% dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami: 1E, 2E, G, K, KD-GP/L, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KDW, 2KDW, ponieważ wartość tych nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu nie wzrośnie.

§ 26. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne obowiązuje zgoda uzyskana przy sporządzaniu planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XVI/79/92 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 26 czerwca 1992 i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 11 poz. 84, zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją GZ. tr 051/602-355/00 z dnia 27 października 2000 r. oraz zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją GZ. tr 057/602-198/15 z dnia 20 maja 2015 r.

§ 27. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz w obrębie Stare Bielice, zatwierdzonej uchwałą Nr VI/40/03 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 26 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 38, poz. 583).

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biesiekierz.

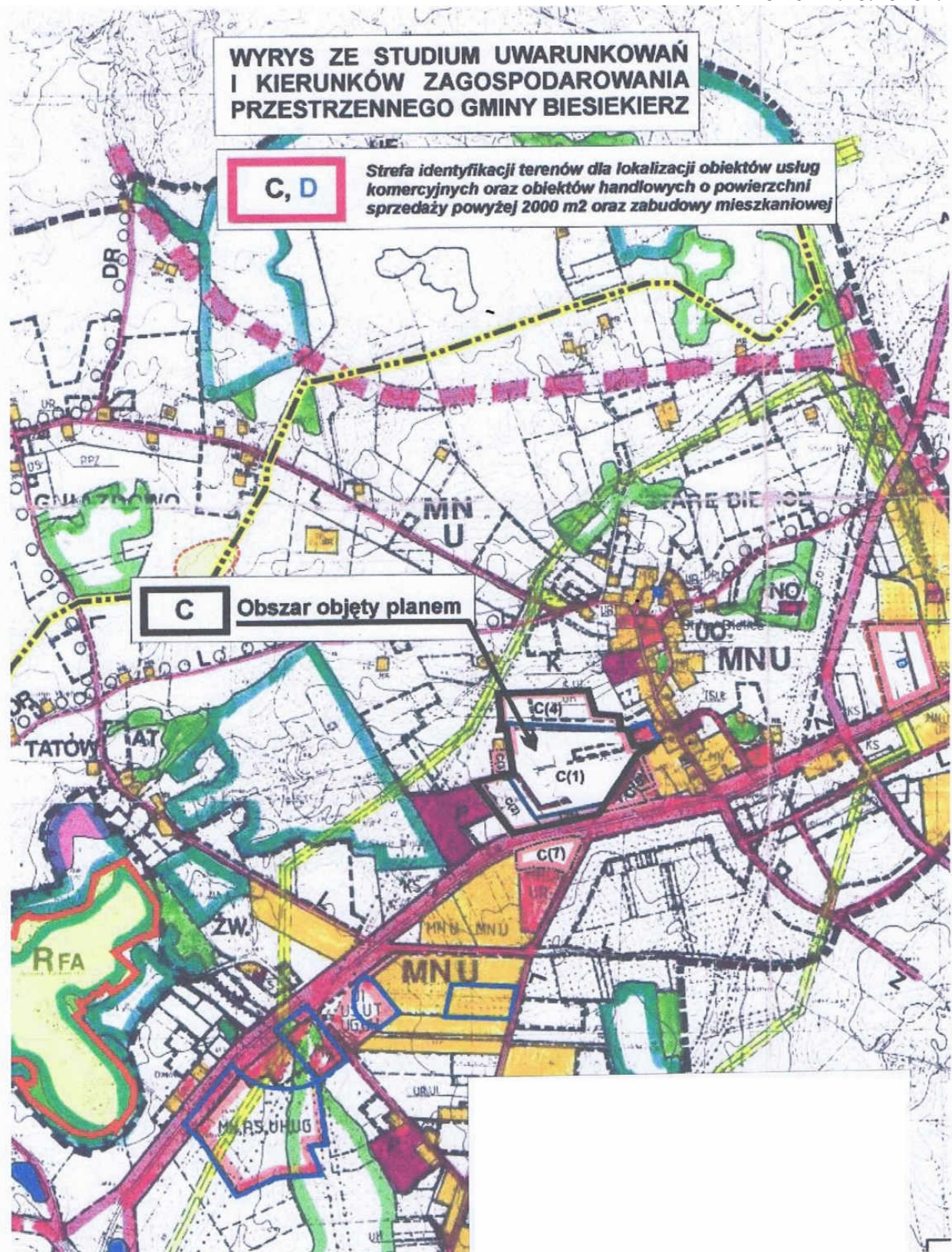
§ 29. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Biesiekierzu.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Plaza





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/182/16
Rady Gminy w Biesiekierzu
z dnia 27 października 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z towarzyszącymi obiektami oraz infrastrukturą niezbędną do prawidłowej realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego w Gminie Biesiekierz, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXIII/244/05 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 7 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, zmienionej uchwałą Nr XXIII /180/08 Rady Gminy w Biesiekierzu z dnia 29 października 2008 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 września do 5 października 2016 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Płaza

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/182/16
Rady Gminy w Biesiekierzu
z dnia 27 października 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ZASAD REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 778 ze zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Gminy rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Biesiekierz dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z towarzyszącymi obiektami oraz infrastrukturą niezbędną do prawidłowej realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego w Gminie Biesiekierz, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, należących do zadań własnych Gminy Biesiekierz, służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 2. Wszelkie inwestycje związane z modernizacją dróg i sieci infrastruktury technicznej realizowane będą staraniem i ze środków własnych przyszłego inwestora realizującego inwestycje na obszarze planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Piłza