

**UCHWAŁA NR LXIX/415/24
RADY GMINY BIESIEKIERZ**

z dnia 28 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), uchwała się, 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 2019 r. z późniejszymi zmianami, uchwała 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 wyrysem 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. Ilekcroć 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 sptywem 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), przeznaczają 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, dojeżdż 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 dojeżdż 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 cieplną 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 przeznaczają się 0,9498 ha gruntów rolnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, oznaczonych na rysunku planu.

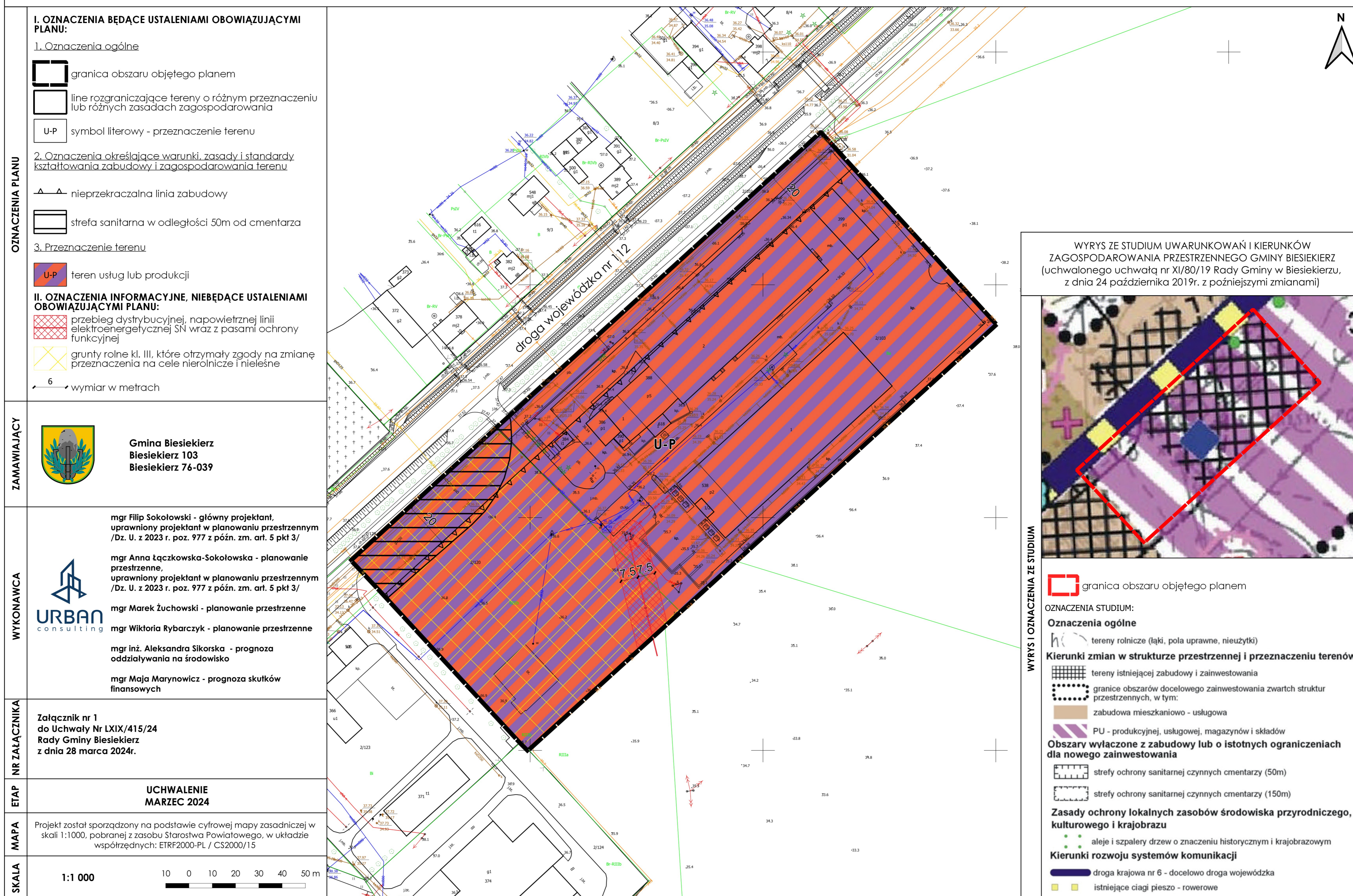
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biesiekierz.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Biesiekierz

Anna Bejnarowicz

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/120 i 2/103, położonych w rejonie drogi wojewódzkiej nr 112, w obrębie Biesiekierz, gmina Biesiekierz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/415/24
Rady Gminy Biesiekierz
z dnia 28 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu planu**

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

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

W planie nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Na obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazowa. 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 LXIX/415/24
Rady Gminy Biesiekierz
z dnia 28 marca 2024 r.

Rada Gminy Biesiekierz na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:
https://bip.biesiekierz.pl/userfiles/file/planowanie-przestrzenne/plany/2022-6721-01/2024-03-01_Dane_APP_22.gml