

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARGARD
z dnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
ewidencyjnym Golczewo**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Stargard uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/328/14 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 kwietnia 2014 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Golczewo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński" przyjętego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIII/182/2001 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 23 lutego 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/181/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 stycznia 2005 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIII/246/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2005 r., zmienionego Uchwałą Nr XIII/78/2007 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 grudnia 2007 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/41/11 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 31 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XII/81/15 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 27 listopada 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XII/82/15 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 27 listopada 2015 r., oraz zmienionego uchwałą Nr XIX/127/16 Rady Gminy Stargard z dnia 30 czerwca 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Golczewo, gmina Stargard, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część obrębu ewidencyjnego Golczewo, o powierzchni 5,9 ha.
3. Szczegółowe granice planu oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 2.

Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stargard o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stargard o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3.

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dojazd wewnętrzny** – nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;

- 2) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linia rozgraniczająca** – granica między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się budynki; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja oraz gzymsów, okapów, balkonów, loggii, tarasów bezpośrednio na gruncie, wykuszy, zadaszeń nadwieszonych nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych – lecz nie więcej niż na głębokość 1,5m;
- 5) **plan** – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 1 niniejszej Uchwały;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów;
- 7) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, uchwały Rady Gminy Stargard oraz uchwały sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego;
- 8) **przeznaczenie** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące w granicach danej działki przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **teren** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **usługi** – działalność związana z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 11) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wartością podana w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wynika z przepisów odrębnych - granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 "Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów".

§ 5.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

§ 6.

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 4) zakaz lokalizacji **tablic reklamowych i urządzeń reklamowych** w liniach rozgraniczających dróg, za wyjątkiem oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu: tablice promujące gminę, region, walory przyrodnicze, turystyczne i kulturowe;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie **tablic reklamowych i urządzeń reklamowych**:
 - a) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²,
 - b) na terenach innych niż wymienione lit. a, o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie szyldów;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń z pełnych paneli betonowych od strony dróg publicznych.

§ 7.

W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w Uchwale;
- 2) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych, które dopuszcza się na całym obszarze planu niezależnie, do której grupy przedsięwzięć zostały zakwalifikowane.

§ 8.

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) w zakresie lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 kt 4, 5 i 6;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

§ 10.

- 1) W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ustala się ochronę terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 "Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów".

§ 11.

1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach, za wyjątkiem terenów rolnych, zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu, gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 3) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej i rowów odwadniających;
- 2) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów o funkcjach usługowych i produkcyjnych wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy

utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nie przepuszczających wód opadowych do podłoża;

- 4) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia powinny zabezpieczać czystość odbiorników to jest wód powierzchniowych i gleby, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 3) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe;
- 4) budowę podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych.

7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę sieci lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

9. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła.

10. Dopuszcza się wydzielenie **dojazdów wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 10 m.

11. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

§ 12.

Parametry działek określone w planie nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi, a także podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

§ 13.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:

- 1) nie przewiduje się i nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 3 0 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziełów pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°.

§ 14.

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 15.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3

Ustalania szczegółowe

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, funkcje usługowe i produkcyjne mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w granicach działki budowlanej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 1;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 11 ust. 11, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych i garaży.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nie więcej niż 5 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość nie większą niż 15 m, z dopuszczeniem dla budowli wysokości nie większej niż 35 m;
- 3) podwyższenie o nie więcej niż 3 m wyodrębnionych części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji;
- 4) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 5) dla dachów stromych, pokrycie dachów w stonowanej kolorystyce: odcienie brązu, czerwieni, grafitu, szarości, czerni oraz w kolorze ceglastym;
- 6) nakaz stosowania na elewacji budynków produkcyjnych i usługowych kolorów: naturalnej cegły, ecru, piaskowy, grafitowy, antracyt, biały, szary oraz dopuszcza się stosowanie kolorów firmowych na powierzchni nie przekraczającej 20 % powierzchni elewacji.

5. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej, garaży.

6. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg od 12 do 26 m z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 18.

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

§ 20.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Stargard**

Załącznik Nr 2 do Uchwały
Rady Gminy Stargard
z dnia..... 2018r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Golczewo**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Golczewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073z późn. zm.) Rada Stargard rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Golczewo przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) modernizację, przebudowę i budowę dróg publicznych;
 - b) modernizację, przebudowę i budowę w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniej prognozy finansowej.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.