

Uchwała Nr.....
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
ewidencyjnym Święte

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318; z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Gminy Stargard Szczeciński uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIV/131/12 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 3 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Święte, po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński przyjętego uchwałą nr VI/41/11 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 31 marca 2011 r., zwanego dalej Studium; uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Święte – zwaną dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 obejmuje część terenu położonego w obrębie geodezyjnym Święte, gmina Stargard Szczeciński, o łącznej powierzchni 32,0257 hektara.

3. Granice planu określono na załączniku nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Przedmiotem planu jest powiększenie terenów inwestycyjnych poprzez przeznaczenie części terenów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowo-usługowego oraz terenów komunikacji.

5. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys i wypis ze Studium;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3;
- 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4.

2. Na obszarze planu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady ochrony środowiska;
- 7) zasady ochrony konserwatorskiej;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną / zasady przebiegu infrastruktury technicznej.

3. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce w ilości mniejszej niż 50% powierzchni działki;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, zgodnie z którym (zewnątrzną jej krawędzią) musi się pokrywać frontowa ściana zasadniczej bryły budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy;

- a) wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 1,5 m,
- b) obiektów małej architektury, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) ocieplenia,
 - e) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m po obrysie zewnętrznych ścian z wyłączeniem tarasów, schodów, pochylni, dość i dojazdów;
- 7) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 8) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem lukarni;
- 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, bez masztów, odgromników, anten i kominów;
- 10) **Q0,2%** - należy przez to rozumieć obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 11) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 8) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 9) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 10) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Stargard-Południe";
- 11) istniejąca linia elektroenergetyczna SN;
- 12) istniejący gazociąg średniego ciśnienia;
- 13) wymiary.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowo – usługowa** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z zielenią;
- 2) **zabudowa usługowa** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni

sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z zielenią;

- 3) **tereny rolnicze** rozumiane jako grunty rolne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **droga publiczna** rozumiana jako droga publiczna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **drogi wewnętrzne** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu;
- 7) **tereny rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako grunty rolne zgodnie z przepisami odrębnymi zlokalizowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **droga publiczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiana jako droga publiczna zgodnie z przepisami odrębnymi zlokalizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **urządzenia towarzyszące** rozumiane jako infrastrukturę techniczną, w tym stacje transformatorowe, obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- 2) dla terenów rolniczych – 10%,
- 3) dla pozostałych terenów – 1%.

§ 6. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązują obowiązujące linie zabudowy określone jak na rysunku planu;
- 2) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:
 - a) remont, przebudowę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem §11.

2. Reklamy, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać następujące wymagania,:

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 4 m²;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
- 3) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych o wysokości nie większej niż 6 m.

3. Reklamy, o których mowa w ust. 1, nie mogą wysyłać i odbijać światła w sposób powodujący oślepienie i nie mogą wprowadzać w błąd uczestników ruchu drogowego.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) urządzenie powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych jako tereny biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 metra po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami,
- 7) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 123 - "Stargard - Goleniów", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) obszar objęty planem położony jest w części zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Stargard-Południe", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny oznaczone symbolem MN,U, jako tereny mieszkaniowo – usługowe.

§ 10. 1. Uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazane na rysunku planu:

- 1) Q10%, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) Q1%, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ochronie podlegają:

- 1) rozplanowanie i przekroje ulicy;
- 2) linie zabudowy i jej rozplanowanie;
- 3) formy architektoniczne zabudowy:
 - a) proporcje szerokości frontów parceli, długości fasady zabudowy oraz wysokości,
 - b) gabaryty wysokościowe,
 - c) formy dachów,
 - d) tradycyjnie stosowane materiały budowlane,
 - e) detal architektoniczny;
- 4) ogrodzenia na frontach działek;
- 5) zieleń komponowana w postaci obsadzenia ulic.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 niezależnie od ustaleń rozdziału 3 obowiązują następujące zasady konserwatorskie:

- 1) zachowanie, konserwacja i rewitalizacja zasadniczych, wymienionych w ust. 2 elementów zagospodarowania;
- 2) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem;
- 3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i form architektury zabytkowej dominującej w strefie;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 6) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.

4. Ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu, według wykazu:

- a) zagroda, Świąte nr 15,
- b) budynek mieszkalny, Świąte nr 1,
- c) budynek mieszkalny, Świąte nr 5;

5. Dla obiektów, o których mowa w ust. 4 obowiązuje:

- a) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu,
- b) utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej wraz z zabytkowym detalem.

§ 12. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako KD-GP, KD-L i KD-D jako tereny przestrzeni publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązują:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji, do gruntu lub retencjonowanie;
 - 4) elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
 - b) przewiduje się budowę nowych stacji transformatorowych jako urządzenia towarzyszące;
 - c) dla istniejącej sieci SN strefa techniczna o szerokości po 2 m od osi linii po obu stronach z zakazem nasadzeń zieleni wysokiej;
 - 5) gazowa sieć dystrybucyjna:
 - a) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
 - b) dla istniejącej sieci gazowej strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
 - a) paliw płynnych,
 - b) paliw gazowych,
 - c) paliw stałych o niskim zasiarczeniu,
 - d) odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
 - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci uzbrojenia;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - 3) budowę, przebudowę, remonty i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej i gazowej;
 - 4) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.
3. Na obszarze objętym planem w zakresie powiązań zewnętrznych infrastruktury technicznej obowiązuje:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej miejscowości Święte bazującej na istniejącym ujęciu zlokalizowanym poza obszarem planu;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez kanalizację grawitacyjnie-tłoczną do istniejącej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 3) zasilanie w energię elektroenergetyczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z istniejących linii 15 kV;
 - 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 5) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną zlokalizowaną poza obszarem planu.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:
- 1) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi krajowej wyłącznie istniejącymi zjazdami z wyłączeniem lokalizacji zjazdów publicznych i nowych zjazdów indywidualnych;
 - 2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
 - 4) dla terenów MN,U i U urządzenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie wliczając w to garaż oraz nie mniej niż 1 stanowiska na 40 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 5) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż ustalona w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U** o łącznej powierzchni 2,3822 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu;
- 4) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką, usytuowane kalenicowo w stosunku do drogi,

- 5) dla obiektów budowlanych należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
 - 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
 - 3) dla budynków o których mowa w pkt 2 dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, usytuowane kalenicowo lub szczytowo w stosunku do drogi.
5. W zakresie kształtowania zabudowy na terenie 1MN,U nie dopuszcza się lokalizacji poza wyznaczonymi liniami zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej i części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
8. W zakresie ochrony środowiska – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN,U, 6MN,U, 8MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U** o łącznej powierzchni 6,8928 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu;
 - 4) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
 - 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
 - 3) dachy jednospadowe lub płaskie, dla budynków o których mowa w pkt 2.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.
6. Dla terenu 13MN,U w zakresie ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami obowiązuje ukształtowanie budynku minimalizujące ich oddziaływanie, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
8. W zakresie ochrony środowiska – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
9. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN,U, 7MN,U, 9MN,U** o łącznej powierzchni 6,9473 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu;
 - 4) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
 - 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
 - 3) dachy jednospadowe lub płaskie, dla budynków o których mowa w pkt 2.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 0,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej .
7. W zakresie ochrony środowiska – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
8. W zakresie ochrony konserwatorskiej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11.
9. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U** o łącznej powierzchni 1,2694 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
 - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0 i nie większa niż 1,2;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej .
6. W zakresie ochrony środowiska – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
7. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** o łącznej powierzchni 7,6116 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny rolnicze.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** o łącznej powierzchni 1,7123 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-GP, 2KD-GP** o łącznej powierzchni 0,5851 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 16,2 m, 24,9 m i 28,2 m;
- 2) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** o łącznej powierzchni 1,3041 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 10,6 m, 17,5 m, 19,8 m i 32,6 m;
- 2) droga klasy lokalnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**, o łącznej powierzchni 1,5459 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 10,0 m, 10,7 m, 16,6 m, 19,8 m i 39,9 m;
- 2) droga klasy dojazdowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**, o łącznej powierzchni 0,9933 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 10,0 m, 20,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R/ZZ, 2R/ZZ, 3R/ZZ, 4R/ZZ, 5R/ZZ, 6R/ZZ, 7R/ZZ, 8R/ZZ** o łącznej powierzchni 0,7351 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-GP/ZZ**, **2KD-GP/ZZ**, o łącznej powierzchni 0,0018 ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu;
 - 2) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.
4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.
6. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D/ZZ**, o powierzchni 0,0448ha, ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu;
 - 2) droga klasy dojazdowej.
4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.
6. W zakresie przebiegu infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 27. Na obszarze objętym planem zmienia się przeznaczenie 18,1716 ha gruntów rolnych, stanowiących zwarty kompleks użytków rolnych, na cele nierolnicze, zgodnie z ustaleniami planu, w tym:

- 1) 0,5128 ha gruntów rolnych klasy RIIb za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-264/15 z dnia 22 czerwca 2015 r.;
- 2) 2,5124 ha gruntów rolnych klasy PsIII za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-264/15 z dnia 22 czerwca 2015 r.;
- 3) 1,0854 ha gruntów rolnych klasy RIVa;
- 4) 6,5450 ha gruntów rolnych klasy RIVb;
- 5) 0,7453 ha gruntów rolnych klasy RV;
- 6) 0,8700 ha gruntów rolnych klasy ŁIV;
- 7) 0,2763 ha gruntów rolnych klasy ŁVI;
- 8) 1,2045 ha gruntów rolnych klasy PsIV;
- 9) 0,4581 ha gruntów rolnych klasy PsV;
- 10) 1,9352 ha gruntów rolnych klasy B-RIVa;
- 11) 0,0939 ha gruntów rolnych klasy Bp-RIVa;
- 12) 1,0356 ha gruntów rolnych klasy S-RIVa;
- 13) 0,0113 ha gruntów rolnych klasy dr-RIVa;
- 14) 0,9910 ha gruntów rolnych klasy B-RIVb.

§ 28. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr VI/52/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 40, poz. 646), zmienionego uchwałą nr XXXII/243/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego miejscowości Święte, obejmującej projektowany węzeł komunikacyjny Święte i tereny przyległe (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. nr 8, poz. 161).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard Szczeciński.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Stargard Szczeciński*