

Uchwała Nr XXIX/221/09
Rady Gminy w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 26 czerwca 2009 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Strachocin działka nr 355 gmina Stargard Szczeciński

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337; z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218; z 2008 r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319 Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413), Rada Gminy Stargard Szczeciński uchwala co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/86/08 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 25 stycznia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Strachocin, zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XIII/106/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/78/07 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 grudnia 2007r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Strachocin działka nr 355 gmina Stargard Szczeciński, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 o powierzchni 1.86 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zielenią urządzoną i terenami upraw warzywniczo – sadowniczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący graficzną częścią planu stanowiący rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stargard Szczeciński;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2.1. Na obszarze planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) zasady i warunki scalania podziału nieruchomości;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) RO – teren upraw ogrodniczo – sadowniczych;
- 4) WS – tereny wód stojących;
- 5) KDW – teren dróg wewnętrznych wraz z parkingiem.

3. Przez wysokość zabudowy należy rozumieć wysokość mierzoną od najniższej rzędnej obręsu kondygnacji przyziemnej budynku odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie).

4. Na terenie objętym planem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

5. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej.

Rozdział 2

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ I KOMUNIKACJI

§ 3. W zakresie ochrony środowiska ze względu na położenie terenu w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych „Stargard – Południe” i w strefie B Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 – Stargard-Goleniów, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Stargard – Południe ustala się bezwzględny wymóg przestrzegania warunków zawartych w decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 7 grudnia 1999r, znak: OSR-Ś-2/6226/1/99 w sprawie ustanowienia strefy wokół komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard – Południe”.

- 2) Na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej obowiązują zakazy:
- wykonywanie jakichkolwiek podziemnych ujęć wody, które mogą niekorzystnie wpływać na wielkość poboru z przedmiotowego ujęcia;
 - rolniczego wykorzystania ścieków i osadów pościekowych;
 - gromadzenia i przechowywania substancji promieniotwórczych;
 - budowy hurtowych magazynów produktów naftowych oraz innych substancji chemicznych mogących zanieczyścić podłoże;
 - lokalizowania wysypisk i wylewów odpadów;
 - wprowadzania wód powierzchniowych i do ziemi ścieków nie spełniających wymogów określonych w przepisach o których mowa w prawie ochrony środowiska;
 - wydobywania kopalin pospolitych;
 - lokalizowania nowych cmentarzy;
 - lokalizowania grzebowisk zwierząt;
 - budowania ferm hodowlanych.
- 3) Ze względu na obowiązującą strefę B ochrony zbiornika wód podziemnych GWZP nr 123, obowiązują zakazy zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem, znak: DG/kdh/ED/489-6516a/2005" dnia 28 czerwca 2005 r. Na terenie strefy B zbiornika wód podziemnych GWZP nr 123, obowiązują następujące zakazy:
- lokalizacji składowisk odpadów, wylewisk ścieków bez zabezpieczenia podłoża;
 - lokalizacji ferm hodowlanych o liczbie zwierząt powyżej 50 DJP;
 - lokalizacji cmentarzy w odległości mniejszej od 500 m na kierunku wód do ujęć lub osad;
 - eksploatacji odkrywkowej, która wiąże się z obniżaniem zwierciadła wody w wyrobisku;
 - składowania obornika, nawozów i środków ochrony roślin bez zabezpieczenia podłoża przed wsiąkaniem zanieczyszczeń do gruntu;
 - wprowadzania ścieków do ziemi oraz do wód powierzchniowych mogących zasilać wody podziemne;
 - rolniczego wykorzystywania ścieków;
 - stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, do stosowania w strefach ochronnych źródeł i ujęć wody;
 - nielegalnego składowania śmieci (dzikie wysypiska).

§ 4. Obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej miejscowości Strachocin lub własnej studni na zasadach zwykłego korzystania z wód o wydajności nie większej niż 5 m³/d;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji Ø 300 w pasie drogowym przylegającym do terenu planu;
- odprowadzenie wód opadowych do istniejącego zbiornika wód stojących oznaczonego na rysunku planu symbolem WS;
- zaopatrzenie w gaz w systemie indywidualnym, dopuszcza się budowę zbiornika na gaz płynny;
- usuwanie i unieszkodliwianie odpadów poprzez składowanie w pojemnikach a następnie ich wywóz na wysypisko gminne;
- zaopatrzenie w ciepło – ustala się poprzez system ogrzewania indywidualnego w oparciu o paliwa płynne, gazowe i paliwa stałe. Dopuszcza się biopaliwa z zachowaniem warunków i ograniczeń w zakresie emisji spalin wynikających przepisów odrębnych;
- zasilanie energią elektryczną – ustala się z istniejącej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV biegnącej w pasie drogowym przylegającym do obszaru planu;

- 8) linia średniego napięcia 15 kV biegnąca przez wschodnią część działki równoległe do drogi nr 10 – dopuszcza się jej skablowanie lub w strefie pod linią wprowadza ograniczone użytkowanie, a w szczególności nie dopuszcza się nasadzeń roślinności średniej i wysokiej oraz podnoszenia terenu;
- 9) telekomunikacja – ustala się z istniejącej sieci telefonicznej biegnącej w pasie drogowym przylegającym do obszaru planu.

§ 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem zewnętrznym ustala się:

- 1) obsługa terenu planu z drogi krajowej nr 10, poprzez istniejący zjazd na sąsiedniej działce, poprzez drogę wspomagającą o symbolu KDW, według rysunku planu;
- 2) Obsługa terenów zabudowy o symbolu MN poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW o szerokości 6 m;
- 3) Na terenie działki należy na terenie oznaczonym symbolem KDW wyznaczyć miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości do 8 stanowisk.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. Na terenie o powierzchni 0,16 ha oznaczonym na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni pola elementarnego;
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 9,0 m;
 - dla budynków gospodarczych i garażu do 5,0 m;
 - c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $30 \div 45^\circ$, w dachu dopuszcza się zarówno okna połaciowe jak i lukarny;
 - d) kalenica równoległa lub prostopadła do drogi krajowej nr 10;
 - e) garaż dwustanowiskowy przylegający do ściany budynku wraz z pomieszczeniami technicznymi.
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału.
- 5) ustalenia w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - b) sposób zagospodarowania terenu nie może zmienić kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.
- 6) zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren nie jest objęty ochroną.
- 7) zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się indywidualne zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody na obszarze planu.
- 8) ustalenia komunikacyjne według rozdziału 2 § 5 pkt 1-3.
- 9) ustalenia w zakresie infrastruktury według rozdziału 2 § 4 pkt. 1-9.

§ 7. Na terenie o powierzchni 1,20 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem RO, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - uprawy ogrodniczo-sadownicze.

- 2) kompozycja i typ zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem altan ogrodowych i urządzeń małej architektury.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację altany do 35m² i wysokości do 5m do kalenicy; dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30 do 40°,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 80% powierzchni działki.
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz przestrzeni publicznej – nie występują obszary chronione,
- 6) ustalenia komunikacyjne: dostęp do terenu z drogi komunikacji wewnętrznej KDW.
- 7) ustalenia inżynierskie – dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 8. Na terenie o powierzchni 0,35 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzone z dopuszczeniem zabudowy w formie małej architektury;
- 2) istniejąca zieleń do zachowania z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;
- 3) uzupełnienie drzewostanów poprzez nowe nasadzenia wraz z urządzeniem małej architektury;
- 4) zakaz podziału terenu;
- 5) ochrona dóbr kultury – brak terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi komunikacji wewnętrznej o symbolu KDW.

§ 9. Na terenie o powierzchni 0,02 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - wody stojące z zagospodarowaniem rekreacyjnym;
- 2) ustala się możliwość kształtowania brzegów i lustra wody do celów rekreacyjnych – pomosty, wyspy plaże;
- 3) skarpy wodne należy trwale umocnić poprzez zagospodarowanie techniczne wraz z odpowiednią zielenią.

§ 10. Na terenie o powierzchni 0,13 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga komunikacji wewnętrznej z wydzielonym parkingiem;
- 2) parametry techniczne – droga o szerokości do 6 m, o nawierzchni szutrowej. Dopuszcza się utwardzenie nawierzchni materiałem rozbiernym;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi należy poprowadzić sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia z zakresu komunikacji patrz rozdział 2 § 5 pkt. 1-3.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 25% - dla całego obszaru objętego planem.

§ 12. Do czasu realizacji inwestycji na terenie o symbolu MN dopuszcza się skład i magazynowanie materiałów budowlanych.

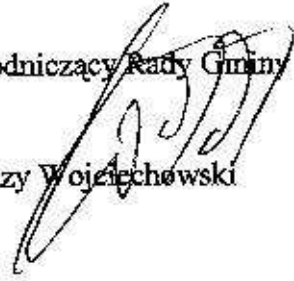
§ 13. Grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 1,86 ha, w tym grunty orne RVI – 0,47 ha, użytki zielone LV – 0,34 ha, Ps IV – 0,40 ha, Ps V – 0,44 ha, Ps VI – 0,02 ha oraz Ls V – 0,19 ha przeznacza się niniejszą uchwałą na cele nierolnicze i ustala się funkcje w niej określone.

§ 14. Wykonie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard Szczeciński.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stargard Szczeciński.

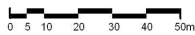
Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Wojciechowski

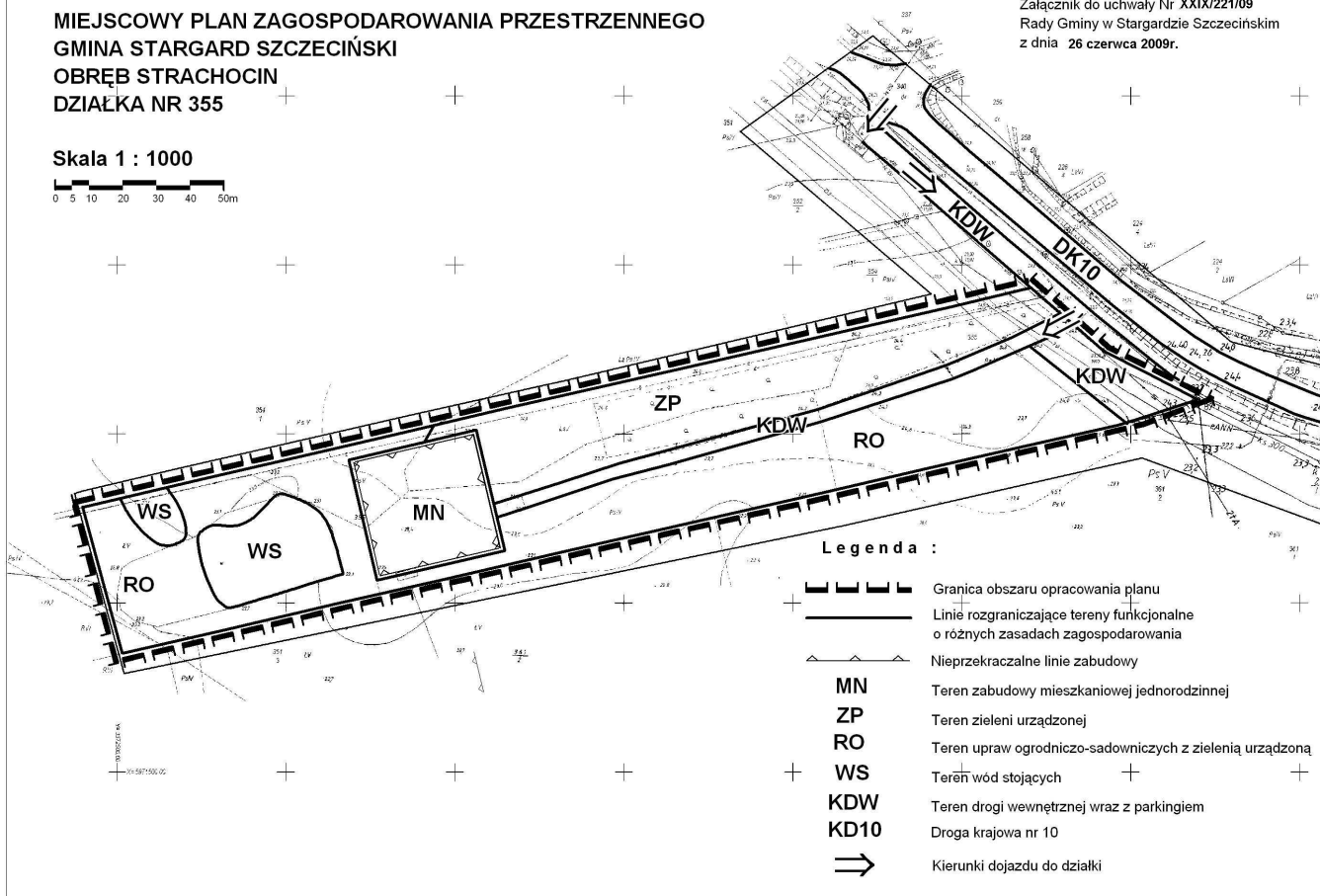


**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA STARGARD SZCZECIŃSKI
OBRĘB STRACHOCIN
DZIAŁKA NR 355**





Skala 1 : 1000



Załącznik do uchwały Nr XXIX/221/09
Rady Gminy w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 26 czerwca 2009r.



Legenda :

-  Granica obszaru opracowania planu
-  Linie rozgraniczające tereny funkcjonalne o różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP** Teren zieleni urządzonej
- RO** Teren upraw ogrodniczo-sadowniczych z zielenią urządzoną
- WS** Teren wód stojących
- KDW** Teren drogi wewnętrznej wraz z parkingiem
- KD10** Droga krajowa nr 10
-  Kierunki dojazdu do działki

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319, z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413)

Rada Gminy w Stargardzie Szczecińskim rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński obręb Strachocin działka nr 355 z przeznaczeniem terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zielenią urządzoną i terenami upraw warzywniczo – sadowniczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Wojciechowski

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319, z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413) art.7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337; z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218; z 2008 r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420) oraz art. 167 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005r., Nr 249 poz. 2104, Nr 169, poz. 1420) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

§1. Z ustaleń zawartych w uchwale zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński obręb Strachocin działka nr 355, z przeznaczeniem terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zielenią urządzoną i terenami upraw warzywniczo – sadowniczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie koszty związane z podłączeniem zabudowy powstałej na obszarze planu do infrastruktury technicznej poniesie gestor sieci lub właściciel terenu.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Wojciechowski