

Uchwała Nr
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 2009 r.

**w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowno
działki nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i część działek 131/1, 131/2 i 525**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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 roku 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 w Stargardzie Szczecińskim uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/130/08 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 13 czerwca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sowno gminy Stargard Szczeciński, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński zatwierdzonym Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., zmienionym Uchwałą Nr XXIII/182/2001 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 23 lutego 2001 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński i zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (obr. Smogolice), zmienionym Uchwałą Nr XXIV/181/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 stycznia 2005 r. w sprawie przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (obr. Kiczarowo), zmienionym Uchwałą Nr XXXIII/246/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2005 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (obr. Krapiel, Tychowo, Sułkowo, Pęczino, Trzebiatów), zmienionym Uchwałą Nr XIII/78/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (zmiana całości tekstu i załącznika graficznego), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sowno gmina Stargard Szczeciński - zwany dalej planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w gminie Stargard Szczeciński obręb Sowno działki Nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i część działek 131/1, 131/2 i 525 o łącznej powierzchni 1,14 ha.

3. Granice zmiany planu miejscowego przedstawione są na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem sporządzenia planu jest zmiana terenów rolniczych i leśnych na funkcję mieszkaniową z usługami z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 –rysunek planu miejscowego;
- 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 miejscowego,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§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 oraz 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) dopuszcza się możliwość zmiany zagospodarowania wewnątrz terenów elementarnych objętych planem;
- 5) zasady i warunki scalania podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 8) 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) M,U.UT – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami i usługami turystycznymi;
- 2) ZL – działka leśna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna gminna;
- 4) DZ – część drogi zbiorczej powiatowej nr 0709Z.

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

4. Przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą, obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy: elementów zagospodarowania terenu, balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń z wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

5. Przez wysokość zabudowy należy rozumieć wysokość mierzoną od najniższej rzędnej obrysu 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).

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, inżynierii i komunikacji

§3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych lub oczyszczonych ścieków w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 3) wody deszczowe należy zagospodarować na terenie własnej działki,
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich. Obowiązek zachowania rurociągów drenarskich i kanałów melioracji podstawowej,
- 5) w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny nie są objęte ochroną,
- 6) dopuszcza się wycinkę drzew w ilości niezbędnej dla zabudowy mieszkaniowej i ochrony przeciwpożarowej na działce nr 89/3 i 89/4.

§4. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu biegnącego w drodze o nr ewidencyjnym 131/1 o średnicy \varnothing 90 mm,
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej we wsi Sowno, ścieki bytowe należy odprowadzić do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych biologicznych oczyszczalni,
- 3) wody opadowe do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej w miejscowości Sowno należy zagospodarować na terenie własnej działki,
- 4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych – ustala się w systemie obowiązującym w gminie,
- 5) zaopatrzenie w ciepło – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; preferuje się stosowanie paliw ekologicznych – ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej,
- 6) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci w drodze Nr ewidencyjny 131/1 z sieci przewodowej średniego ciśnienia, a do czasu jej realizacji w systemie indywidualnym - butle lub zbiorniki na gaz płynny,

- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej sieci w miejscowości Sowno 0,4 kV,
- 8) zaopatrzenie telekomunikacyjne z węzła centrali cyfrowej w Stargardzie Szczecińskim.

§5. W zakresie komunikacji ustala się: dostęp do terenów działek z drogi publicznej gminnej KDW do drogi powiatowej DZ – nr 0709Z.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§6. 1 Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem M,U.UT o łącznej powierzchni 0,96 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej rekreacji indywidualnej,
- 2) zasada ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku lub budynek wolnostojący na funkcje usługowe,
 - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiekty dobudowane lub jako odrębne obiekty, przy zachowaniu w ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
 - d) dopuszcza się realizację zabudowy rekreacyjnej indywidualnej, przy zachowaniu wskaźników i parametrów ustalonych w planie
- 3) Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji naziemnych, maksymalnie do 9,0m,
 - e) druga kondygnacja w dachu, dopuszcza się budowę ściany kolankowej do 1,0 m,
 - f) zabudowa garażowa dostosowana architektonicznie do bryły głównego budynku,
 - g) dachy głównych brył budynków, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe oraz mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.
- 4) dopuszcza się wtórny podział terenu przy zachowaniu minimalnej wielkości działki 1000m²,
- 5) istnieje możliwość scalania sąsiadujących ze sobą działek w obrębie terenu elementarnego,
- 6) zasada ochrony środowiska według rozdziału 2 § 3,
- 7) na terenie planu nie występują obiekty kultury materialnej podlegającej ochronie,
- 8) zasada obsługi komunikacyjnej: z drogi KDW gminnej do drogi powiatowej nr 0709Z oznaczonej na rysunku planu symbolem DZ. Droga KDW stanowi jednocześnie drogę przeciwpożarową,
- 9) zasada obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) według zapisu rozdziału 2 § 4,
 - b) dla linii średniego napięcia 15 kV biegnącej przez działkę nr ew. 90 dopuszcza się jej skablowanie. W strefie pod linią wprowadza się ograniczone użytkowanie,

a w szczególności nie dopuszcza się nasadzeń roślinności średniej i wysokiej oraz podnoszenia terenu.

- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: nie wprowadza się tymczasowej formy użytkowania terenu,
- 11) wysokość jednorazowej opłaty pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniem niniejszej uchwały, ustala się na % wzrostu wartości nieruchomości.

§7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDW o powierzchni 0,12 ha ustala się przeznaczenie terenu: droga gminna – stan istniejący o szerokościach w liniach rozgraniczających drogę 9,0m, droga ta łączy się na północy z drogą powiatową DZ – 0709Z o powierzchni 0,01ha.

§8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL o powierzchni 0,05 ha ustala się przeznaczenie terenu: działka leśna – część działki 525, stan istniejący – do dotychczasowego użytkowania.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§9. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, określony do poszczególnych terenów odrębnymi przepisami szczegółowymi.

§10. Przeznacza się grunty leśne Ls-V na działkach Nr 89/3 i 89/4 o powierzchni 0,3051 ha na cele nieleśne Decyzja Urzędu Marszałkowskiego Nr 5932 z dnia 10 lipca 2009r.

§11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się wójtowi gminy.

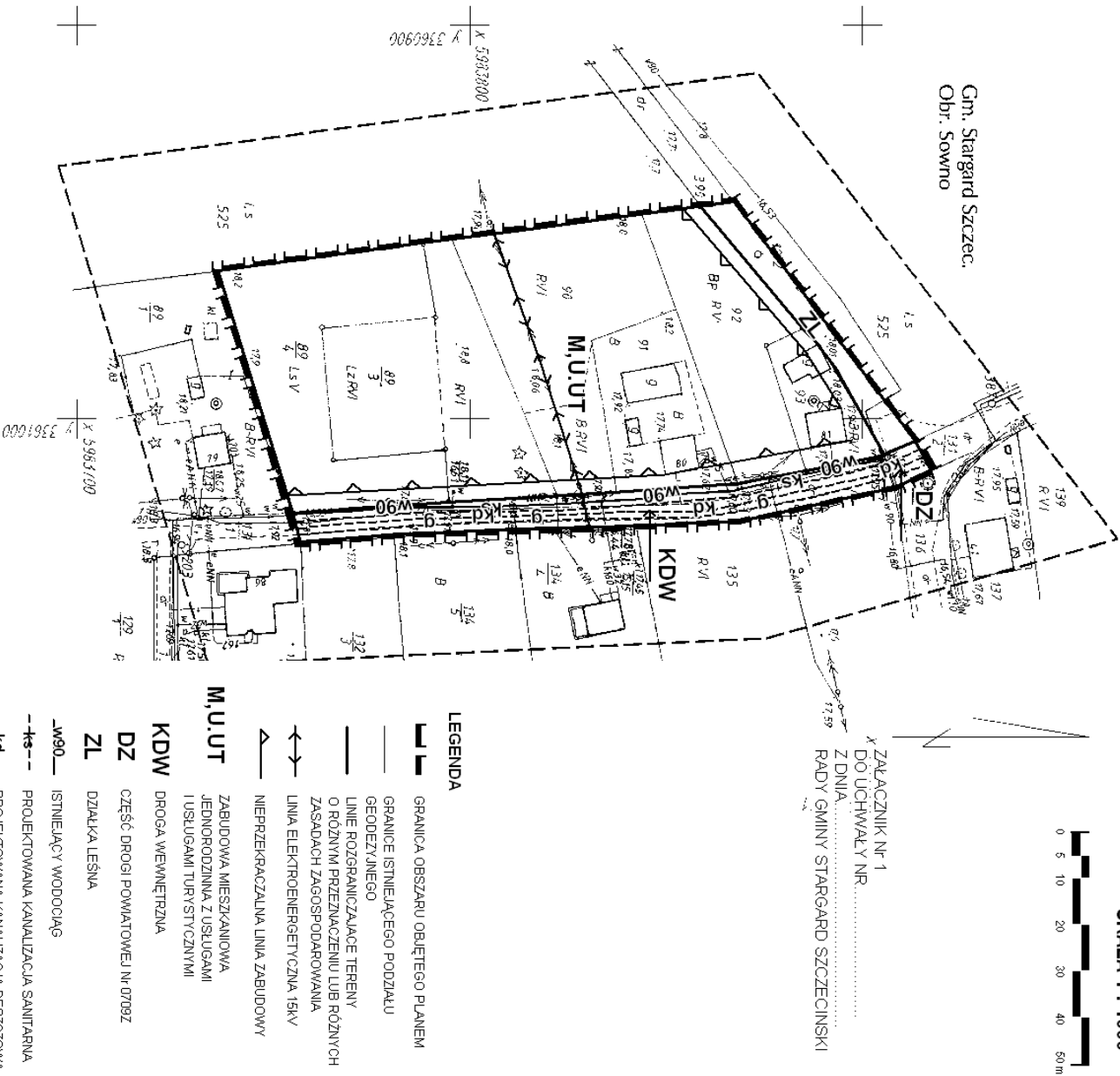
§12. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Stargard Szczeciński.

**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA STARGARD SZCZECIŃSKI
OBRĘB SOWNO DZ. Nr 89/3,89/4,90,91,92,93, część działek 131/1, 131/2,525**

SKALA 1 : 1000

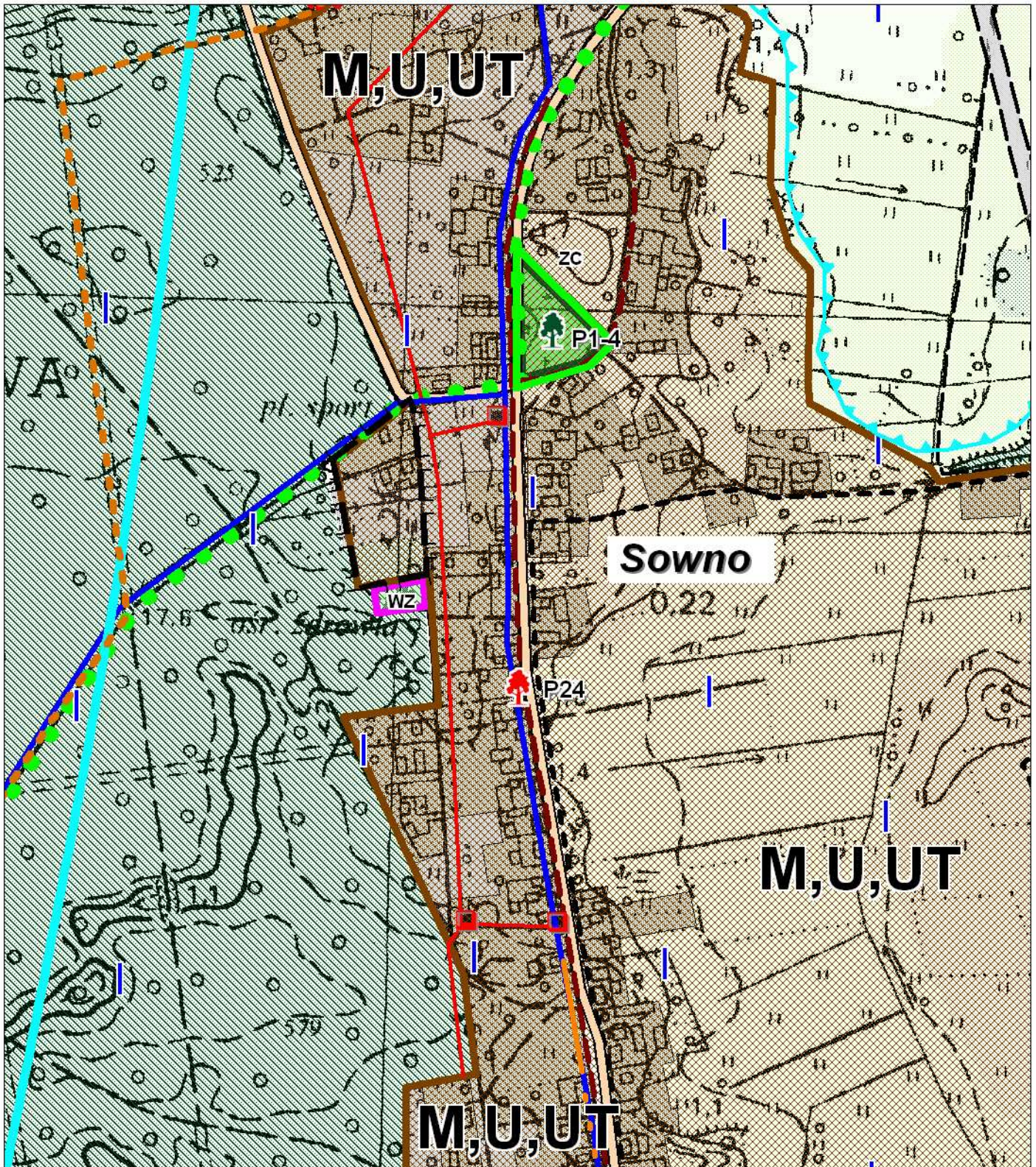
MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

<p>OBJEKT: Obręb: Sowno, dz. - wg zakresu Gm. Stargard Szczeciński pow. stargardzki woj. zachodniopomorskie</p> <p>Wykonano metodą: skanowania i kalibracji</p> <p>Kierownik robót: GEODETA Jerzy Kielan nr upr. 9656</p> <p>Wzornik niniejszy sporządzono przy wykorzystaniu: 1. mapy zasadniczej w skali 1:1000 nr arkusza: 341.233.062</p> <p>Na niniejszym wzorniku wykazano następujące projekty obiektów budowlanych w tym uchylenia podziemnego terenu.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bruk 2. 3. 4. <p>Informacje dodatkowe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zakres arkusza(sy): ----- 2. Mapa sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. 3. Realizacja znaków zgodna z instrukcją K-1 „Mapy zasadnicze” z 1981r. 4. W zakresie aktualizacji wzornik nadaje się do celów projektowych 5. Wzornik jest kartometryczny z pierwowzorem mapy zasadniczej. 6. Wzornik może służyć budowlano-projektowo w celu wyznaczenia przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego. 7. W zakresie opracowania wzornika nie wykonano żadnych uchybień podziemnego nie zgłoszonego do inwentaryzacji powykonawczej oraz uchybień, o którym brzd jest informacja w inwentaryzacji powykonawczej. 8. W zakresie opracowania wzornika nie wykonano żadnych uchybień w inwentaryzacji powykonawczej. 9. Stan prawny wykazany na mapach nie zawiera wszystkich informacji określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gminów i budynków (Dz. U. nr 39 poz. 434 § 8b ust. 1) <p>Stan wiadomości wg ewidencji i aktualność wzornika na dzień 13.11.2008r.</p> <p>Kierownik jednostki wykonawstwa geodezyjnego:</p> <p style="text-align: right;">GEODETA Jerzy Kielan nr upr. 9656</p> <p style="text-align: right;">Stargard Szczeciński, dnia 14.11.2008r.</p>	<p style="text-align: center;">WZWNUT</p> <p style="text-align: center;">Zakład Usług Geodezyjnych Geod. Jerzy Kielan ul. Szosa 9/1 A-B, tel. 378-03-67 73-110 Stargard Szczeciński</p> <p style="text-align: center;">SKALA 1 : 1000</p> <p><i>Udoskonalenie i rozposzczernienie otrzymanych materiałów jest zabronione art.18 Ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne</i></p> <p>Wykonano w ramach robót geodezyjnej l.dz. KERG - 102-2039/2008-341.233.1 zgłoszonej w PODOGIC w Stargardzie Szczecińskim</p> <p>Uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uszybytkowanie na podkominie: 1. danych kasowalnych - z literą B 2. podłożonego wzdłuż przodu aparatury elektronicznej - z literą A 3. bieżących pomiarów pomiarowocząsych - bez liter <p>Dla sieci podziemnych opracowanych na podstawie punktów 1 i 2, nie gwarantuje się kompletności i dokładności wykazanych ich przebiegów, jest także od dokładności kartometrycznej mapy</p>
---	---






- LEGENDA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - GRANICE ISTNIEJĄCEGO PODZIAŁU GEODEZYJNEGO
 - LINIE ROZDRAWNIACZĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
 - NIEPRZEKRACZAJALNA LINIA ZABUDOWY ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI I USŁUGAMI TURYSTYCZNYMI
 - DROGA WEWNĘTRZNA
 - CZĘŚĆ DROGI POWIATOWEJ Nr 0709Z
 - DZIAŁKA LESNA
 - ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
 - PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
 - PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESzczOWA
 - PROJEKTOWANY GAZOCIĄG

Skala 1 : 5 000



LEGENDA:

-  Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
-  Zabudowa mieszkaniowa - stan istniejący
-  Zabudowa mieszkaniowa - usługi, usługi turystyczne