

Uchwała Nr XXXVI/292/10
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 26 marca 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 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, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowno, 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 roku, zmienionym Uchwałą Nr XXIII/182/2001 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 23 lutego 2001 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński i zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, zmienionym Uchwałą Nr XXIV/181/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 stycznia 2005 roku w sprawie przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, zmienionym Uchwałą Nr XXXIII/246/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2005 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, zmienionym Uchwałą Nr XIII/78/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym 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 części 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 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – 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

§ 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 o nr ewidencyjnym 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. 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) zasady 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 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 9,0 m,
 - 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 1000 m²;
- 5) istnieje możliwość scalania sąsiadujących ze sobą działek w obrębie terenu elementarnego;
- 6) zasady ochrony środowiska według rozdziału 2 § 3;
- 7) na terenie planu nie występują obiekty kultury materialnej podlegające ochronie;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi KDW gminnej do drogi powiatowej nr 0709Z oznaczonej na rysunku planu symbolem DZ. Droga KDW stanowi jednocześnie drogę przeciwpożarową;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) według zapisu rozdziału 2 § 4,
 - b) dla linii średniego napięcia 15 kV biegnącej przez działkę o nr ewidencyjnym 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 ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % 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 9,0 m; 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 nr 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 LsV na działkach nr 89/3 i 89/4 o powierzchni 0,3051 ha na cele nieleśne za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – zgodnie z decyzją Nr WRiOŚ-IV-EN-6140-15/09 z dnia 10 lipca 2009 r.

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

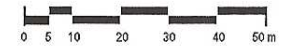
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stargard Szczeciński.

**Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Wojciechowski**

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/292/10
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 26 marca 2010 r.

MIEJSCOWY 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

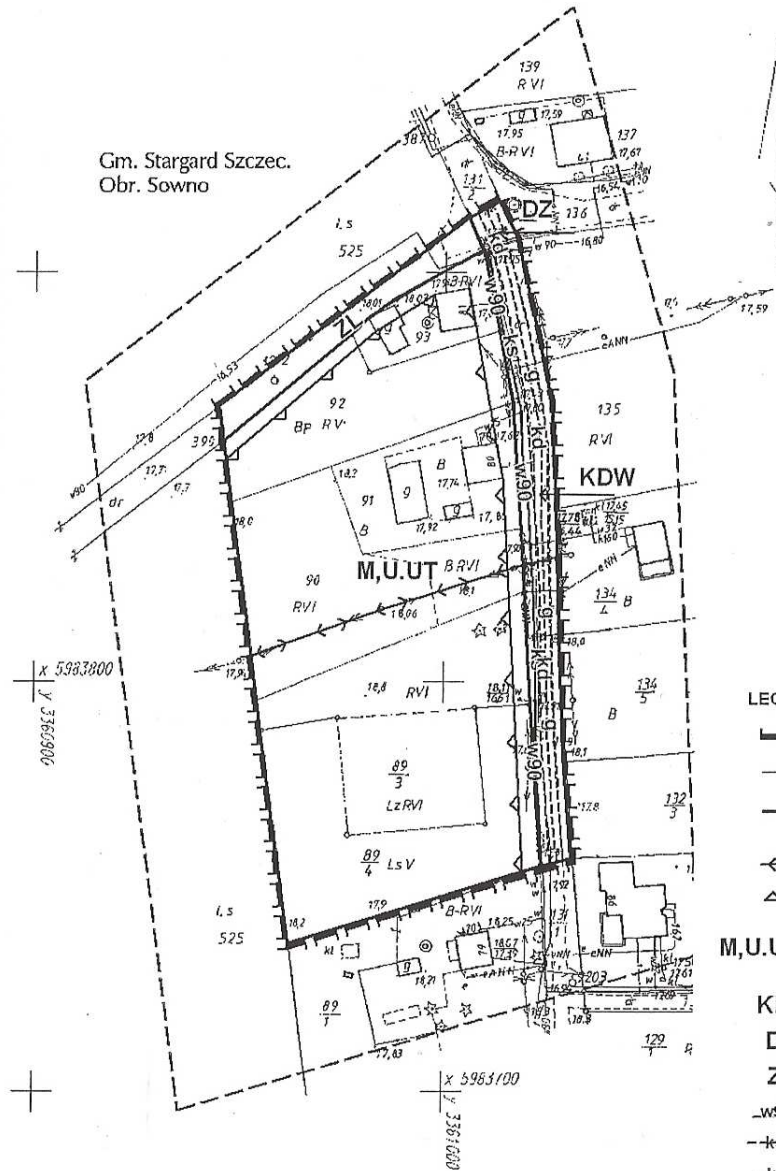
SKALA 1 : 1000



MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

OBIEKT: Obręb: Sowno, dz. - wż zakresu Cm. Stargard Szczeciński pow. stargardzki woj. zachodniopomorskie	'AZYMUT' Zakład Usług Geodezyjnych Geod. Jerzy Kielan ul. Staszica 9/1 A-B, tel. 578-03-67 73-110 Stargard Szczeciński
Wykonano metodą: skanowania i kalibracji	SKALA 1 : 1000
Kierownik roboty: GEODETA Jerzy Kielan nr upr. 9656	Udostępnianie i rozpowszechnianie otrzymanych materiałów jest zabronione art.18 Ustawy Prawo Geodezyjne I Kartograficzne
Wtórnik niniejszy sporządzono przy wykorzystaniu: 1. mapy zasadniczej w skali 1:1000 nr arkusza: 341.233.052	
Na niniejszym wtórniku wykazano następujące projekty obiektów budowlanych w tym uzbrojenia podziemnego terenu. 1. brak. 2. 3. 4.	
Informacje dodatkowe: 1. Zakres aktualizacji: 2. Mapa sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. 3. Reakcja znaków zgodna z instrukcją K-1 „Mapa zasadnicza” z 1981r. 4. W zakresie aktualizacji wtórnik nadaje się do celów projektowych. 5. Wtórnik jest kartometryczny z pierwszym mapy zasadniczej. 6. Wszystkie trwała obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego. 7. W zakresie opracowania wtórnik nie wyklucza się istnienia uzbrojenia podziemnego nie zgłoszonego do inwentaryzacji powyższej oraz uzbrojenia, o którym brak jest informacji w instytucjach branżowych. 8. W zakresie opracowania znajdują się plz. osnowy geodezyjnej podlegające ochronie: 1-4 9. Stan prawny wykonany na mapach nie zawiera wszystkich informacji określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dn. 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38 poz. 454 § 86 ust. 1)	Wykonano w ramach roboty geodezyjnej I.dz. KERG - 102-2039/2008-341.233.1 zgłoszonej w PODGiK w Stargardzie Szczecińskim Uwaga: Uzbrojenie podziemne jest wykazywane na podstawie: 1. danych branżowych - z literą B 2. pośredniego ustalenia przebiegu aparaturę elektroniczną - z literą A 3. bezpośrednich pomiarów powyższych - bez litery Dla stacji podziemnych opracowanych na podstawie punktów 1. i 2. nie gwarantuje się kompletności a dokładność wykazanego ich przebiegu jest niższa od dokładności kartometrycznej mapy.
Stan wiadania wg ewidencji i aktualność wtórnika na dzień 13.11.2008 r.	
Kierownik jednostki wykonawstwa geodezyjnego: GEODETA Jerzy Kielan nr upr. 9656	
Stargard Szczeciński, dnia 14.11.2008r.	

Gm. Stargard Szczec.
Obr. Sowno



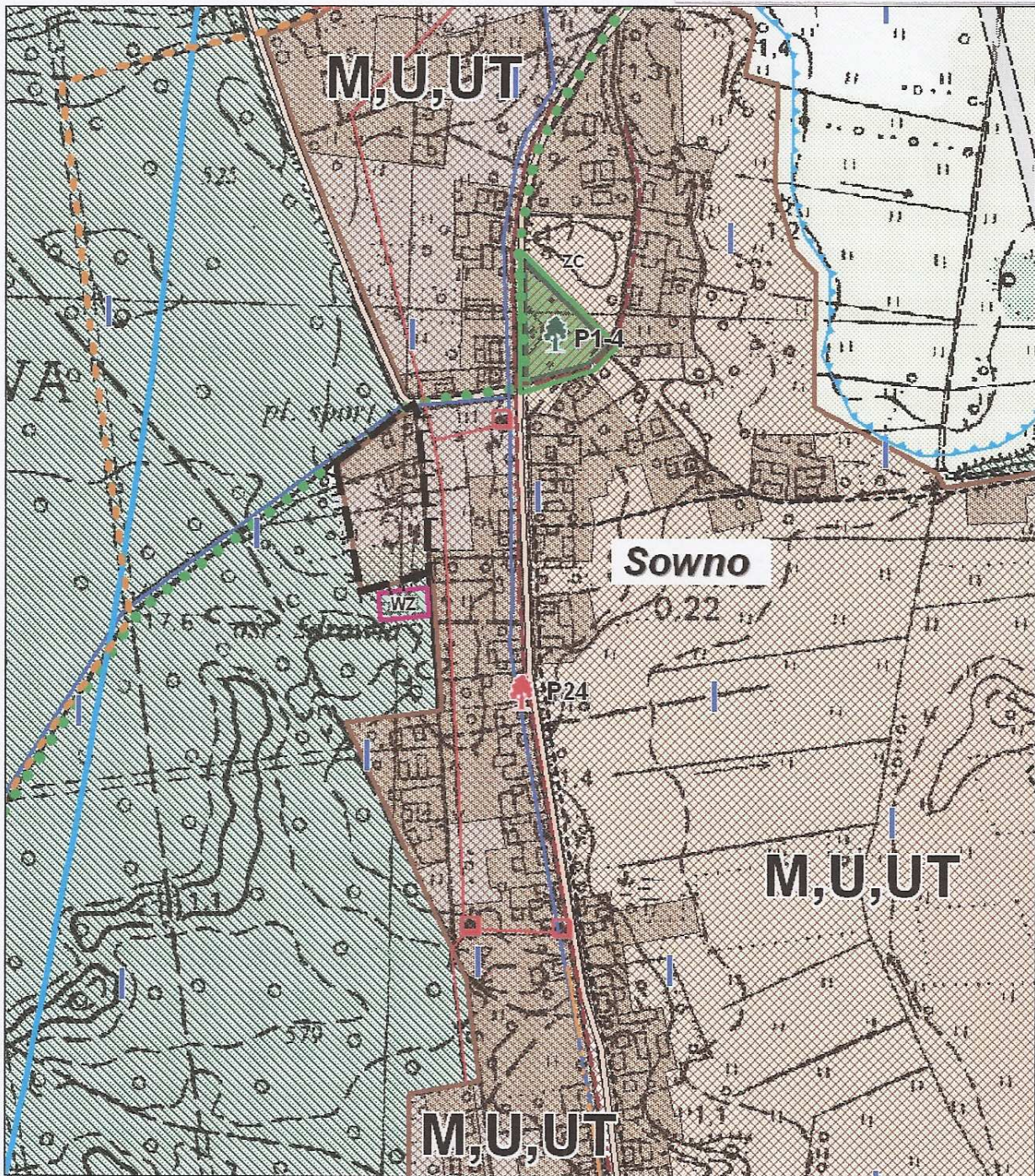
LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ISTNIEJĄCEGO PODZIAŁU GEODEZYJNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV
- NIEPRZEKROCZALNA LINIA ZABUDOWY
- M,U,UT** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI I USŁUGAMI TURYSTYCZNYMI
- KDW** DROGA WEWNĘTRZNA
- DZ** CZĘŚĆ DROGI POWATOWEJ Nr 0709Z
- ZL** DZIAŁKA LEŚNA
- w90-** ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
- ks-** PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
- kd-** PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- g-** PROJEKTOWANY GAZOCIĄG




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARGARD SZCZECIŃSKI
ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XIII/78/07 Z DNIA 28 GRUDNIA 2007R.

Skala 1 : 5 000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/292/10
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 26 marca 2010 r.



LEGENDA:

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/292/10
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 26 marca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stargard Szczeciński
w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

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, 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 rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowno, działki nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i części działek 131/1, 131/2 i 525, dotyczącego zmiany terenów rolniczych i leśnych na funkcję mieszkaniową z usługami z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

**Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Wojciechowski**

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXVI/292/10
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 26 marca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stargard Szczeciński
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 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, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie Sowno, działki nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i części działek 131/1, 131/2 i 525, dotyczącym zmiany terenów rolniczych i leśnych na funkcję mieszkaniową z usługami z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej, oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia 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**

URZĄD GMINY W STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM

Rynek Staromiejski 5, 73-110 Stargard Szczeciński

INFORMACJA

W ZWIĄZKU Z POSTĘPOWANIEM W SPRAWIE STRATEGICZNEJ
OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ORAZ W ZWIĄZKU
Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA W PROCESIE OPRACOWANIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ OBREBU SOWNO DZIAŁKI NR 89/3, 89/4,
90, 91, 92, 93 I CZĘŚCI DZIAŁEK 131/1, 131/2 I 525
GMINA STARGARD SZCZECIŃSKI

STARGAD SZCZECIŃSKI, marzec 2010 r.

INFORMACJA
W ZWIĄZKU Z POSTĘPOWANIEM W SPRAWIE STRATEGICZNEJ
OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
ORAZ W ZWIĄZKU Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA
W PROCESIE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ OBRĘBU SOWNO
DZIAŁKI NR 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 I CZĘŚCI DZIAŁEK 131/1, 131/2 I 525
GMINA STARGARD SZCZECIŃSKI

1. Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część obrębu Sowno działki nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i części działek 131/1, 131/2 i 525 gmina Stargard Szczeciński, zwany dalej **Planem** wymaga przeprowadzenia tzw. strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
2. Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) w publicznie dostępnych wykazach zamieszcza się dane o Planie przed jego skierowaniem do postępowania z udziałem społeczeństwa.
3. Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu Planu należy sporządzić Prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres określa w/w art.
4. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (obowiązującej od 15 listopada 2008 r.) zakres i stopień szczegółowości prognozy organ opracowujący uzgadnia z organem właściwym w sprawach opiniowania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko (regionalny dyrektor ochrony środowiska)

i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym. Pisma Wójta Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 stycznia 2009 r. dotyczące zakresu i stopnia szkodliwości, znak KIG.7323-43/08/09. Odpowiedzi: Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Stargardzie Szczecińskim – pismo z dnia 12 lutego 2009 r., znak: PSSE-568/09 NNZ-461-10/09; Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie - pismo z dnia 6 marca 2009 r., znak RDOŚ-32-WOOS-7040/103/2/09km. W wyniku przedłożenia do uzgodnienia prognozy oddziaływania na środowisko dla Planu uzyskano pozytywne uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie - pismo z dnia 7 grudnia 2009 r., znak RDOŚ-32-WOOS-7040/103/10/2009/ds., i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie Szczecińskim - pismo z dnia 30 listopada 2009 r., znak: 5233/09 NNZ-461-10/09.

Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) organ opracowujący projekt Planu zapewnia udział społeczeństwa w jego wykonaniu. Zgodnie z art. 54 ust. 2 w/w ustawy w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, organ opracowujący Plan, zapewnia możliwość udziału społeczeństwa. Ogłoszenie Wójta Gminy Stargard Szczeciński o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ukazało się w lokalnej prasie - „Głos Szczeciński” w dniu 24 kwietnia 2009 r. W tym samym dniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stargard Szczeciński, Rynek Staromiejski 5 w Stargardzie Szczecińskim, zostało zamieszczone obwieszczenie o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część obręb Sowno działki nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i część działek 131/1, 131/2 i 525 gmina Stargard Szczeciński. W wyznaczonym terminie do dnia 18 maja 2009 r. żadne uwagi lub wnioski nie wpłynęły. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część obręb Sowno działki nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i część działek 131/1, 131/2 i 525 gmina Stargard Szczeciński oraz w ramach przeprowadzania procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – prognozy oddziaływania na środowisko ukazało się w prasie (Gazeta 7 Dni Powiatu Stargardzkiego z dnia

15 stycznia 2010 r.), na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stargard Szczeciński, Rynek Staromiejski 5 w Stargardzie Szczecińskim, w dniach od 15 stycznia 2010 r. do 8 marca 2010 r. i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stargard Szczeciński w dniach od 15 stycznia 2010 r. do 8 marca 2010 r.

5. Organ opracowujący projekt Planu rozpatruje uwagi i wnioski wnoszone w związku z udziałem społeczeństwa w opracowaniu dokumentu oraz dołącza do przyjętego dokumentu uzasadnienie zawierające informację o udziale społeczeństwa w postępowaniu i w jaki sposób zostały uwzględnione zgłoszone uwagi i wnioski. Organ opracowujący Plan bierze pod uwagę ustalenia zawarte w Prognozie, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa (art. 55 ust. 1 w/cyt. ustawy). Stwierdza się, że żadne uwagi i wnioski nie wpłynęły do przedłożonego dokumentu tj. Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część obrębu Sowno działki nr 89/3, 89/4, 90, 91, 92, 93 i część działek 131/1, 131/2 i 525 gmina Stargard Szczeciński.

ZAKRES MERYTORYCZNY

1) ustalenia zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko;

Propozycja wprowadzenia zaleceń do ustaleń planu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- 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.
- 7) 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:

- a) lokalizacji składowisk odpadów, wylewisk ścieków bez zabezpieczenia podłoża,
- b) lokalizacji ferm hodowlanych o liczbie zwierząt powyżej 50 DJP,
- c) lokalizacji cmentarzy w odległości mniejszej od 500m na kierunku wód do ujęć lub osad,
- d) eksploatacji odkrywkowej, która wiąże się z obniżaniem zwierciadła wody w wyrobisku,
- e) składowania obornika, nawozów i środków ochrony roślin bez zabezpieczenia podłoża przed wsiąkaniem zanieczyszczeń do gruntu,
- f) wprowadzania ścieków do ziemi oraz do wód powierzchniowych mogących zasilać wody podziemne,
- g) rolniczego wykorzystywania ścieków,

- h) stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, do stosowania w strefach ochronnych źródeł i ujęć wody,
- i) nielegalnego składowania śmieci (dzikie wysypiska).

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie pismem z dnia 19.11.2009 r., znak NU-491-83-4/09/R, poinformował, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znalazł się błąd. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami Głównego Zbiornika Wód podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów. Informację o położeniu obszaru objętego planem w granicach GZWP należy usunąć.

Ustalenia szczegółowe

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 mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°.

- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się wtórny podział terenu przy zachowaniu minimalnej wielkości działki 1000m²,
 - b) istnieje możliwość scalania sąsiadujących ze sobą działek w obrębie terenu elementarnego.
- 5) zasada ochrony środowiska według rozdziału 2 § 3,
- 6) na terenie planu nie występują obiekty kultury materialnej podlegającej ochronie,
- 7) zasada obsługi komunikacyjnej: z drogi gminnej wewnętrznej KDW do drogi powiatowej nr 0907Z na północy obszaru planu,
- 8) 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 ograniczone użytkowanie, a w szczególności nie dopuszcza się nasadzeń roślinności średniej i wysokiej oraz podnoszenia terenu.
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: nie wprowadza się tymczasowej formy użytkowania terenu,
- 10) wysokość jednorazowej opłaty pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniem niniejszej uchwały, ustala się na 15% wzrostu wartości nieruchomości.

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.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie terenu: działka leśna - o nr ewidencyjnym 525 – część działki – stan istniejący do dotychczasowego użytkowania.

Ocena wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze

opis stopni skali oceny związków interakcyjnych funkcji urbanistycznych i środowiska		wartość punktowa
a)	wpływ bardzo duży, prowadzący do odbudowy rekultywacji elementów – referencja dla określonych funkcji	+ 3
b)	wpływ duży, prowadzący do czasowej lub trwałej restytucji walorów, prawidłowe warunki realizacji określonej funkcji	+ 2
c)	wpływ istotny, powodujący wzbogacenie elementów ułatwiających realizację określonych funkcji	+1
d)	zachowanie neutralne lub wpływ mało istotny	0
e)	wpływ istotny, powodujący zubożenie elementów ułatwiających realizację określonych funkcji	- 1
f)	wpływ duży, możliwe czasowe lub trwałe odkształcenia elementu, nieprawidłowe warunki realizacji określonych funkcji	- 2
g)	wpływ bardzo duży, prowadzący do degradacji elementu, nieprzydatne dla realizacji projektowanej funkcji	- 3
h)	brak wyraźnej, korelacji zjawisko nie występuje	X

Ocena tabelaryczna

Lp.	Ustalenia planu	Elementy środowiska przyrodniczego							Suma punktów	Skala oceny
		Rzeźba	Spadki	Warunki wodne	Gleby	Szata roślinna	Bioklimat	Funkcjonowanie środowiska		
1)	M,U,UT	0	0	-2	0	- 1	+ 3	+2	+ 2	C
2)	KDW	0	0	-2	0	0	0	- 1	- 3	D
3)	ZL	0	0	+2	0	0	0	+ 1	+ 3	C

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne

Przyjęte rozwiązanie przestrzenne w pełni wykorzystało warunki środowiska przyrodniczego i zalecenia wynikające z jego oceny w opracowaniu ekofizjograficznym. Jak już wyżej opisywano nastąpi jego zdecydowana poprawa i odtworzenie nowych wartości w krajobrazie. Niemniej jednak zostanie dokonana zmiana funkcji terenu z rolniczej na budownictwo o niskiej intensywności. Ulegnie korzystnej zmianie obecny krajobraz. Wytworzy się nowa struktura funkcjonalno – przestrzenna o cechach krajobrazu antropogenicznego z pozytywnymi cechami środowiska przyrodniczego. Utrzymuje się na obszarze planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60% powierzchni działki w zabudowie

jednorodzinnej. Na terenie południowym – na działkach 89/3 i 89/4 porośniętych lasem boru świeżego, tylko na działce która jest częściowo wylesiona przy realizacji inwestycji należy usunąć tylko niezbędne drzewa, w obrysie zabudowy oraz przy uwzględnieniu zasad ochrony przeciwpożarowej.

Ocena ustaleń w zakresie warunków przyrodniczych - rekompensata

Projekt planu tylko w części zabudowy w minimalny sposób narusza warunki środowiska przyrodniczego. Rekompensatą tych nieznacznych przekształceń jest ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 60% z uwzględnieniem nasadzeń roślinności rodzimej, charakterystycznej dla występujących tu warunków środowiskowych – Puszczy Goleniowskiej.

2) opinie właściwych organów;

Pozytywne - patrz pkt. 4

3) zgłoszone uwagi i wnioski;

Brak uwag i wniosków

Niniejsza informacja realizuje wymogi Informacji w związku z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz w związku z udziałem społeczeństwa w procesie opracowania Planu.

**Wójt Gminy
Kazimierz Szarzanowicz**