

WÓJT GMINY STARGARD SZCZECIŃSKI



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE LIPNIK, GMINA STARGARD SZCZECIŃSKI**

(dotyczy działek numer: 30/61-30/70 oraz 30/87-30/96)

Stargard Szczeciński, 2014 r.

/projekt/

Uchwała Nr
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647, poz.951 i poz.1445 oraz z 2013 r. poz.21, poz.405, poz.1238 i poz.1446 oraz z 2014 poz. 379, poz.768), uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

ROZDZIAŁ 1
PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIANY PLANU

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/283/13 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 20 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Lipnik, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński” przyjętego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXIII/182/2001 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 23 lutego 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXIV/181/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 stycznia 2005 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXIII/246/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2005 roku, zmienionego Uchwałą Nr XIII/78/07 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 grudnia 2007 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/41/11 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 31 marca 2011 roku, uchwała się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Lipnik**, o łącznej powierzchni 5,42 ha, zwaną dalej zmianą planu.

2. Przedmiotem zmiany planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

3. Granice zmiany planu ustala rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu - stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński” – stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Zmiana planu reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) tereny budowlane - **MM** - tereny wyłącznie mieszkaniowe;
- 2) tereny komunikacji - **KD** - tereny komunikacji drogowej.

ROZDZIAŁ 2

GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 3. 1. Ustalenia tekstu zmiany planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego zmianą planu;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w zmianie planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń zmiany planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

5. Na rysunku zmiany planu tereny elementarne, do których odnoszą się ustalenia, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: MM.01,
- 2) dla terenów wyłącznie mieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie MN dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej,
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 01.KDW.

§ 4. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć **linię regulacyjną**, wzdłuż której należy lokalizować ściany zabudowy frontowej - budynków stałych i tymczasowych - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, wysunięcie przed obowiązującą linią zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć **linię regulacyjną** wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie odnosi się do części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na danej działce budowlanej do całkowitej powierzchni terenu działki;
- 4) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki;
- 5) **wskaźnik powierzchni niezabudowanej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość naziemnych obiektów budowlanych kubaturowych i niekubaturowych (za wyjątkiem obiektów małej architektury) mierzona od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego położonego punktu danego obiektu, przy czym ustalona w zmianie planu wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowanej;

- 7) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w zmianie planu;
- 8) **linie podziału terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w zmianie planu linie planowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako dopuszczalne linie podziału terenu, określające dopuszczenie takiego podziału terenu bez konieczności jego przeprowadzenia,
- 9) **kategoria przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w zmianie planu kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- 10) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 11) **działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1 USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. W granicach zmiany planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

§ 6. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego:

- 1) wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym zmianą planu, powinny charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi i estetycznymi, wysokim standardem wykończenia;
- 2) szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno – przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych budynków regulują ustalenia dla terenów elementarnych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w zmianie planu liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji.
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki oraz scalanie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodne ze standardami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych.

§ 7. Stosowanie określonego w zmianie planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w zmianie planu użytkowania terenów, w szczególności terenów sąsiednich. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi spełniać ustalone w zmianie planu standardy zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) powierzchnia działki dla terenu MM/MN.01 nie może być mniejsza niż 1200 m², a dla terenu MM/MN.02 1400 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla terenu MM/MN.01 nie może być mniejsza niż 35 m, a dla terenu MM/MN.02 22,5 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą drogę ustala się na 90⁰ - 85⁰,

§ 9.1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego ze zmianą planu zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego ze zmianą planu.

3. Na terenie objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych poza obiektami niezbędnymi do realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu lokalizowanymi na czas prowadzenia budowy oraz obiektami małej architektury.

§ 10. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami regulacyjnymi określonymi na rysunku zmiany planu;
- 2) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 3) parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki budowlanej.

§ 11.1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych zmianą planu należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, ilość miejsc do parkowania, określoną w ust.2.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa lub zmiana użytkowania terenu jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania o ile powoduje zwiększenie zapotrzebowania, to jest minimum:

- 1) dwa miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) jedno miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

3. Dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc do parkowania, wymaganych dla obsługi lokali usługowych w liniach rozgraniczających dróg sąsiednich.

4. Realizacja nowej zabudowy bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania jest niedopuszczalna.

§ 12.1. Umieszczanie reklam na wyznaczonych w zmianie planu terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) treść reklamy związana jest z prowadzoną działalnością w budynku;
- 2) maksymalna powierzchnia reklam umieszczanych na budynku do 1,0 m²;
- 3) reklama w formie szyldu jest umieszczana poniżej górnej krawędzi pierwszej kondygnacji budynku;
- 4) wykonanie reklamy zapewnia wysokie walory estetyczne.

2. Formę, koloryt i materiał reklam należy dostosować do charakteru architektury obiektu oraz form sąsiedniej zabudowy.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania ustala się z ulicy Lipowej oraz z dróg wewnętrznych przyległych do działek.

§ 14.1. Obsługę inżynierską zapewnić należy z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające dróg, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości.

3. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych części budynków, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów obrony cywilnej.

4. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i telefoniczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

§ 15. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dla obsługi planowanych inwestycji;
- 2) zasilenie obiektów z istniejącej i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 4) istniejące sieci kablowe elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni;
- 5) w miejscach skrzyżowania z planowaną jezdnią należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe;
- 6) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **gaz**:

- 1) zasilanie obiektów z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;

- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;
- 4) przejście sieci gazowej na przeciwną stronę drogi powinno nastąpić pod kątem prostym do jezdni.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **ciepło**:

- 1) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła;
- 2) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych;
- 3) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych;
- 4) włączenie do eksploatacji urządzeń powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury **telekomunikacyjnej**:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych przewodowych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **wodę**:

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich dróg wyznaczonych w zmianie planu;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się na terenie 01.KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustala się następujące zasady **odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów**:

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) wody opadowe z należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) usuwanie i segregacja odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 6) lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji, na działkach w osłonach lub wbudowane w obiektach.

§ 21. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzeniu ścieków, na wszystkich wskazanych w zmianie planu terenach budowlanych.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 22. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków.

§ 23. 1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym o ochronie obszarów Natura 2000.

2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze górniczym o nazwie „Stargard Szczeciński I” ustanowionym dla złoża wód termalnych w utworach jury dolnej, ustanowionym przez Ministra Środowiska Decyzją DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM z dnia 3 lutego 2009 roku; na terenie tym niezależnie od ustaleń niniejszej zmiany planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 24. 1. Teren objęty zmianą planu położony jest na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard - Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

2. Teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie na którym wyklucza się lokalizowanie inwestycji i użytkowanie mogące zanieczyścić wody ujęcia.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

ROZDZIAŁ 1

TERENY WYŁĄCZNIE MIESZKANIOWE

§ 25. 1. Tereny wyłącznie mieszkaniowe MM przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją chronioną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 2) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 3) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu danego terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki;
- 4) dojeżdż i dojazdów;
- 5) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) wydzielonych samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa;
- 2) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie usług motoryzacyjnych;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

4. Inne użytkowanie terenów wyłącznie mieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym zmianą planu wyznaczono tereny elementarne MM/MN.01, MM/MN.02, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 26. Dla terenu: MM/MN.01 o powierzchni 2,6205 ha, **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren o kategorii wyłącznie mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami § 25,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) zasady podziału terenu:
 - a) minimalna szerokości frontu działki 35 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 1200 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą drogę 90⁰-85⁰,

- d) wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej dla każdej działki;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,20$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = \text{od } 0,10 \text{ do } 0,40$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni niezabudowanej $TZ = 0,60$,
 - d) zabudowę sytuować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu, główną kalenicą równoległą do drogi,
 - e) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie elementów elewacji frontowej na długości $1/3$ elewacji i na głębokość do 3,0 m,
 - f) od frontu działki dopuszcza się ogrodzenia ażurowe na podmurówce z cegły lub w formie kształtowanych żywopłotów, o wysokości do 1,4 m,
 - g) zakaz stosowania pełnych, betonowych ogrodzeń prefabrykowanych,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych oraz wolnostojących o wysokości do 4,5 m lokalizowanych w głębi posesji, przy granicy działki sąsiedniej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 10,5$ m,
 - b) dachy dwuspadowe, o prostej formie i jednakowym kącie nachylenia połaci od 35° do 45° ,
 - c) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni max 20% połaci dachowej i kalenicy niższej niż kalenica główna budynku,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - e) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - f) poziom posadzki parteru do 0,5 m nad poziomem terenu;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w drogach: Lipowej i sąsiednich drogach wewnętrznych,
 - b) dojazdy do posesji z sąsiednich dróg wewnętrznych;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard – Goleniów – obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w obszarze górniczym o nazwie „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren położony w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody „Miedwie” obowiązują przepisy odrębne.

§ 27. Dla terenu: MM/MN.02 o powierzchni 2,3033 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren o kategorii wyłącznie mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami § 25,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) zasady podziału terenu:
- a) minimalna szerokości frontu działki 22,5 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 1400 m^2 ,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą drogę 90° ,
 - d) wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej dla każdej działki;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,20$,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = \text{od } 0,10 \text{ do } 0,40$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni niezabudowanej $TZ = 0,60$,
 - d) zabudowę sytuować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu, główną kalenicą prostopadle do drogi – dla zabudowy wolnostojącej lub równoległe - dla zabudowy bliźniaczej,
 - e) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie elementów elewacji frontowej na długości $1/3$ elewacji i na głębokość do 3,0 m,
 - f) od frontu działki dopuszcza się ogrodzenia ażurowe na podmurówce z cegły lub w formie kształtowanych żywopłotów, o wysokości do 1,4 m,
 - g) zakaz stosowania pełnych, betonowych ogrodzeń prefabrykowanych,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych oraz wolnostojących o wysokości do 4,5 m lokalizowanych w głębi posesji, przy granicy działki sąsiedniej,
 - i) należy zachować lub odpowiednio przebudować istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
 - j) istniejąca linia elektroenergetyczna SN do likwidacji lub przeniesienia poza teren zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 10,5$ m,
 - b) dachy dwuspadowe, o prostej formie i jednakowym kącie nachylenia połaci od 35° do 45° ,
 - c) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni max 20% połaci dachowej i kalenicy niższej niż kalenica główna budynku,
 - d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - e) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - f) poziom posadzki parteru do 0,5 m nad poziomem terenu;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w drogach: Lipowej i sąsiednich drogach wewnętrznych,
 - b) dojazdy do posesji z sąsiednich dróg wewnętrznych;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard – Goleniów – obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w obszarze górniczym o nazwie „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren położony w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody „Miedwie” obowiązują przepisy odrębne.

ROZDZIAŁ 2

TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

§ 28.1. Tereny komunikacji drogowej KD przeznacza się na funkcje związane z obsługą transportu drogowego oraz ruchu pieszego.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia ulic i dróg.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia terenu jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Zakazuje się podziałów innych niż w ustaleniach szczegółowych oraz dokonywania wydzieleń na cele inne niż komunikacji drogowej.

5. W liniach rozgraniczających ulic i dróg ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne).

6. Inne użytkowanie terenów komunikacji drogowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

7. Na terenie objętym zmianą planu wyznaczono teren komunikacji drogowej **01.KDW** – droga wewnętrzna, dla której ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz warunki ochrony.

§ 29. Dla terenu 01.KDW o powierzchni 0,4981 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna, ogólnodostępna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) jezdnia szerokości 6,0 m z chodnikiem po stronie zabudowy,
 - c) dopuszcza się urządzenie drogi w formie pieszo-jezdni,
 - d) wymóg nasadzenia szpaleru drzew po południowej stronie drogi,
 - e) oświetlenie jednostronne o wysokości do 5,0 m,
 - f) należy zachować lub odpowiednio przebudować istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
 - g) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 - 150 mm,
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100 - 250 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 - 400 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 3) warunki ochrony:
 - a) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard – Goleniów – obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren położony w obszarze górniczym o nazwie „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne,

- c) teren położony w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody „Miedwie” obowiązują przepisy odrębne.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 30. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,0 % dla terenów komunikacji drogowej oraz w wysokości 30 % dla wszystkich pozostałych terenów objętych zmianą planu.

§ 31. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego zmianą planu, a zawarte w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalonej uchwałą Nr XIII/104/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 7, poz.138).

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

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Stargardzie Szczecińskim.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO

Opracowanie wykonane zostało przez:

STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH "**AFIX**" S-ka z o.o.

Pracownia Projektowa
71-034 Szczecin ul. Borówkowa 10
TEL/FAX 91 48 35 947

Zespół Autorski w składzie:

główny projektant:

dr inż. arch. Tomasz Cykalewicz /upr. do proj. w plan. przestrz. Nr 1201/91 /

kierownik pracowni:

mgr inż. arch. Małgorzata Cykalewicz /upr. urbanistyczne. Nr 1575/

mgr inż. arch. Alicja Cykalewicz Tymbarska

mgr inż. arch. Krzysztof Tymbarski