



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 lipca 2014 r.

Poz. 3062

UCHWAŁA NR XLVI/533/14 RADY MIEJSKIEJ W GOLENIOWIE

z dnia 25 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Matejki, Nadrzeczej w obrębie geodezyjnym nr 6 miasta Goleniowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz 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; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446 oraz z 2014 r. poz. 379) Rada Miejska w Goleniowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VI/50/11 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 9 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Matejki, Nadrzeczej w obrębie geodezyjnym nr 6 miasta Goleniowa; po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów, przyjętego uchwałą Nr LII/462/02 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 24 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałami Nr XLIII/520/06 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 31 maja 2006 r., Nr XIX/227/08 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 25 czerwca 2008 r. Nr XXXI/404/09 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 30 czerwca 2009 r., i Nr XXXVII/432/13 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 30 października 2013 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Matejki, Nadrzeczej w obrębie geodezyjnym nr 6 miasta Goleniowa, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem o łącznej powierzchni 3,15 ha, określa rysunek planu, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 500;
- 2) załącznik nr 2 - wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, usługowo-mieszkalnej wraz z zielenią i obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **1U, 2U** - teren zabudowy usługowej;
- 2) **3U/MW, 5U/MW** - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;
- 3) **4UST** - teren usług sportu i rekreacji wraz z funkcją turystyczną;
- 4) **6ZP** - zielenie urządzone;
- 5) **7WS** - teren wód - rzeka Ina;
- 6) **8KDD** - droga dojazdowa;
- 7) **9KPJ, 10KPJ** - ciągi pieszo - jezdne;
- 8) **11KP** - ciąg pieszy.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) dach stromy - dach o głównych połaciach pochylonych pod kątem powyżej 30°. Nie dotyczy zadaszeń nad wejściami do budynków, wykuszy i naczółków;
- 2) dominanta kompozycyjna - obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego;
- 3) główna kalenica - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne;
- 4) główne połacie - rozumie się przez to co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu - kąt nachylenia głównych połaci dachu budynku;
- 6) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) teren elementarny - teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy pochylni samochodowych, wjazdowo-wyjazdowych na parking zlokalizowany na dachu pomiędzy nowo projektowanymi obiektami handlowymi na terenie 2U;
- 9) obowiązująca linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku winno przebiegać po obowiązującej linii zabudowy;
- 10) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz wskazanej na rysunku planu planowanej lokalizacji kładki pieszej;
- 11) przepisy odrębne - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 12) tymczasowe zagospodarowanie terenu - sposób korzystania z terenu przed docelowym zainwestowaniem, zgodnym z funkcją terenu określoną w planie miejscowym;
- 13) reklama wolno stojąca - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 14) reklama wbudowana - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym;
- 15) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;

- 16) wnętrze urbanistyczne - przestrzeń publiczna o kompleksowym zagospodarowaniu elementami architektonicznymi, elementami małej architektury, kompozycji nawierzchni i zieleni;
 - 17) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowane są te budynki;
 - 18) wysokość budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci;
 - 19) wysokości elewacji frontowej - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci.
2. Nie zdefiniowane w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) nie występują tereny objęte procedurą scalania i podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 3) nie występują chronione gatunki roślin, wyszczególnione w przepisach odrębnych dotyczących gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną;
- 4) nie znajdują się tereny objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi prawnie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 5) nie znajdują się tereny położone w granicach:
 - a) obszarów chronionego krajobrazu,
 - b) obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000,
 - c) specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000,
 - d) projektowanych obszarów Natura 2000 wg wykazu Ministerstwa Środowiska,stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Zachowuje się istniejące usytuowanie budynków względem granic poszczególnych działek na terenie oznaczonym symbolem 3U/MW;
- 3) wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy:
 - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy - do 1,8 m, balkonów - do 1,20 m, gzymsów wieńczących - do 0,5 m,
 - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice - do 2,0 m,
 - c) dla docieplenia budynku;
- 4) realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz obiektów małej architektury również poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów o charakterze kontenerowym. Istniejące na obszarze planu, w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, budynki gospodarcze i garaże wolno stojące oraz obiekty o charakterze kontenerowym podlegają likwidacji.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.

2. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

3. Teren objęty planem położony jest na obszarze strefy ochronnej C zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów - konieczność przestrzegania wymogów wynikających z zatwierdzonej dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP nr 123, na terenie tym wyklucza się realizację inwestycji, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, poprzez wprowadzanie ścieków do ziemi oraz wód powierzchniowych mogących zasilać wody podziemne, z czego wynika obowiązek skanalizowania i zwodociągowania terenu objętego planem.

4. Ze względu na położenie obszaru objętego planem bezpośrednio przy rzece Ina, oznaczonej symbolem 7WS, a co za tym idzie zlokalizowanego na obszarze zagrożonym wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% [raz na 10 lat, tzw. woda „dziesięcioletnia”] i 1% [raz na 100 lat, tzw. woda „stuletnia”], obowiązuje realizacja zabezpieczeń przeciwpowodziowych (kompleksowe i indywidualne) zgodnie z przepisami odrębnymi w tym prowadzenie działań podnoszących świadomość społeczności lokalnej o zagrożeniu i ochronie przeciwpowodziowej.

5. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zachowanie w max. stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla uzyskania odpowiedniego nasłonecznienia terenu oraz dla celów sanitarnych; dopuszcza się również niezbędną wycinkę drzew, jeżeli jest to spowodowane potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji oraz obiektów kubaturowych;
- 2) wprowadzenie pasów zieleni średniej [krzaczastej] w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach objętych opracowaniem planu;
- 4) na terenach usługowych i usługowo-mieszkaniowych zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, zlokalizowanego w ramach terenów: **3 U/MW** i **5 U/MW**, poprzez:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, itp.,
 - b) składowanie odpadów luzem na otwartej przestrzeni,
 - c) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym normy określone przepisami odrębnymi;
- 5) uzupełnienia nowymi nasadzeniami - gatunkami rodzimymi w razie koniecznych wycinek drzew, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i realizacją obiektów kubaturowych;
- 6) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew;
- 7) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji usług i miejsc postojowych;
- 8) uniemożliwienie bezpośredniego przenikania zanieczyszczeń do gruntu z utwardzonych nawierzchni, które wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacyjny;
- 9) wykorzystanie mas ziemnych w trakcie realizacji inwestycji na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;
- 10) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi,
 - b) realizacji przedsięwzięć związanych z obsługą samochodów, warsztatów samochodowych oraz myjni samochodowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Część terenu objętego planem położona jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta, dla którego:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej Starego Miasta;
- 2) obowiązuje współdziałanie z właściwymi miejscowo organami ds. ochrony zabytków w zakresie prac związanych z zagospodarowaniem terenu i kształtowaniem przestrzeni dla ochrony dziedzictwa kulturowego.

2. Na terenie objętym niniejszym planem znajduje się spichlerz, zlokalizowany przy ul. Nadrzecnej 8, wpisany do rejestru zabytków pod nr 33 - wymogi ochrony określają ustalenia szczegółowe w § 16 ust. 4.

3. Przy ulicy Szczecińskiej na terenie działki nr 110 zlokalizowany jest budynek mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków - wymogi ochrony określają ustalenia szczegółowe w § 15 ust. 5.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się realizację kładki pieszej nad rzeką Iną łączącą oba jej brzegi, umożliwiającą połączenie terenów rekreacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4UST z terenem zielonym poza granicami planu - na rysunku planu wskazana jest proponowana lokalizacja tej kładki;
- 2) na terenie **4UST** ustala się możliwość realizacji placu zabaw, urządzeń rekreacyjnych, ciągów pieszych wraz z elementami małej architektury, miejsc wystaw plenerowych, jarmarków i imprez świątecznych i okolicznościowych, itp. - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi ustalonymi w § 16;
- 3) na terenie **6ZP** dopuszcza się realizację ścieżki pieszej wraz z elementami małej architektury;
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń na całym obszarze planu;
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) reklamowe i informacyjne oznakowanie działalności gospodarczej prowadzonej na obszarze objętym niniejszym planem dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 3,0 m² umieszczonych na elewacji budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) lokalizację nośników reklamowych - reklam wolno stojących jedynie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U,
 - c) na terenie 2U dopuszcza się również lokalizację pylonów reklamowych o wysokości nie wyższej niż 15 m.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:

- 1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) ustala się podział obszaru planu po liniach rozgraniczających poszczególne tereny elementarne, za wyjątkiem terenu **7WS**;
- 3) dopuszcza się łączenie działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 5) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie odnoszą się do:
 - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielonych działek, stanowiących wewnętrzne dojścia,
 - c) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej, aby dostosować wielkość działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dopuszcza się 5% tolerancji dla powierzchni nowo wydzielanych działek, określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego związanego z prowadzeniem działalności handlowej poza obiektami handlowymi; zakaz ten nie dotyczy obszaru przeznaczonego pod lokalizację jarmarków świątecznych i okolicznościowych, wyznaczonego na terenie 4UST;
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy;
- 3) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych jednakże bez możliwości ich rozbudowy w sposób inny niż określony planem.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z drogą powiatową nr 0704Z, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, zapewniać będą:
 - a) droga dojazdowa oznaczona symbolem **8KDD**,
 - b) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **9KPJ** i **10KPJ** oraz
 - c) ciąg pieszy oznaczony symbolem **11KP**;

- 2) na terenie planu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby:
 - a) dla usług handlowych - min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla zagospodarowania sportowo - rekreacyjnego - min.10 miejsc postojowych,
 - c) dla jarmarków okolicznościowych lub świątecznych - min.15 miejsc postojowych,
 - d) dla zaplecza przystani kajakowej - min.5 miejsc postojowych,
 - e) dla funkcji hotelowej - min.1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy,
 - f) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług medycznych - min. 1 miejsce postojowe na gabinet,
 - h) dla biur, usług rzemiosła, obsługi firm i klientów, obsługi administracyjnej, bankowej, socjalnej, komunalnej, ogólnej - min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla funkcji mieszkalnej na terenach **3U/MW** i **5U/MW** - min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) na terenie usługowym, oznaczonym symbolem 2U obowiązuje realizacja miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych w pobliżu głównego wejścia do obiektu usługowego;
- 4) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej od 0,5 - do 0, a dla liczby równej lub większej od 0,5 - do 1;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych z wjazdem wprost z ulicy z jednoczesną budową chodnika [ciągu pieszego] wzdłuż tych miejsc postojowych na terenie działki inwestora.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg i ciągów pieszo-jezdnych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których winny być prowadzone sieci uzbrojenia terenu [sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV, sieć gazowa i teletechniczna oraz inne sieci, niezbędne do obsługi terenów zabudowanych];
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej przez tereny, niebędące drogami;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji ustaleń planu, poprzez zmianę jej przekrojów i przebiegów;
- 4) na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 5) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zasilenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej na terenie planu oraz w bezpośrednio przyległych do obszaru planu drogach,
 - b) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Goleniowie, położonej poza granicami obszaru objętego planem, poprzez system kanalizacji ściekowej;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejący na obszarze objętym planem system kanalizacji deszczowej,
 - b) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obsługę terenu objętego planem z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - paliwa gazowe, energia elektryczna oraz kolektory słoneczne;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę telekomunikacyjną z istniejących sieci telekomunikacyjnych,
 - b) realizację nowych sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) wykonanie sieci abonenckiej jako sieci kablowej w kanalizacji teletechnicznej;
- 11) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących elektroenergetycznych linii kablowych 0,4 kV,
 - b) docelową likwidację istniejącej na terenie oznaczonym symbolem 2U wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4kV na rzecz wbudowanej w obiekt usługowy,
 - c) przebudowę linii elektroenergetycznej przebiegającej nad rzeką Iną;
 - 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) obsługę z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej na obszarze objętym planem,
 - b) realizację nowych sieci i infrastruktury gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów:
 - a) usuwanie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla całej gminy,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych oraz na terenie 2U dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni 0,15 ha.

2. Ustala się następujący zakres usług: gastronomia, usługi turystyczne, biura, administracja, handel o powierzchni sprzedaży do 100 m² oraz zaplecze przystani kajakowej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDD,
 - b) nieprzekraczalna w odległości - zgodnie z rysunkiem planu:
 - po linii zabudowy istniejącego budynku - od strony ul. Szczecińskiej [przylegającej bezpośrednio do granicy opracowania planu],
 - w odległości od 5,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11KP,
 - w odległości 19,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4UST;
 - 2) wysokość:
 - a) elewacji frontowej - max. 4,0 m,
 - b) zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, max. 6,0 m;
 - 3) geometria dachu:
 - a) dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym i jego odcieni,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci od 15° - 35°,
 - c) dopuszcza się realizację dachu płaskiego jako uzupełnienie dachu dwuspadowego na powierzchni max. 25% powierzchni zabudowy,
 - d) układ głównej kalenicy dachu równoległy do obowiązującej linii zabudowy;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,20,
 - b) maksymalny - 0,35;
 - 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) biologicznie czynnej - min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) przy realizacji nowego obiektu usługowego ustala się obowiązek zastosowania materiałów wykończeniowych wysokiej jakości w tym elementów klinkierowych dla uzyskania harmonijnej architektury nawiązującej do zabudowy sąsiedniej.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązują ustalenia wg § 6;

2) zachowanie istniejącej nawierzchni brukowej, znajdującej się na granicy działek nr 105/1 i 105/2.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 1U położony jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1.

7. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 1U stanowi działkę nr 105/1;
- 2) ustala się zakaz wtórnych podziałów.

8. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

9. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z przyległej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 2) niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy na terenie 1U oblicza się według wskaźnika podanego w § 11 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) miejsca postojowe na potrzeby prawidłowego funkcjonowania terenu zapewnione zostaną na własnym terenie.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** o powierzchni 0,93 ha.

2. Ustala się następujący zakres usług: handel, gastronomia, sport i rekreacja, biura, usługi rzemiosła, obsługi administracyjnej, bankowej, komunalnej, ogólnej.

3. Powierzchnia sprzedaży jednego lokalu handlowego nie może przekroczyć 1000 m².

4. Dopuszcza się łączenie obiektów handlowych na terenie 2U poprzez drugą kondygnację, tak aby utworzyć w kondygnacji parteru bramę przejazdową.

5. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na dachu budynku przy zastowaniu attyki przesłaniającej o wysokości nie niższej niż 2,0 m.

6. Na terenie 2U ustala się:

- 1) jednolitą kompozycję nawierzchni;
- 2) realizację obiektów małej architektury, tj. ławek, basenów dekoracyjnych, skwerów zieleni;
- 3) możliwość wprowadzenia kolumnady jako kontynuacja już istniejącej,

w celu uzyskania wnętrza urbanistycznego.

7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje nadziemne - max. 14,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
 - b) elewacji frontowej - max. 10,0 m,
 - c) planowanej dominanty kompozycyjnej - 20,0 m,
 - d) istniejących na działkach nr: 106 i 113/2 oraz 113/1 budynków usługowych pozostaje bez zmian; dopuszcza się możliwość dokonywania przebudowy i remontów budynku, bez możliwości powiększania ich wysokości;
- 3) geometria dachu budynków:
 - a) dach płaski; dopuszcza się dachy dwuspadowe (kąt nachylenia głównych połaci od 15° do 45°) stanowiących max. 50% powierzchni zabudowy za wyjątkiem ustalenia lit. d,
 - b) ustala się dostosowanie kształtu dachów nowej zabudowy do istniejących obiektów handlowych zlokalizowanych na działkach nr: 106 i 113/2,
 - c) dopuszcza się częściowe zadaszenie parkingu usytuowanego na dachu budynku, przy zachowaniu max. wysokości kalenicy zadaszenia - 17,0 m,
 - d) w przypadku rozbudowy istniejącego budynku usługowego, usytuowanego na terenie działki nr 111, ustala się na całym budynku realizację dachu dwuspadowego w układzie kalenicowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,5,
 - b) maksymalny - 1,0;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - max. 50% powierzchni działki; dopuszcza się zastosowanie wskaźnika powierzchni zabudowy max. 65% powierzchni działki budowlanej - w przypadku realizacji parkingu dla samochodów osobowych na poziomie dachu,
 - b) biologicznie czynnej - min 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustalony w pkt 5 lit. a i b nie dotyczy zabudowy usługowej, zlokalizowanej na terenie działki nr 113/1, dla której ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie max. 70%, a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min.5%;
- 6) istniejące na działce nr 108/1 i części działki nr 110 garaże docelowo przewidziano do likwidacji;
- 7) istniejąca na terenie działki nr 108/2 wolnostojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV - do likwidacji na rzecz stacji wbudowanej w obiekt usługowy;
- 8) przy realizacji obiektów usługowych ustala się obowiązek zastosowania materiałów wykończeniowych wysokiej jakości w tym elementów klinkierowych dla uzyskania harmonijnej architektury i ładu przestrzennego poprzez dostosowanie się do już istniejącego obiektu usługowego, zlokalizowanego na terenie działek nr 106 i 113/2;
- 9) lokalizacja nośników reklamowych - reklam wolno stojących na zasadach określonych § 8 pkt 5.

8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6.

9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 2U położona jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1.

10. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 2U stanowi działki nr: 108/2, 111, 112, 113/1, 113/2, 106, 107, 108/1 i część działki nr: 110 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejącego podziału na działki budowlane - dotyczy działek nr: 112, 113/1, 113/2, 106, 107, 108/1 i 108/2;
- 3) można dokonać wtórnego podziału terenu przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 200 m²,
 - b) szerokość frontu działki - dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80° - 95°.

11. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

12. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U z bezpośrednio przyległej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD oraz z przyległej drogi powiatowej nr 0704Z [ul. Szczecińskiej], biegnącej poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy na terenie 2U oblicza się według wskaźnika podanego w § 11 pkt 2 niniejszej uchwały; wskaźnik ten nie dotyczy działki nr 113/1;
- 3) dopuszcza się zlokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poziomie dachu budynków usługowych.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3U/MW** o powierzchni 0,44 ha.

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: usługi medyczne, handlowe, gastronomiczne, biurowe, usługi rzemieślnicze w zakresie obsługi klientów oraz usług komunalnych, administracyjnych, socjalnych i ogólnych, które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa pierzejowa w formie kwartału, zabudowanego z czterech stron i z wewnętrznym podwórzem ogólnodostępnym, o wysokości od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym czwarta w dachu stromym, jedynie dla terenu działki nr 109/11 w miejscu istniejącej dominanty kompozycyjnej ustala się do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca - po linii elewacji istniejących budynków,
 - b) nieprzekraczalna - na terenie działki nr 109/10;
- 3) wysokość:
 - a) istniejącej zabudowy - pozostaje bez zmian,
 - b) planowanej zabudowy - max. 12,0 m,
 - c) istniejącej dominanty kompozycyjnej - pozostaje bez zmian;
- 4) geometria dachu:
 - a) istniejących budynków pozostaje bez zmian,
 - b) dla planowanej zabudowy:
 - dach dwu- lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci od 35° - 45°,
 - dopuszcza się realizację dachu płaskiego jedynie jako uzupełnienie dachu dwu- lub wielospadowego na powierzchni max. 25% powierzchni zabudowy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,9,
 - b) maksymalny - 3,5;
- 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) dla działek zabudowanych:
 - zabudowy - max. 95% powierzchni działki budowlanej,
 - biologicznie czynnej - min 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla niezabudowanej działki nr 109/10:
 - max. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - biologicznie czynnej - min 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) aktualny w dniu wejścia w życie niniejszego planu wskaźnik powierzchni zabudowy na terenach działek z istniejącą zabudową, jest traktowana jako maksymalna bez możliwości jej zwiększania;
- 8) wszelkie parametry związane z kształtowaniem zabudowy dla obiektów istniejących pozostają bez zmian z możliwością dokonywania ich przebudowy i remontów lecz bez możliwości powiększania ich gabarytów, w tym ich wysokości i kształtu dachu;
- 9) na terenie działki nr 109/10 ustala się nakaz zapewnienia przejazdu dla samochodów uprzywilejowanych w głąb podwórza, ze względów przeciwpożarowych - minimalna wysokość przejazdu 3,80 m, minimalna szerokość przejazdu 4,00 m;
- 10) dopuszcza się reklamy wbudowane;
- 11) w ramach terenu ustala się zlokalizowanie elementów małej architektury.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie działki nr 110 usytuowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W związku z tym:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub remont budynku na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) obowiązuje zakaz zmiany konstrukcji budynku, jego wysokości i geometrii dachu oraz zmiany detalu architektonicznego elewacji frontowej budynku;
- 3) dopuszcza się powiększenie otworów okiennych w parterze budynku przy zachowaniu istniejących osi otworów okiennych;
- 4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na budynku o powierzchni przekraczającej 2 m².

6. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 3/MWU stanowi działki nr: 109/1 - 109/4, 109/6 - 109/16 i część działki nr: 110;
- 2) ustala się podział działki nr 110 na styku z terenem 2U i 10KPJ zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi;
- 3) dopuszcza się również podział działki nr 109/10 na dwie działki, tak aby linia podziału znajdowała się w odległości min.3,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy [wyznaczającej obszar możliwej zabudowy] w głąb kwartału, bądź min.3,0 m od wybudowanego na tej działce budynku usługowego [wrysowano propozycję podziału na rysunku planu];
- 4) dopuszcza się łączenie działek jedynie w celu polepszenia wnętrza kwartału.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3U/MW z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD, z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KPJ oraz z ulic przylegających do granicy planu [ul. Szczecińska i ul. Matejki];
- 2) ustala się zachowanie istniejących przejść pieszych do wnętrza kwartału;
- 3) niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy na terenie 3U/MW oblicza się według wskaźnika podanego w § 11 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) miejsca postojowe należy kształtować w ramach terenu elementarnego 3U/MW oraz przylegających terenów komunikacyjnych [8KDD, 10KPJ].

§ 16. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji wraz z funkcją turystyczną oznaczony na rysunku planu symbolem **4UST** o powierzchni 0,43 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) teren w części zachodniej - w formie polany rekreacyjnej, spełniający funkcje miejsca plenerów artystycznych, imprez kulturalnych, sportu i rekreacji w tym przystani kajakowej - bez możliwości realizacji miejsc postojowych [zgodnie z rysunkiem planu];
- 2) w ramach terenu dopuszcza się zlokalizowanie elementów małej architektury, takich jak ławeczki, grille, słupki, latarnie, stojaki na rowery, kajaki oraz na elementy wystawiennicze, urządzenia plenerowe, ogród gastronomiczny, zadaszenia, proste urządzenia zabawowe, terenowe urządzenia rekreacyjne itp.;
- 3) w ramach imprez sezonowych ustala się możliwość realizacji: lodowisk, boiska piłki plażowej, podestów estradowych;
- 4) jedynie na wyznaczonym na rysunku planu terenie dopuszcza się dodatkowo realizację jarmarków świątecznych i okolicznościowych;
- 5) obowiązująca linia zabudowy - po liniach elewacji istniejącego budynku spichlerza - zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,08,
 - b) maksymalny - 0,32;
- 8) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy - pozostaje bez zmian [około 8%],
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60%;
- 9) z terenu 4UST ustala się poprowadzenie kładki pieszej - proponowaną lokalizację kładki, umożliwiającą połączenie z terenem zielonym położonym po drugiej stronie rzeki Iny, oznaczono na rysunku planu.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren 4UST położony jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

- 2) na terenie zlokalizowany jest zabytkowy spichlerz [ul. Nadrzeczna 8], który wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 33 [decyzja z dnia 22 kwietnia 1955 r.]. W związku z tym:
 - a) dopuszcza się przebudowę i renowację budynku dawnego spichlerza na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) dopuszcza się możliwość zrealizowania 4 kondygnacji w budynku spichlerza,
 - c) obowiązuje zakaz zmiany konstrukcji budynku, jego wysokości i geometrii dachu,
 - d) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na budynku za wyjątkiem szyldów informujących o prowadzonej działalności,
 - e) utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych - zakaz lokalizacji elementów przesłaniających zabytek od strony rzeki oraz drogi dojazdowej 8KDD,
 - f) współdziałanie z właściwymi miejscowo organami ds. ochrony zabytków w zakresie dotyczącym prac związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakazuje się stosowania nawierzchni z asfaltu i betonu do utwardzania alejek spacerowych;
- 4) zachowanie na działkach nr 105/1 i 105/2 istniejącej nawierzchni brukowej znajdującej się na granicy działki nr 104/1.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 4UST stanowi działkę nr 105/2 oraz część działki nr 103 i 104/1 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4UST z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
- 2) niezbędną ilość miejsc postojowych oblicza się według wskaźnika podanego w § 11 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) minimum 50% zapotrzebowania na miejsca postojowe należy zapewnić w ramach terenu elementarnego 4UST; dopuszcza się bilansowanie pozostałych miejsc postojowych w ramach terenów elementarnych 8KDD i 9KPJ;
- 4) na rysunku planu wskazano obszar z zakazem realizowania miejsc postojowych.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **5U/MW** o powierzchni 0,13 ha.

2. Ustala się następujący zakres usług: usługi turystyczne, gastronomiczne, handlowe, biurowe, kultury, zaplecza socjalnego przystani kajakowej.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu dla niniejszego terenu, ustala się możliwość remontów, przebudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez możliwości ich rozbudowy.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) po linii elewacji istniejących budynków mieszkalnych od strony 8KDD i 9KPJ oraz po południowo-zachodniej elewacji istniejącego budynku nr 1,
 - b) w odległości 5 m od północno-zachodniej elewacji budynku nr 1;
- 2) wysokość zabudowy - 2 do 3 kondygnacje nadziemne, max. 12,0 m;
- 3) geometria dachu:
 - a) dach dwuspadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci od 30° - 45°,
 - c) dopuszcza się realizację dachu płaskiego jako uzupełnienie dachu dwuspadowego na powierzchni max. 25% powierzchni zabudowy;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,40,
 - b) maksymalny - 0,90;

5) wskaźnik powierzchni:

- a) zabudowy - max. 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) biologicznie czynnej - min 30% powierzchni działki budowlanej;

6) istniejące na terenie 5U/MW budynki gospodarcze i garażowe do likwidacji;

7) w ramach terenu dopuszcza się zlokalizowanie elementów małej architektury, takich jak ławeczki, słupki, latarnie, stojaki na rowery i kajaki, ogródek gastronomiczny itp.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 6.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 5U/MW położona jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1.

7. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 5U/MW stanowi część działki nr: 104/1, 104/2 i 104/3 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) zakaz wtórnego podziału terenu.

8. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

9. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjną terenu 5U/MW odbywa się poprzez drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDD oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 9KPJ;
- 2) niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy na terenie 5U/MW oblicza się według wskaźnika podanego w § 11 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) miejsca postojowe należy kształtować w ramach terenu elementarnego 5U/MN.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZP** o powierzchni 0,09 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - min. 70% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) kolidujące z planowanym zagospodarowaniem istniejące zabudowania przewidziano docelowo do likwidacji;
- 4) urządzenie ścieżek spacerowych z organizacją miejsc wypoczynku [np. terenowe urządzenia rekreacyjne, takie jak: ławki, urządzenia do czynnej rekreacji - ścieżka zdrowia, itp.] i oświetlenia parkowego;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji ogródków gastronomicznych [łącznie z terenem 5U/MW], zlokalizowanych w sposób nie blokujący swobodnego przejścia;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, 3, 4, 5 pkt 1, 6 niniejszej uchwały, a także:

- 1) zakazuje się stosowania nawierzchni z asfaltu i betonu do utwardzania alejek spacerowych;
- 2) ustala się konieczność wzbogacenia szaty roślinnej;
- 3) dopuszcza się regulację brzegów rzeki Iny, wprowadzenie umocnień wzdłuż terenu 7WS zabezpieczających przed uruchomieniem procesów osuwiskowych w stronę rzeki.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 6ZP stanowi część działek 104/3, 104/2, 27/5, 27/9 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów;
- 3) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości, a w przypadku istnienia takich ogrodzeń w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ustala się nakaz ich likwidacji.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenu 6ZP z bezpośrednio przyległej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD, poprzez ciąg pieszo - jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 9KPJ oraz poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5U/MN.

§ 19. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych - rzeka Ina, oznaczony na rysunku planu symbolem **7WS** o powierzchni 0,29 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenu na potrzeby sportów wodnych;
- 2) ustala się regulację brzegów rzeki z dostosowaniem do turystyki wodnej;
- 3) ponad terenem 7WS ustala się poprowadzenie kładki pieszej [proponowaną lokalizację kładki oznaczono na rysunku planu], umożliwiającej połączenie terenów rekreacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 4UST z terenem zielonym położonym po drugiej stronie rzeki Iny planty Starego Miasta]
- 4) konstrukcja planowanej kładki pieszej nie może ograniczać ruchu turystyki wodnej na rzece.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, 4.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 7WS położona jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości - teren 7WS stanowi część działki nr: 27/9 - teren nie wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - ustala się przebudowę napowietrznej elektroenergetycznej linii, przebiegającej nad rzeką Iną w linię kablową bądź zmianę jej przebiegu.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z terenu przyległego 11KP oraz ciąg pieszo-jezdny 9KPJ.

§ 20. 1. Wyznacza się teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8KDD** o powierzchni 0,40 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik;
- 3) ustala się realizację miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia wg § 6 ust. 3, 4 i odpowiednio 5;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew w pobliżu terenów 2U i 4UST [na fragmencie nowego przebiegu ulicy Nad-rzecznej] na potrzeby prowadzenia, przebudowy i dostosowania szerokości drogi do szerokości zgodnej z przepisami dotyczącymi dróg publicznych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 8KDD położona jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 8KDD stanowi część działek nr: 27/5, 101, 103, 104/1, 104/2, 104/3 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się pozostawienie istniejących w liniach rozgraniczających terenu sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach planu i poza jego granicami.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą powiatową nr 0704Z [ul. Szczecińska] oraz drogę gminną [działka nr 78].

§ 21. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **9KPJ** o powierzchni 0,06 ha;
- 2) **10KPJ** o powierzchni 0,07 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zmienna szerokość ciągów pieszo - jezdnych w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ciąg pieszo-jezdny 9KPJ stanowi równocześnie slip dla kajaków i łódek do rzeki Iny;
- 3) w ramach terenu 10KPJ na jego zakończeniu ustala się zlokalizowanie placu do zawracania, z którego przewidziano wjazd na teren podwórza zabudowy, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U/MW;
- 4) na terenie 9KPJ ustala się regulację brzegu rzeki z dostosowaniem do turystyki wodnej;
- 5) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;
- 6) ustala się realizację miejsc postojowych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, 4, 5 pkt 6 i 7;
- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni z asfaltu i betonu do utwardzania ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 9KPJ na rzecz nawierzchni kamiennej.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 9KPJ położona jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 9KPJ stanowi część działek nr: 27/5, 104/1, 104/2 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, a po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału;
- 2) teren 10KPJ stanowi działkę nr: 109/5 i część działki 110.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się pozostawienie istniejących w liniach rozgraniczających terenu sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach planu.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna poprzez istniejące skrzyżowania z drogą gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDD.

§ 22. 1. Wyznacza się teren publicznego ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem **11KP** o powierzchni 0,16 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ciąg pieszy w formie bulwaru nadrzecznego z elementami małej architektury w tym tablic informacyjnych, zejściami do rzeki o jednolitej kompozycji nawierzchni;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) ponad terenem 11KP ustala się poprowadzenie kładki pieszej [proponowaną lokalizację kładki oznaczono na rysunku planu], umożliwiającej połączenie terenów rekreacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4UST z terenem zielonym położonym po drugiej stronie rzeki Iny [planty Starego Miasta] - poza obszarem opracowania planu;
- 5) zakaz lokalizacji reklam;
- 6) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącego nabrzeża w celu dostosowania go do potrzeb turystyki wodnej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, 4.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 11KP położona jest w granicach obszaru wpisu do rejestru zabytków terenu Starego Miasta - obowiązują ustalenia § 7 ust. 1.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 9KP stanowi część działek nr: 27/9, 27/5, 103, 104/1, 105/2 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się przebudowę napowietrznej elektroenergetycznej linii, przebiegającej nad rzeką Iną w linię kablową bądź zmianę jej przebiegu.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną z terenów przyległych [1U, 4UST, 9KPJ].

Rozdział 4 **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 23. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości:

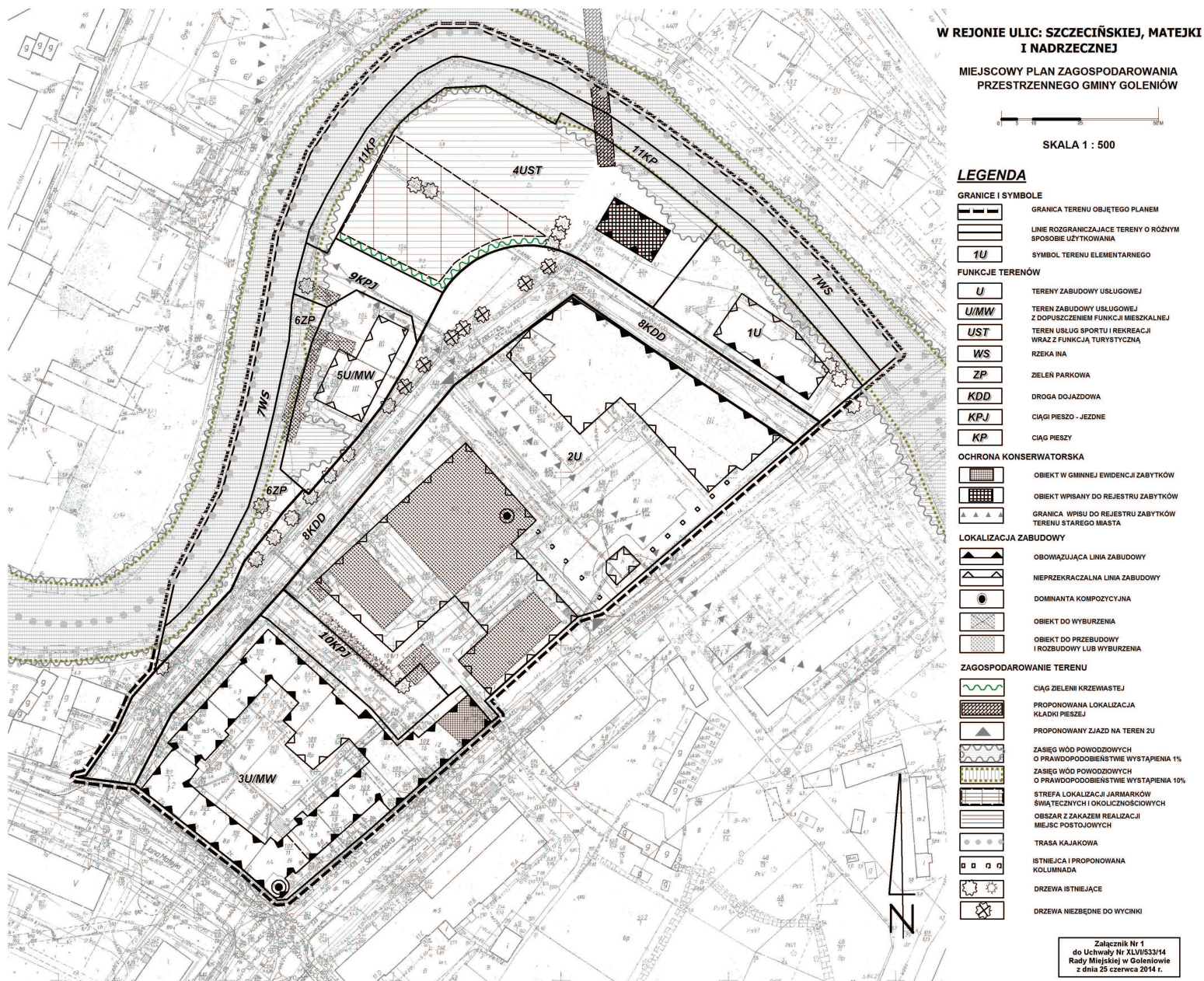
- 1) dla terenu 4UST w wysokości 30%;
- 2) dla terenów 1U, 2U w wysokości 10%;
- 3) dla terenów 3U/MW, 5U/MW w wysokości 5%;
- 4) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goleniowa.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Goleniowie.

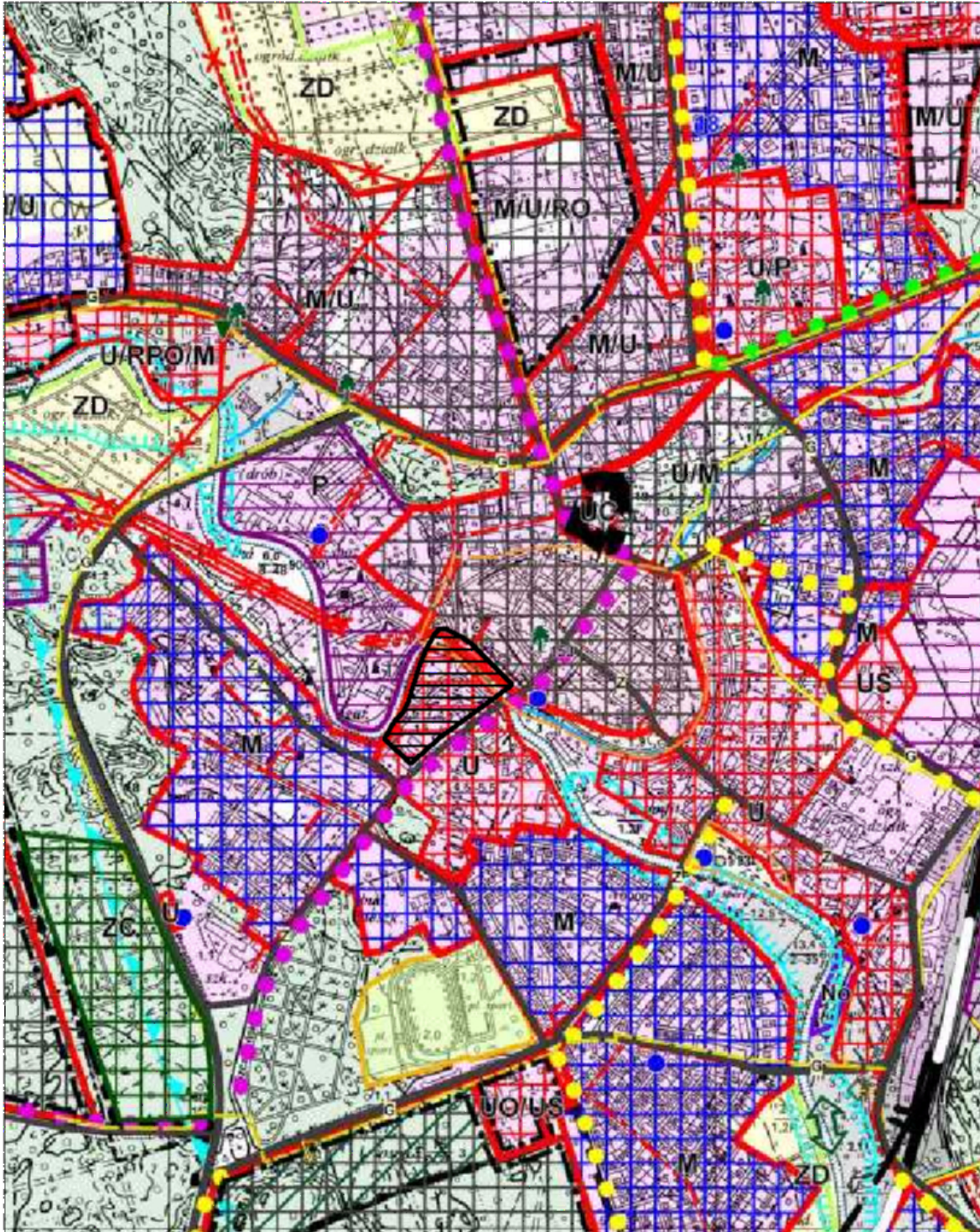
Przewodniczący Rady

Czesław Majdak

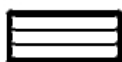


WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOLENIÓW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVI/533/14
Rady Miejskiej w Goleniowie
z dnia 25 czerwca 2014 r.



STREFA ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ



OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GOLENIÓW

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/533/14
Rady Miejskiej w Goleniowie
z dnia 25 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

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; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446 oraz z 2014 r. poz. 379), Rada Miejska w Goleniowie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego dla terenu położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Matejki, Nadrzecznej w obrębie geodezyjnym nr 6 miasta Goleniowa, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr VI/50/11 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 9 marca 2011 r., wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lutego 2014 r. do 18 marca 2014 r., wpłynęła jedna uwaga firmy SPOŁEM Powszechna Spółdzielnia Spożywców w Goleniowie z siedzibą przy ul. Konstytucji 3-go Maja 18 - Burmistrz uwagę tę rozpatrzył pozytywnie, projekt planu został skorygowany w zakresie wnioskowanej uwagi i przeprowadzono jego ponowne wyłożenie do publicznego wglądu w zakresie zmian wynikających z rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu.

W związku z brakiem uwag do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Matejki, Nadrzecznej w obrębie geodezyjnym nr 6 miasta Goleniowa, w dniach od 22 kwietnia 2014 r. do 23 maja 2014 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 czerwca 2014 r., **nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/533/14
Rady Miejskiej w Goleniowie
z dnia 25 czerwca 2014 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

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; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446 oraz z 2014 r. poz. 379), Rada Miejska w Goleniowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) przebudowę drogi publicznej ul. Nadrzeczej;
- 2) budowę ciągów pieszych i pieszo-jezdni;
- 3) przebudowę i modernizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. 1. Finansowanie w/w zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określi Rada Miejska w Wieloletniej prognozie finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnia prognoza finansowa”.

2. Z budżetu gminy lub przez inwestora zewnętrznego finansowana będzie:

- 1) przebudowa ul. Nadrzeczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD;
- 2) budowa ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 KP i pieszo-jezdni oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KPJ, 10,KPJ;
- 3) przebudowę i modernizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej w niezbędnym zakresie.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami). Przebudowa linii elektroenergetycznej, przebiegającej przez rzekę Inę również będzie realizowana przez zarządcę sieci.