UCHWAŁA NR …… / ……/ ……

RADY MIEJSKIEJ W GOLENIOWIE

z dnia …….

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu ul. Nowogardzkiej w Kolonii Żółwia Błoć, położonych w obrębie geodezyjnym Żółwia Błoć, gmina Goleniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) w związku z art. 67 ust. 3 oraz 67 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, Dz. U. z 2026 r. poz. 781), Uchwałą Nr XXXIII/291/26 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 17 czerwca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu ul. Nowogardzkiej w Kolonii Żółwia Błoć, w obrębie geodezyjnym Żółwia Błoć, gmina Goleniów oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów przyjętego uchwałą Nr LI/601/22 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 31 sierpnia 2022 r., Rada Miejska w Goleniowie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu ul. Nowogardzkiej w Kolonii Żółwia Błoć, położonych w obrębie geodezyjnym Żółwia Błoć, gmina Goleniów.
2. Załącznikami do planu są:
   a) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”;
   b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,

c) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Przedmiotowy plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,06 ha, którego granice przedstawiono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) linie wymiarowe;
   5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
   6) symbole terenów elementarnych określające ich przeznaczenie, które wskazano szczegółowo w części opisowej planu,
   7) pasy zieleni izolacyjnej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
4. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku.
5. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

§ 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12^{o};
   2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o symetrycznych względem siebie głównych połaciach dachowych nachylonych pod kątem od 30^{o} do 45^{o};
   3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających, zgodnie z którą można lokalizować budynki, przy czym:
   a) dopuszcza się wysunięcia przed tę linię:
   - okapów i gzymsów dachu głównego o nie więcej niż 1,0 m,
   - części budynków, takich jak balkony, galerie, loggie, wykusze, tarasy, zadaszenia wejściowe o nie więcej niż 1,5 m,
   - schodów zewnętrznych i pochylni o nie więcej niż 2,0 m;
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury:
6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70 % długości elewacji budynku, przy czym:
   a) w przypadku lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i wiat, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w pkt 5,
   b) dopuszcza się wysunięcia przed tę linię:
   - okapów i gzymsów dachu głównego o nie więcej niż 1,0 m,
   - części budynków, takich jak balkony, galerie, loggie, wykusze, tarasy, zadaszenia wejściowe o nie więcej niż 1,5 m,
   - schodów zewnętrznych i pochylni o nie więcej niż 2,0 m;
   c) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
8) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
9) usługach ogólnych – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 50 m^2, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną, rehabilitacyjną i socjalną, usługi medyczne, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, turystyczne lub sportowe.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ 2.
Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
   2) tereny usług z zielenią oznaczone symbolami: 1U-Z, 2U-Z;
   3) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN;
   4) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem 1KDL;
   5) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem 2KDD;
   6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – 3KR, 4KR.
2. Oddzielone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zmiennie.

§ 5.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
   1) lokalizację budynków o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
   2) wprowadzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zieleni izolacyjnej od strony dróg wewnętrznych i publicznych oraz zewnętrznych granic obszaru objętego planem zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
   3) zakaz realizacji na całym obszarze planu:
      - garaży blaszanych oraz obiektów o charakterze kontenerowym,
      - tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy,
      - ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.
2. Dopuszcza się:
   1) lokalizację budynków na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
   2) realizację na każdym terenie elementarnym zieleni, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania i parkingów dla samochodów osobowych, obiektów małej architektury oraz

urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub likwidację;
3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu elementarnego.

§ 6.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
   1) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
   2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji.
2. Zakazuje się lokalizacji:
   1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji mieszkaniowych dopuszczonych ustaleniami planu;
   2) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
   3) usług zamieszkania zbiorowego;
   4) usług złomowania lub przeładunku złomu, demontażu pojazdów i maszyn;
   5) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
   6) usług składowania odpadów, punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
   7) składów i magazynów;
   8) elektrowni wiatrowych i biogazowni;
   9) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:
1) ochronę istniejących stanowisk archeologicznych nr AZP 27-08/74 i nr AZP 27-08/73,
2) obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) stosowanie jednorodnych elementów zagospodarowania w zakresie: m. in. nawierzchni, oświetlenia, obiektów małej architektury,
2) zagospodarowanie terenów nieutwardzonych zielenią uporządkowaną.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z położenia całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, na którym:
1) wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
2) obowiązuje ochrona wód podziemnych zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 „Zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów" lub innymi aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 10.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4:
   1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż:
      a) 1000 m^2 na terenach elementarnych 1MN, 2 MN, 4MN, 1U-Z, 2U-Z;
      b) 800 m^2 na terenach elementarnych 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN,
      c) 3000 m^2 na terenie elementarnym 1ZN,
      d) dowolną na pozostałych terenach elementarnych;
   2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
      a) 22,0 m na terenie elementarnym 4MN,
      b) 24,0 m na terenach elementarnych 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1U-Z, 2U-Z;
      c) dowolną na pozostałych terenach elementarnych;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 75° - 105°;

2. Dopuszcza się:
   1) wydzielenia dojazdów do działek budowlanych w ramach terenów elementarnych MN,
   2) 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni wydzielanych działek.
3. Ustalone w ust. 1 wartości nie dotyczą działek:
   1) wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
   2) wydzielanych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej, regulacji granic między nieruchomościami lub wydzielenia danego terenu elementarnego.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich likwidacji, rozbudowy lub przebudowy, po uzyskaniu koniecznych zgód od właściwego gestora sieci;
2) na terenach elementarnych 1MN, 1ZN i 3KR uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, w szczególności w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego i związanej z tym konieczności zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej oraz działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego;
3) w granicach obszaru objętego planem nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych przepisów prawa lotniczego oraz przepisów odrębnych dotyczących warunków jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska Szczecin Goleniów, znajdującego się poza granicami obszaru objętego planem;
4) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego poprzez drogę publiczną powiatową nr 4133 Z, w ciągu ul. Nowogardzkiej;
2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych i publicznych:
   a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1U-Z i 1ZN z terenu drogi wewnętrznej 3KR,

b) dla terenu 6MN z terenów dróg 2KDD lub 3KR,
c) dla terenów 7MN, 8MN, 10MN, 11MN i 2U-Z z terenów dróg 2KDD lub 4KR,
d) dla terenu 9MN z terenu drogi wewnętrznej 4KR.

3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych z uwzględnieniem pkt 4 i 5 w obrębie działki budowlanej na terenach elementarnych MN i U-Z, w tym w garażach wbudowanych, w liczbie:
   a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
   b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej;
4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
5) dla obiektów usługowych na terenach elementarnych 1U-Z i 2U-Z zapewnienie dodatkowo, niezależnie od liczby stanowisk wynikających z treści pkt 3 lit. b, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1;
6) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, wiat i zadaszeń przeznaczonych dla rowerów.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem pkt 2;
2) możliwość lokalizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie, w tym stosowania zbiorników na deszczówkę, studni chłonnych, podziemnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, zielonych dachów czy wykorzystywania naturalnego ukształtowania terenu;
3) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
5) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z uwzględnieniem pkt 8 lit. b;
6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z dopuszczeniem stosowania zbiorników na gaz płynny;
7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt 8 lit. b;
8) w zakresie telekomunikacji – zaopatrzenie odbiorców z sieci telekomunikacyjnej;

9) dopuszczenie:
   a) robót budowlanych w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną na całym obszarze planu,
   b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, lokalizowanej wyłącznie na dachach budynków i wiat;
10) uwzględnienie przepisów ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę i zapewnienia dróg pożarowych dla planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także przepisami prawa budowlanego.

§ 14.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

ROZDZIAŁ 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN o powierzchni 0,5881 ha, 2MN o powierzchni 1,1170 ha, 3MN o powierzchni 1,3299 ha, 4MN o powierzchni 1,0953 ha, 5MN o powierzchni 0,9338 ha, 6MN o powierzchni 1,0185 ha, 7MN o powierzchni 0,5906 ha, 8MN o powierzchni 0,7074 ha, 9MN o powierzchni 0,5327 ha, 10MN o powierzchni 0,5380 ha i 11MN o powierzchni 0,5026 ha, ustala się:

1) W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej i zieleni:
   a) lokalizację:
      – jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej jako funkcji podstawowej;
      – lokali użytkowych mieszczących usługi ogólne w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 9 planu w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
      – zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej tj. budynków gospodarczych, garaży i wiat, z możliwością ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy;

- stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury;

b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu, przy czym w przypadku, gdy na działce wskazano więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, dopuszcza się lokalizacje zabudowy na dowolnej z nich;

c) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;

d) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż:
- 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
- 7,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;

e) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych, przy czym ich łączna powierzchnia po zewnętrznym obrysie nie może być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;

f) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad:
- takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
- parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 40% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;

g) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;

h) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

i) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;

j) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
a) 1000 m^2 na terenach 1MN, 2 MN, 4MN,
b) 800 m^2 na terenach 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;

3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych:
a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN z terenu drogi wewnętrznej 3KR,
b) dla terenu 6MN z terenów dróg 2KDD lub 3KR,
c) dla terenów 7MN, 8MN, 10MN i 11MN z terenów dróg 2KDD lub 4KR,
d) dla terenu 9MN z terenu drogi wewnętrznej 4KR.

4) realizację zieleni izolacyjnej na terenach MN, od strony dróg wewnętrznych i publicznych oraz zewnętrznych granic obszaru objętego planem zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu.

§ 16.

Dla terenów zabudowy usługowej i zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-Z o powierzchni 0,2145 ha oraz 2U-Z o powierzchni 0,1018 ha, ustala się:

1) W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej i zieleni:
   a) lokalizację:
      – budynków usługowych, świadczących usługi ogólne w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 9 planu oraz budynków służących rekreacji jako funkcji podstawowej,
      – budynków gospodarczych i wiat towarzyszących funkcji podstawowej,
      – stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynków,
      – placów zabaw i obiektów małej architektury służących do rekreacji,
      – obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
   c) wysokość budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
   d) wysokość budynków rekreacyjnych, gospodarczych i wiat nie większą niż:
      – 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
      – 7,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
   e) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych, przy czym ich łączna powierzchnia po zewnętrznym obrysie nie może być większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
   f) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad:
      – takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
      – parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 40% powierzchni zabudowy każdego budynku,
      – budynkami rekreacyjnymi, gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
   g) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
   h) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
   i) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4;
   j) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
2) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;
3) obsługę komunikacyjną z przyległych wewnętrznych:
   a) dla terenu 1U-Z z terenu drogi wewnętrznej 3KR,
   b) dla terenu 2U-Z z terenu drogi wewnętrznej 2KDD i 4KR.
4) wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach U-Z, wzdłuż granic z terenami elementarnymi 4MN i 8MN.

§ 17.

Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN o powierzchni 0,3343 ha, ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej:
   a) lokalizację zieleni naturalnej i urządzonej,
   b) dopuszcza się lokalizację:
      – obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      – dojść i dojazdów;
2) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą 3000 m^2, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
3) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej 3KR.

§ 18.

Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL o powierzchni 0,2326 ha, ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej lokalnej – droga powiatowa nr 4133 Z,
2) dopuszcza się realizację:
   a) ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych,
   b) zieleni przyulicznej,
   c) przystanków autobusowych, w tym z wiatami i peronami,
   d) zjazdów oraz urządzeń organizacji ruchu i wyposażenia drogi,
   e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD o powierzchni 0,5486 ha, ustala się:

1) lokalizację drogi dojazdowej gminnej;
2) dopuszcza się realizację:
   a) drogi dojazdowej dwukierunkowej,
   b) ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych,
   c) zieleni przyulicznej,
   d) przystanków autobusowych, w tym z wiatami i peronami,
   e) zjazdów oraz urządzeń organizacji ruchu i wyposażenia drogi,
   f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 20.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KR o powierzchni 1,3830 ha i 4KR o powierzchni 0,4610 ha, ustala się:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
   a) dla terenu 3KR – 8,0 m z miejscowym poszerzeniem przy terenie elementarnym 4MN oraz poszerzeniami o trójkąty widoczności,
   b) dla terenu 4KR – 8,0 m i 10,0 m, z poszerzeniami o trójkąty widoczności;
2) zagospodarowanie pasa drogowego w formie ciągu pieszo – jezdnego,
3) dopuszcza się realizację:
   a) ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych,
   b) zieleni przyulicznej,
   c) zjazdów oraz urządzeń organizacji ruchu i wyposażenia drogi,
   d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 21.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN;
2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami U-Z;
3) 0% dla pozostałych terenów.

§ 22.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Goleniów.

§ 23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Łebiński