



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 1 kwietnia 2026 r.

Poz. 1400

UCHWAŁA NR XXVIII/234/26 RADY MIEJSKIEJ W GOLENIOWIE

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów w obrębie geodezyjnym Modrzewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847 oraz Dz. U. z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 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, poz. 1543, poz. 1668),

Rada Miejska w Goleniowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/400/21 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów w obrębie geodezyjnym Modrzewie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów w obrębie geodezyjnym Modrzewie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów, przyjętego uchwałą Nr LI/601/22 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 31 sierpnia 2022 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1: 2000, zwany dalej „rysunkiem planu” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 32,5112 ha, w obrębie ewidencyjnym Modrzewie, którego granice określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

4. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenów rolniczych, w tym pastwisk, łąk dotąd nieobjętych planem miejscowym na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz terenów dróg wewnętrznych, a także przeznaczenie terenów zgodnie z istniejącym sposobem użytkowania pod tereny lasów oraz wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne oznaczone na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi w planie:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane oznaczeniem cyfrowo – literowym oraz literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 5) granica zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych strefy VIII:
 - a) Goleniów stanowisko 99 (AZP 27-07/43),
 - b) Goleniów stanowisko 98 (AZP 27-07/42),
 - c) Goleniów stanowisko 69 (AZP 27-08/39);
- 6) linie wymiarowe.

2. Następujące oznaczenie graficzne oznaczone na rysunku planu stanowią elementy informacyjne:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicy - korytarza ekologicznego "Nowogard Południowy";
- 2) napowietrzna istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej;
- 3) granica strefy wyznaczającej odległość 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w której obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 4) granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwsztormowego.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy przez to rozumieć działki gruntu służące obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych z możliwością lokalizacji na nich urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zjazdów do działek budowlanych;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające obszar, na którym mogą być lokalizowane budynki, z uwzględnieniem § 6 pkt 3, lit. a, b;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, w tym:
 - a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,
 - b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,
 - c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,
 - d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne;

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

2. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

§ 5. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) budynków infrastruktury technicznej,
 - b) portierni;
- 3) dopuszczenie:
 - a) przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m,
 - b) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizacji budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - d) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przepisów odrębnych,
 - e) lokalizacji inwestycji na dwóch lub więcej przyległych działkach budowlanych, z możliwością budowy obiektów na granicy działek budowlanych przyległych w ramach jednej inwestycji, bez konieczności zachowania odległości od granicy działek budowlanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - f) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - g) wiat, w tym wiat przystankowych,
 - h) portierni,
 - i) dojsć,
 - j) dojazdów,
 - k) ciągów pieszych, rowerowych i utwardzonych placów;
- 4) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu;

- 5) dowolną powierzchnię i geometrię działek budowlanych związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej oraz w celu regulacji granic działek budowlanych w ramach jednego terenu;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem oraz niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
- 7) w granicach planu, w korytarzu ekologicznym „Nowogard Południowy” zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 8) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu pod warunkiem uwzględnienia wymagań i procedur wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu prawa wodnego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 2,
 - b) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody w tym podziemnych zbiorników retencyjnych oraz urządzeń wodnych;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy,
 - c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) miejsc do parkowania na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) elektrowni wiatrowych,
 - f) biogazowni;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 5) ochronę wód podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenach 2P/U, 2ZL w granicy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych strefy VIII Goleniów stanowisko 99 (AZP 27-07/43), Goleniów stanowisko 98 (AZP 27-07/42), Goleniów stanowisko 69 (AZP 27-08/39), określonych na rysunku planu, przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją, z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z § 17 - § 20 niniejszej uchwały.

§ 11. 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:

- 1) na części terenu 2P/U uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwsztormowego;
- 2) na części terenów 2P/U, 3P/U w strefie wyznaczającej odległość 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń i zakazów wynikających z ustawy prawo wodne.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U powierzchnię działki nie mniejszą niż 4000 m²;
- 2) na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40 m;
- 3) na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek przeznaczonych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym dojazdów.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów P/U;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1KDW, 3KDW w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, określonej na rysunku planu, wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu przeniesienia lub skablowania linii, w tym:
 - a) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z linią elektroenergetyczną,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym oraz czasowym pobytem ludzi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek 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, z uwzględnieniem pkt 5, 6;
- 5) w granicach obszaru objętego planem wymiary obiektów budowlanych, w tym maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi – Prawo lotnicze oraz z przepisami dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
- 6) uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji strefy ograniczonej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem do 93 m n.p.m. w związku z lokalizacją lotniczych urządzeń naziemnych;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych;
- 9) na terenie 2P/U, wzdłuż terenu WS uwzględnienia w zabudowie i zagospodarowaniu przepisów prawa wodnego.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu, w tym poprzez drogę gminną publiczną;

- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez tereny dróg wewnętrznych KDW;
 - 3) na terenach P/U liczbę miejsc do parkowania, na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5 nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 5 osób pracujących na terenach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - d) 1 miejsce do parkowania dla samochodów ciężarowych i maszyn, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała;
 - 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba miejsc do parkowania ma stanowić sumę tych obliczeń;
 - 5) zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania jeżeli liczba miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3 wynosi 6 i więcej;
 - 6) na terenach P/U zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż jedno stanowisko postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 5 stanowisk postojowych dla samochodów;
 - 7) na terenach P/U możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, zadaszeń dla rowerów;
 - 8) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz rowerowych w pasie drogowym dróg wewnętrznych.
- § 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 2;
 - 2) możliwość lokalizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, w tym studnie chłonne, podziemne zbiorniki retencyjne, oczka wodne czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy;
 - 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej bezodpływowych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych; zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 10 lit. b;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji ładowarek dla pojazdów elektrycznych;
 - 8) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt 10 lit. b, pkt 11;
 - 10) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie urządzeń melioracyjnych:
 - a) obowiązek zachowania systemu melioracyjnego a w przypadku kolizji z lokalizowanymi obiektami budowlanymi należy go przebudować bądź zastosować rozwiązania zastępcze,
 - b) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracyjnych celem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także przepisami prawa budowlanego.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U o łącznej powierzchni 31,7022 ha ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składów lub magazynów z uwzględnieniem lit. b - d:
 - b) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000,0 m²,
 - baz transportowych i przeładunkowych oraz budowlanych,
 - centrum badawczego, technologicznego i logistycznego,
 - myjni samochodowych,
 - stacji paliw,
 - miejsc do parkowania w formie naziemnej, parkingów, placów manewrowych,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, w tym o mocy przekraczającej 100 kW z dopuszczeniem urządzeń wolnostojących o strefie ochronnej tożsamej z linią rozgraniczającą teren,
 - dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleni krajobrazowej i urządzonej,
 - c) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenie 1P/U utrzymuje się istniejący budynek w zabudowie zagrodowej z możliwością przebudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania,
 - e) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,4,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość budynków z uwzględnieniem §13 pkt 5: nie większą niż 25,0 m,
 - i) wysokość budowli z uwzględnieniem §13 pkt 5: nie większą niż 70,0 m,
 - j) dachy dowolne;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 4000,0 m² z wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu 1P/U, 2P/U z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren drogi wewnętrznej 1KDW oraz dojazdu,
- b) dla terenu 3P/U z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren drogi wewnętrznej 2KDW lub 3KDW oraz dojazdu.

§ 18. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS o łącznej powierzchni 0,3187 ha ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych jako otwartych,
 - b) dopuszczenie urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, melioracyjnych,
 - c) dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie przepustów służących dojściom, dojazdom,
 - e) dopuszczenie łączników, tuneli, przejść pieszych;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy.

§ 19. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL o łącznej powierzchni 0,2635 ha ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu, z uwzględnieniem lit. c, d,
 - c) dopuszczenie sieci uzbrojenia technicznego, bez zmiany przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy.

§ 20. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW o łącznej powierzchni 0,1813 ha ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych, pieszo - rowerowych, rowerowych,
 - b) urządzeń organizacji ruchu,
 - c) elementów wyposażenia drogi,
 - d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi 1KDW zmienna do 27,0 m,
 - b) drogi 2KDW zmienna do 9,0 m,
 - c) drogi 3KDW zmienna do 42,0 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) w granicach terenów 1P/U, 2P/U, 3P/U: 30%;

2) w granicach pozostałych terenów: 10%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Goleniów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

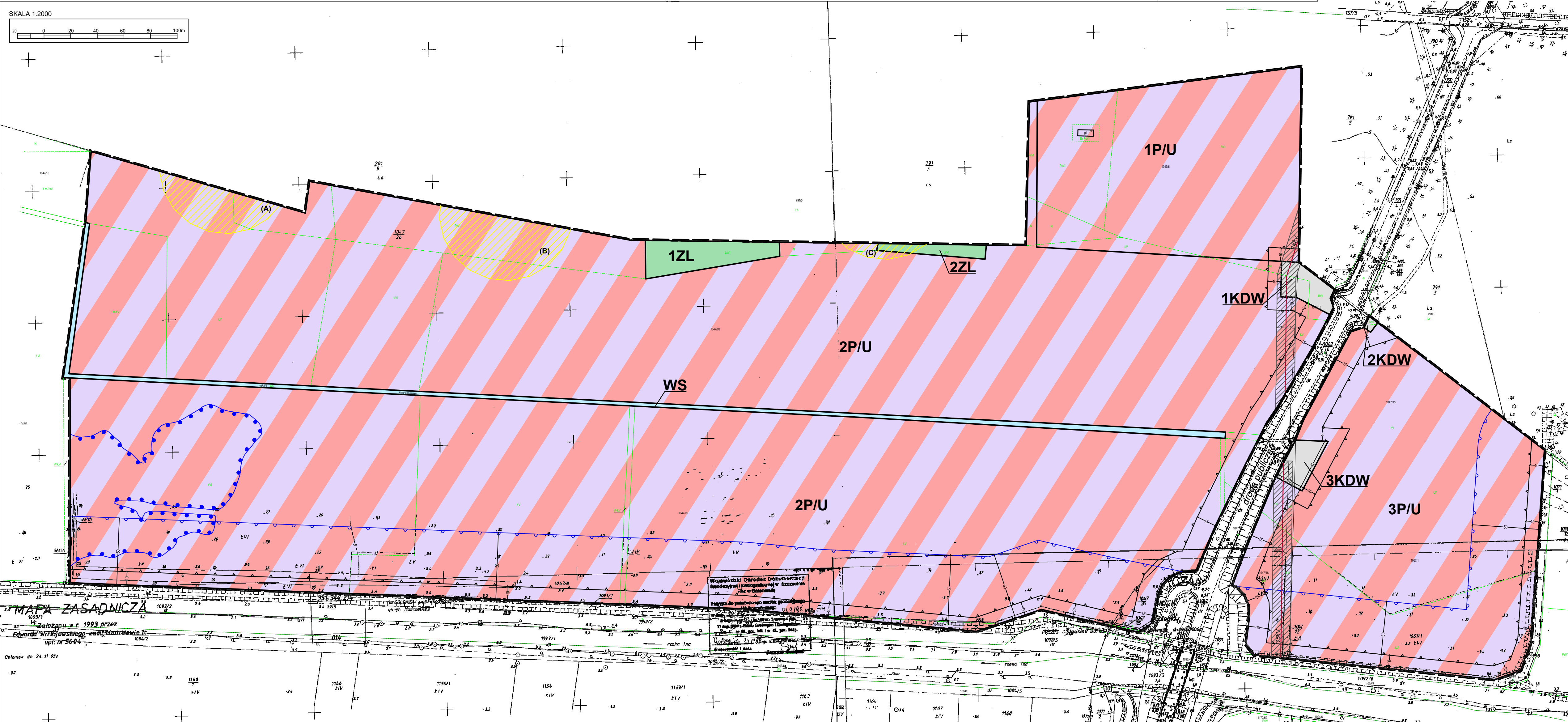
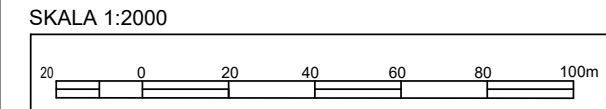
Przewodniczący Rady

Wojciech Łebiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOLENIÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MODRZEWIE

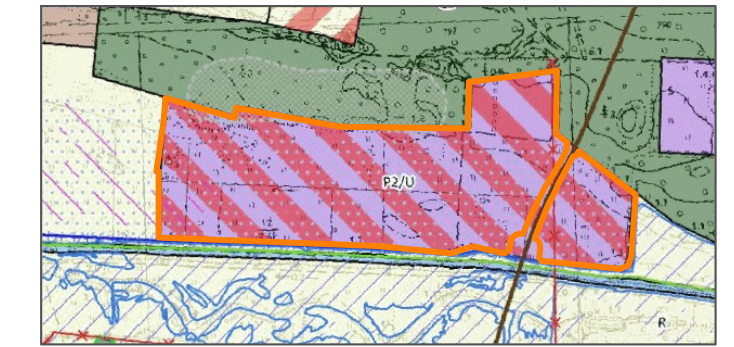
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/234/26
Rady Miejskiej w Goleniowie
z dnia 25 lutego 2026 r.

układ współrzędnych PL2000(5)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr W GK.6642.2915.2022.BD_3204_CL1
z dnia 05.12.2022 r. przez Starostę Goleniowskiego



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOLENIÓW

SKALA 1:20 000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- P2/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ LUB USŁUGOWEJ
- DROGA POWIATOWA
- NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ŚN15KV
- OBSZAR OBEJMujący TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWSZTORMOWEGO
- OBSZAR OBEJMujący TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPowODZIOWEGO
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W III
- WAŁY PRZECIWPowODZIOWE

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- P/U TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZL TERENY LASÓW
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA ZE WIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH STREFY WIII:
- (A) GOLENIÓW STANOWISKO 99 (AZP 27-07/43)
- (B) GOLENIÓW STANOWISKO 98 (AZP 27-07/42)
- (C) GOLENIÓW STANOWISKO 69 (AZP 27-08/39)
- 14- LINIE WYMIAROWE

INFORMACJE:

- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICY:
- korytarza ekologicznego "Nowogard Południowy"
- NAPONIETRZNA ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
- GRANICA STREFY WYZNACZAJĄCEJ ODLEGŁOŚĆ 50 M OD STOPY WAŁU PRZECIWPowODZIOWEGO, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA I ZAKAZY WYNIKAJĄCE Z USTAWY PRAWO WODNE
- GRANICE OBSZARU OBEJMującego TERENY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWSZTORMOWEGO

MAPA ZASADNICZA 1082/2

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/234/26 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 25 lutego 2026 r.

Edwards WIRKOWSKI, zam. w Goleniowie, ul. ...

Geodeta nr. 24.11.2016

Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie
ul. ...
1150/1
1156
1154
1153/1
1163
1164
1167
1168

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXVIII/234/26
Rady Miejskiej w Goleniowie
z dnia 25 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów w obrębie geodezyjnym Modrzewie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847 oraz Dz. U. z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 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, poz. 1543, poz. 1668) Rada Miejska w Goleniowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

**I wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów w obrębie geodezyjnym Modrzewie
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.11.2024 r. do 29.11.2024 r.**

Termin na wniesienie uwag do 16.12.2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Gminy Goleniów		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	08.11.2024 r.	Osoba fizyczna	3P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	X	-	<p>Wniesiono uwagę w zakresie obejmującym zapis w ustaleniach szczegółowych dla karty terenu 3P/U dot. obsługi komunikacyjnej (Rozdział 3 § 17 pkt 3 ustęp b przedmiotowego projektu uchwały) brzmiący: „dla terenu 3P/U z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren drogi wewnętrznej 2KDW oraz dojazdu”.</p> <p>W zapisie pominięto istniejący zjazd z drogi publicznej, zlokalizowany w północno – zachodnim narożniku karty 3P/U – dz. nr 1047/15 (wskazano na załączniku graficznym dołączonym do przedmiotowego pisma). Po analizie przedłożonego zapisu, wniesiono o uwzględnienie wskazanego zjazdu w wyżej wskazanej treści Uchwały. W dalszej części pisma zawarto uzasadnienie do uwagi.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Goleniów</u> Uwaga została w całości uwzględniona. W ustaleniach projektu planu wprowadzono obsługę komunikacyjną działki nr ewid. 1047/15 z drogi publicznej poprzez istniejący zjazd.</p>

II wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów w obrębie geodezyjnym Modrzewie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20.06.2025 r. do 18.07.2025 r.

Termin na wniesienie uwag do 04.08.2025 r.

Nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXVIII/234/26
Rady Miejskiej w Goleniowie
z dnia 25 lutego 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GOLENIOWIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów w obrębie geodezyjnym Modrzewie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 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, poz. 1543, poz. 1668), Rada Miejska w Goleniowie rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie odbywać się w ramach odpowiednich porozumień lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a źródłem finansowania inwestycji i zadań, mogą być:
 - a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy,
 - e) środki prywatne partnerów inwestycyjnych.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym nie obciążą budżetu gminy Goleniów.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr XXVIII/234/26
Rady Miejskiej w Goleniowie
z dnia 25 lutego 2026 r.

DANE PRZESTRZENNE

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 67 ust. 3 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, poz. 1543, poz. 1668),

utworzone zostały dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Modrzewie. Dane przestrzenne dostępne są pod adresem:

<https://bip.goleniow.pl/arttykul/dane-przestrzenne-uchwala-nr-xxviii-234-26-rady-miejskiej-w-goleniowie-z-dnia-25-lutego-2026-r>