

UCHWAŁA NR XIV/159/2003
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 listopada 2003 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie "Parku Przemysłowego".

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz.1112), w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717), uchwala się, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/497/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego uchwala się **zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego**, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz.73, Nr 10, poz.76 i Nr 15, poz.137, z 1996 r. Nr 1, poz.4 i 5, z 1997 r. Nr 5, poz.40 i Nr 12, poz.95, z 1998 r. Nr 2, poz.24 i Nr 14, poz.90, Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 9, poz.100, Nr 14, poz.157, Nr 40, poz.650 i 651, z 2001 r. Nr 9, poz.170, Nr 18, poz.359 i Nr 37, poz.869, z 2002 r. Nr 57, poz.1305, Nr 99, poz.2431 i 2432 oraz z 2003 r. Nr 24, poz.322, Nr 77, poz.1350, Nr 93, poz.1527 i 1528), **dotyczącą terenu w rejonie "Parku Przemysłowego"**, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust.1, obowiązuje na obszarze o łącznej powierzchni 148 ha, którego granice przedstawiono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem zmiany planu są ustalenia dla wielofunkcyjnej struktury ogólnomiejskiej z uwzględnieniem w szczególności: terenów przemysłowych, składowych, usługowych, handlowych, mieszkaniowych, komunikacji, stacji paliw.
4. Zakres zmiany planu obejmuje pełną problematykę określoną w art.10 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem przeznaczenia terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
a w tym:
 1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 2. linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;
 3. tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
 4. granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
 5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
 6. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
 7. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;

8. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi;
9. tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu;
10. granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 2. 1. Zmiana planu składa się z:

1. tekstu ustaleń - stanowiących treść niniejszej uchwały;
 2. rysunku zmiany planu - stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część.
2. Oryginał rysunku zmiany planu wykonano w postaci wydruku na mapie w skali 1 : 1 000 oraz w postaci kopii numerycznej.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację budynków pomiędzy tą linią, a linią rozgraniczającą ulicy, natomiast można lokalizować miejsca parkowania pojazdów;
2. obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że krawędź zewnętrzna frontowej ściany budynku zgodnego z podstawową funkcją terenu musi się znaleźć dokładnie na tej linii;
3. uzupełniającej funkcji mieszkaniowej - należy przez to rozumieć funkcję mieszkaniową, wyrażającą się zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych właściciela zakładu lub osoby sprawującej dozór, poprzez udostępnienie tym osobom najwyżej dwóch mieszkań wydzielonych w obiekcie działalności gospodarczej;
4. strefie ograniczonego użytkowania terenów z uwagi na występowanie sieci infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć tereny zawarte pomiędzy napowietrznymi liniami energetycznymi wysokiego i średniego napięcia, podziemnymi magistralnymi przewodami wodociągowymi oraz gazociągami średniego i wysokiego ciśnienia, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi przepisami szczególnymi, wynikającymi z uciążliwości tych obiektów.

§ 4. 1. Linie rozgraniczające oraz symbole graficzne terenów określa rysunek zmiany planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu.
3. Linie rozgraniczające określają zobowiązanie do zgodnego z tą linią wydzielenia terenów o różnej funkcji i różnym sposobie zagospodarowania.

§ 5. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania.

2. Na terenie objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych i nietrwałych, chyba że określają to wyraźnie ustalenia dla danego obszaru.

Dział II

Przeznaczenie terenów i ustalenia

dotyczące zasady ich zagospodarowania

Rozdział 1

Tereny działalności gospodarczej i usług G/U

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **10.G/U**, **12.G/U**, **27.G/U** i **28.G/U** na cele działalności gospodarczej i usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1. można lokalizować:

- a. budynki produkcyjne, magazynowe, hurtownie, wiaty, zadaszenia,
- b. obiekty usługowe, w tym usługi dla komunikacji i obiekty wystawiennicze, z wyjątkiem usług kultury, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, kultu religijnego oraz zdrowia,
- c. budynki administracyjno-biurowe,
- d. obiekty zaplecza technicznego związanego z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą,
- e. zespoły garaży i parkingi dla samochodów osobowych,
- f. indywidualne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania budynków i obiektów, o których mowa wyżej,
- g. obiekty małej architektury;

1. zakazuje się lokalizowania:

- a. obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b. budynków mieszkalnych oraz wydzielania w lokalizowanych budynkach pomieszczeń mieszkalnych,
- c. obiektów handlu detalicznego.

§ 7. 1. Dla terenów działalności gospodarczej i usług **G/U** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
2. na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
3. obiekty nie mogą mieć wysokości większej niż 12 m i dwie kondygnacje od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu.

2. Na terenie **10.G/U** występuje stanowisko archeologiczne nr 106 w strefie "W.III", które podlega ochronie konserwatorskiej:

1. granice strefy ochrony konserwatorskiej określa rysunek zmiany planu;
2. warunki ochrony konserwatorskiej zamieszczono w § 34.

§ 8. 1. Podział geodezyjny terenów działalności gospodarczej i usług **G/U** zaleca się dokonać zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Dopuszczalne jest zagospodarowanie i zabudowa działek wg granic podziałów istniejących w terenie w chwili uchwalenia niniejszej zmiany planu, o ile zachowane zostaną wymogi zawarte w ust.3, z pominięciem wymogu dotyczącego wielkości działki.
3. Dopuszczalne jest dokonanie innego niż określono na rysunku zmiany planu podziału terenu pod warunkiem zachowania następujących zasad:

1. działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;

2. działki budowlane muszą mieć gabaryty umożliwiające ich zabudowę z uwzględnieniem warunków wynikających z występowania stref ograniczonego użytkowania terenów z uwagi na występowanie sieci infrastruktury technicznej (linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz gazociągów) i nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 2 500 m².

Rozdział 2

Tereny działalności gospodarczej **G**

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1.G**, **1a.G**, od **2.G** do **9.G**, **29.G** i **30.G** na cele działalności gospodarczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1. można lokalizować:

- a. budynki produkcyjne, magazynowe, hurtownie, wiaty, zadaszenia,
- b. bazy logistyczne, bazy materiałowo-sprzętowe, składy materiałowe z obrotem tymi materiałami,
- c. budynki administracyjno-biurowe,
- d. obiekty zaplecza technicznego związanego z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą,
- e. obiekty zaplecza warsztatowo-technicznego obsługi samochodów,
- f. zespoły garaży, w tym dla samochodów ciężarowych oraz parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych,
- g. urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania tych budynków i obiektów;

1. zakazuje się lokalizowania:

- a. obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b. budynków mieszkalnych i wydzielania w lokalizowanych budynkach pomieszczeń mieszkalnych,
- c. budynków usługowych w zakresie usług zdrowia, oświaty i wychowania, opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku oraz kultury,
- d. obiektów handlu detalicznego.

2. Przez teren, o którym mowa w ust. 1, przebiega bocznicą kolejowa oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem **KK**, służąca obsłudze terenów **G**.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **9.G** można lokalizować dodatkowo obiekty związane z działalnością centrum rehabilitacyjno-rekreacyjnego.

§ 10. 1. Dla terenów działalności gospodarczej **G** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
2. na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3. budynki nie mogą mieć wysokości większej niż 12 m i dwie kondygnacje od poziomu terenu do najwyższego punktu, a obiekty technologiczne - większej niż 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu.
2. Na terenach **1a.G**, **6.G** i **9.G** występują stanowiska archeologiczne nr 103, 104 i 106 w strefie "W.III", które podlegają ochronie konserwatorskiej:
 1. granice stref ochrony konserwatorskiej określa rysunek zmiany planu;
 2. warunki ochrony konserwatorskiej zamieszczono w § 34.

§ 11. 1. Na terenach działalności gospodarczej oznaczonych symbolami **1.G**, **1a.G**, od **2.G** do **5.G**, **8.G**, **9.G**, **29.G** i **30.G**:

1. podział geodezyjny terenu zaleca się dokonać zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
2. dopuszczalne jest zagospodarowanie i zabudowa działek wg granic podziałów istniejących w terenie w chwili uchwalenia niniejszej zmiany planu, o ile zachowane zostaną wymogi zawarte w pkt 3, z pominięciem wymogu dotyczącego wielkości działki;
3. dopuszczalne jest dokonanie innego podziału terenu pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - a. działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
 - b. działki budowlane muszą mieć gabaryty umożliwiające ich zabudowę z uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze stref ograniczonego użytkowania terenów z uwagi na występowanie sieci infrastruktury technicznej (linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz gazociągów) i powierzchnię nie mniejszą niż 5 000 m².
2. Tereny działalności gospodarczej oznaczone symbolami **6.G** i **7.G**:
 1. nie mogą stanowić samodzielnych działek;
 2. powinny zostać wspólnie zagospodarowane z terenami sąsiednimi;
 3. mogą zostać podzielone w sposób uwzględniający zagospodarowanie działek powiększanych.

Rozdział 3

Tereny usług sportu US

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **19a.US** na cele usług sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, można lokalizować obiekty małej architektury, place dla celów rekreacji i zabaw, małe boiska do gier rekreacyjnych.
3. Na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki.
4. Zakazuje się podziału terenu, o którym mowa w ust.1.

Rozdział 4

Tereny kultu religijnego UK

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **19c.UK** na cele kultu religijnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, można modernizować i rozbudowywać istniejący kościół, względnie lokalizować nowy oraz lokalizować kaplicę, dom parafialny i budynki usług społecznych, w tym usług oświaty i wychowania oraz opieki społecznej.

§ 14. Dla terenu kultu religijnego **19c.UK** ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

1. na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki;
2. na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki;
3. architektura budynków lokalizowanych na terenie usług kultu religijnego **19c.UK** nie może stanowić dysonansu w przestrzeni;
4. budynki muszą mieć dachy strome, dwu lub wielospadowe, o połaciach parami symetrycznych, zbiegających się w kalenicy, o równym kącie $35 \div 45^\circ$ nachylenia, krytych dachówką ceramiczną;
5. budynki, z wyłączeniem kościoła, lokalizowane na terenie kultu religijnego **19c.UK** nie mogą być wyższe niż 12 m i dwie kondygnacje od poziomu terenu do kalenicy.

§ 15. Zakazuje się dokonywania podziału terenu kultu religijnego **19c.UK**.

Rozdział 5

Tereny usług ogólnomiejskich U

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **11.U**, **13.U**, **14.U**, **23.U**, **25.U** i **26.U** na cele usług ogólnomiejskich.

2. Na terenach **11.U**, **13.U**, **14.U**, **25.U** i **26.U** można lokalizować wyłącznie:

1. budynki usługowe o funkcjach administracji, zarządzania, handlu, kultury, kultu, zdrowia, opieki społecznej, rehabilitacji, rekreacji, nieuciążliwej rozrywki, hoteli i gastronomii, oświaty z wyłączeniem przedszkoli, szkół gimnazjalnych i dziennych ponadgimnazjalnych;
2. obiekty technologiczne niezbędne do obsługi technicznej budynków usługowych;
3. obiekty małej architektury;

4. różnego rodzaju miejsca do parkowania pojazdów w formie parkingów w poziomie terenu, parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych oraz garaży, których istnienie jest konieczne do obsługi obiektów, o których mowa w pkt 1.
2. Na terenie **23.U** można lokalizować wyłącznie:
 1. budynki usługowe o funkcjach kultury, rekreacji, nieuciążliwej rozrywki, hoteli i gastronomii;
 2. obiekty technologiczne niezbędne do obsługi technicznej budynków usługowych;
 3. obiekty małej architektury;
 4. różnego rodzaju miejsca do parkowania pojazdów w formie parkingów w poziomie terenu, których istnienie jest konieczne do obsługi obiektów, o których mowa w pkt 1.
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizowania:
 1. obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów, których uciążliwość przenika na nieruchomości należące do osób trzecich;
 2. budynków innych niż wymienione w ust. 2 i 3, a w szczególności: budynków mieszkalnych, zakładów produkcyjnych, budynków usługowych w zakresie usług innych niż wymieniono w ust. 2 pkt 1 i ust. 3 pkt 1;
 3. ogólnodostępnych miejsc postojowych i garaży nie związanych z funkcją obiektów lokalizowanych na działkach budowlanych;
 4. stacji paliw;
 5. hurtowni i magazynów;
 6. obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m².

§ 17. 1. Dla terenów usług ogólnomiejskich **U** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 2. na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 3. architektura budynków musi posiadać charakter reprezentacyjny;
 4. budynki nie mogą mieć wysokości większej niż trzy kondygnacje i 12 m;
 5. na terenie **23.U** zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony terenu zieleni **24.Z**.
2. Na terenach **11.U** i **13.U** występują stanowiska archeologiczne nr 105 i 106 w strefie "W.III", które podlegają ochronie konserwatorskiej:
 1. granice stref ochrony konserwatorskiej określa rysunek zmiany planu;
 2. warunki ochrony konserwatorskiej zamieszczono w § 34.

§ 18. 1. Podział geodezyjny terenów usług ogólnomiejskich **U** zaleca się dokonać zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Dopuszczalne jest zagospodarowanie i zabudowa działek wg granic podziałów istniejących w terenie w chwili uchwalenia niniejszej zmiany planu, o ile zachowane zostaną wymogi zawarte w ust. 3, z pominięciem wymogu dotyczącego wielkości działki.

2. Dopuszczalne jest dokonanie innego niż określono na rysunku zmiany planu podziału terenu pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 1. działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;

2. działki muszą mieć gabaryty umożliwiające ich zabudowę z uwzględnieniem warunków wynikających z występowania stref ograniczonego użytkowania terenów z uwagi na występowanie sieci infrastruktury technicznej (linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz gazociągów) i powierzchnię nie mniejszą niż 2 500 m².

Rozdział 6

Tereny działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową G/M

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od **15.G/M** do **17.G/M** i **20b.G/M** na cele działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować zakłady produkcyjne i usługowe, drobne hurtownie i magazyny, garaże dla zaspokojenia potrzeb własnych zakładów oraz parkingi obsługujące zlokalizowane na tych terenach zakłady, hurtownie i magazyny.
3. W budynkach, o których mowa w ust.2, można wydzielać część pomieszczeń na cele mieszkalne dla właściciela budynku lub pracownika dozoru technicznego.
4. Zakazuje się lokalizowania:
 1. obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 2. budynków mieszkalnych wolnostojących lub dobudowanych do obiektów działalności gospodarczej;
 3. stacji paliw.

§ 20. 1. Dla terenów działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową **G/M** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
2. na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
3. budynki nie mogą mieć wysokości większej niż trzy kondygnacje i 12 m.
2. Na terenie **17.G/M** występuje stanowisko archeologiczne nr 105 w strefie "W.III", które podlega ochronie konserwatorskiej:
 1. granice strefy ochrony konserwatorskiej określa rysunek zmiany planu;
 2. warunki ochrony konserwatorskiej zamieszczono w § 34.

§ 21. 1. Podział geodezyjny terenów działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową **G/M** zaleca się dokonać zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Dopuszczalne jest zagospodarowanie i zabudowa działek wg granic podziałów istniejących w terenie w chwili uchwalenia niniejszej zmiany planu, o ile zachowane zostaną wymogi zawarte w ust.3, z pominięciem wymogu dotyczącego wielkości działki.
3. Dopuszczalne jest dokonanie innego niż określono na rysunku zmiany planu podziału terenu pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 1. działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
 2. działki budowlane muszą mieć gabaryty umożliwiające ich zabudowę i nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 2 000 m².

Rozdział 7

Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usługowej MN/U

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **18a.MN/U**, **19b.MN/U**, **19d.MN/U**, **20a.MN/U**, **21a.MN/U**, **21b.MN/U** i **22.MN/U** na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można wydzielać działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową niską o liczbie mieszkań do 6 lub mieszaną mieszkaniowo-usługową o liczbie mieszkań do 4.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować:
 1. budynki mieszkalne o liczbie mieszkań do 4 lub 6 (z uwzględnieniem ust.2), związane z nimi budynki gospodarczo-garażowe na samochody osobowe o nośności do 2,5 tony, miejsca postojowe dla mieszkańców tych budynków w ilości co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie;
 2. budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
 3. pomieszczenia w budynkach mieszkalnych o funkcji następujących usług: handel detaliczny, usługi związane z wolnymi zawodami, nieuciążliwe rzemiosło zabezpieczające potrzeby mieszkańców osiedla, usługi związane z codzienną rekreacją - o powierzchni do 150 m²;
 4. budynki i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej;
 5. obiekty małej architektury.
2. Zaleca się dyslokację hodowli koni z terenów oznaczonych symbolem **20a.MN/U** na tereny podmiejskie.
3. Usługi lokalizowane na terenach oznaczonych symbolami **19b.MN/U**, **19d.MN/U**, **20a.MN/U** nie mogą być kolizyjne w stosunku do funkcji terenów **19c.UK**.

6. Na terenie oznaczonym symbolem **20a.MN/U** działka o numerze geodezyjnym 337, z uwagi na jej gabaryty, nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej i zaleca przeznaczyć się ją na cele powiększenia położonych w sąsiedztwie zabudowanych działek od strony ul. Polskiej.

§ 23. 1. Na terenach **MN/U** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
2. na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż:
 - a. na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej - 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b. na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej - 30% powierzchni działki budowlanej;
1. obsługa komunikacyjna terenów **MN/U** nastąpi z wyznaczonych niniejszą zmianą planu publicznych ciągów pieszo-jezdných od **KX.1** do **KX.3** lub z wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KDw.1**, **KDw.2** i **KDw.3**;
2. dachy kształtować należy jako strome, dwu i wielospadowe lub mansardowe, o połaciach dachowych zbiegających się parami w kalenicy i jednakowym kącie ich nachylenia ustalonym w granicach 35 ÷ 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
3. budynki nie mogą mieć wysokości większej niż:
 - a. budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - trzy kondygnacje (w tym trzecia w dachu) i 12 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - b. budynki gospodarczo-garażowe - jedna kondygnacja i 6 m od poziomu terenu do kalenicy;

1. na granicy działek zalecane ażurowe ogrodzenia o wysokości do 1,50 m (z wyjątkiem ogrodzeń prefabrykowanych betonowych).
2. Na terenie **18a.MN/U** występuje stanowisko archeologiczne nr 102 w strefie "W.III", które podlega ochronie konserwatorskiej:
 1. granice strefy ochrony konserwatorskiej określa rysunek zmiany planu;
 2. warunki ochrony konserwatorskiej zamieszczono w § 34.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **18a.MN/U**, **19b.MN/U**, **20a.MN/U**, **21b.MN/U** i **22.MN/U** budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe należy sytuować poza zasięgiem uciążliwości związanej z eksploatacją dróg.

§ 24. 1. Podział geodezyjny terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej i usługowej **MN/U** zaleca się dokonać zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Dopuszczalne jest dokonanie innego niż określono na rysunku zmiany planu podziału terenu pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 1. działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
 2. działki budowlane muszą mieć gabaryty umożliwiające ich zabudowę;
 3. działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż:
 - a. w zabudowie z liczbą mieszkań od 3 do 6 - 2 000 m²,
 - b. w zabudowie wyłącznie mieszkaniowej niskiej o liczbie mieszkań do 2:
 - o wolnostojącej - 600 m²,
 - o bliźniaczej - 450 m²,
 - o szeregowej - 250 m²,
- a. w zabudowie mieszkaniowo-usługowej o liczbie mieszkań do 2 - 900 m².
2. Na rysunku zmiany planu określono sposób podziału terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej i usługowej oznaczonych symbolami **20a.M/U**, **21a.M/U**, **21b.M/U** i **22.MN/U**, zalecany przy lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej niskiej o liczbie mieszkań do 2.

Rozdział 8

Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od **43.NO** do **45.NO** na cele lokalizowania urządzeń i elementów sieci kanalizacyjnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować przepompownie ścieków sanitarnych, separatory i osadniki ścieków deszczowych.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **EE** na cele lokalizowania urządzeń elektroenergetycznych:

1. **31.EE1** - stacji elektroenergetycznej 110/15 kV;
2. od **33.EE2** do **42.EE2** - stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, można lokalizować wyłącznie urządzenia energetyczne, a na terenie **31.EE1** dodatkowo także budynki administracyjne i gospodarcze związane z funkcjonowaniem urządzeń energetycznych oraz parkingi i wiaty.

Rozdział 9

Tereny zieleni

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **24.Z** na cele zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 1. można lokalizować sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
 2. zakazuje się lokalizowania budynków, kiosków, pawilonów i innych obiektów nietrwałych.

§ 28. 1. Dla terenu zieleni **24.Z** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. teren należy urządzić jako tereny zieleni publicznej dostępne od strony ulicy Szczecińskiej oraz od strony terenu zabudowy usługowej **23.U**;
 2. teren urządzić jako jednoprzestrzenny z ulicą Szczecińską oraz terenem usług **23.U**;
 3. teren powinien posiadać zagospodarowanie podkreślające miejsce usytuowania przebiegającego południka;
 4. należy zachować istniejącą zielenią wysoką.
2. Nasadzenia oraz głąz przy ulicy Szczecińskiej zaznaczające przebieg 15 południka podlegają ochronie konserwatorskiej:
 1. warunki ochrony zamieszczono w § 34;
 2. wszelkie prace prowadzone w obrębie historycznego układu zieleni winny być prowadzone w uzgodnieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 10

Tereny komunikacji

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **18b.KS** i **32.KS** na cele komunikacji.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **18b.KS** można lokalizować urządzenia obsługi komunikacji autobusowej, parkingi samochodów osobowych i autobusów oraz obiekty drobnej gastronomii i handlu.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **32.KS** można lokalizować miejsca parkowania pojazdów, urządzenia infrastruktury, zielenią z małą architekturą oraz tymczasowe obiekty drobnego handlu i gastronomii.
4. Na terenie **18b.KS** występuje stanowisko archeologiczne nr 102 w strefie "W.III", które podlega ochronie konserwatorskiej:
 1. granice strefy ochrony konserwatorskiej określa rysunek zmiany planu;

2. warunki ochrony konserwatorskiej zamieszczono w § 34.

§ 30. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami:

1. **KG.1** - na cele budowy publicznej ulicy głównej;
2. **KG.2** - na cele budowy publicznej ulicy głównej ruchu przyspieszonego (ulica Szczecińska - w ciągu drogi krajowej nr 10 Bydgoszcz-Szczecin);
3. **KG.1/KG.2** - na cele publicznego ronda komunikacyjnego (lub skrzyżowania innego typu) na skrzyżowaniu ulic głównych **KG.1**, **KG.2.1**, **KG.2.2** i ulicy zbiorczej **KZ.1**;
4. **KZ** - na cele budowy publicznych dróg zbiorczych;
5. **KL** - na cele budowy publicznych dróg lokalnych;
6. **KD** - na cele budowy publicznych dróg dojazdowych;
7. **KX** - na cele budowy publicznych dróg pieszo-jezdnich;
8. **KDw** - na cele budowy wewnętrznych dróg dojazdowych.

§ 31. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic można sytuować wyłącznie urządzenia służące komunikacji, sieci techniczne, zieleń przyuliczną oraz wiaty przystankowe z ewentualnymi punktami sprzedaży biletów i prasy.

§ 32. 1. Układ komunikacyjny terenów objętych zmianą planu składa się z następujących dróg:

1. drogi oznaczonej symbolem **KG.1** - to jest ulicy klasy głównej - obejścia północnego miasta Stargardu Szczecińskiego o następujących parametrach:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem zmiany planu,
 - b. szerokość jezdni 7 m,
 - c. droga wyposażona w obustronne chodniki, drogę rowerową i pasy zieleni;
1. dróg oznaczonych symbolami **KG.2.1** i **KG.2.2** - to jest z odcinków drogi krajowej nr 10 relacji Bydgoszcz - Szczecin - w obszarze miasta ulicy Szczecińskiej - ulicy głównej ruchu przyspieszonego o następujących parametrach:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 30 m,
 - b. szerokość jezdni zmienna, zgodna z rysunkiem zmiany planu,
 - c. droga wyposażona w obustronne chodniki, drogę rowerową i pasy zieleni;
1. ronda lub innego równorzędnego skrzyżowania komunikacyjnego oznaczonego symbolem **KG.1/KG.2**, usytuowanego na skrzyżowaniu dróg, o których mowa w pkt 1 i 2, z wyprowadzoną ulicą zbiorczą **KZ.1**;
2. dróg zbiorczych gminnych oznaczonych symbolami **KZ.1**, **KZ.2.1**, **KZ.2.2**, **KZ.3.1** i **KZ.3.2** o następujących parametrach:
 - a. **KZ.1** - szerokość w liniach rozgraniczających 30 m, szerokość jezdni 7 m, droga wyposażona w obustronne chodniki, drogę rowerową i pas zieleni,
 - b. **KZ.2.1** (ul. Ciepłna) i **KZ.2.2** (ul. Wieniawskiego) - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, szerokość jezdni 7 m, droga wyposażona w obustronne chodniki,
 - c. **KZ.3.1** i **KZ.3.2** (ul. Usługowa) - szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 22 m (zgodnie z rysunkiem zmiany planu), szerokość jezdni 7 m, droga wyposażona w obustronne chodniki;
1. drogi lokalnej gminnej oznaczonej symbolem **KL.1** o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, wyposażonej w obustronne chodniki i drogę rowerową;

2. dróg dojazdowych gminnych oznaczonych symbolami **KD.1.1**, **KD.1.2** (ul. Nasienna), **KD.2.1**, **KD.2.2** i od **KD.3** do **KD.12**. o szerokościach w liniach rozgraniczających 12 m, 15 m i 20 m (zgodnie z rysunkiem zmiany planu), o szerokościach jezdni 5 m, wyposażonych w obustronne chodniki i wydzielone pasy dla ruchu rowerowego;
3. dróg pieszo-jezdných gminnych od **KX.1** do **KX.3** o szerokościach w liniach rozgraniczających zmiennych (zgodnie z rysunkiem zmiany planu), jednoprzestrzennych, o ruchu uspokojonym w zabudowie mieszkaniowej;
4. wewnętrznych dróg dojazdowych:
 - a. oznaczonych symbolami **KDw.1** i **KDw.2** - dróg pieszo-jezdných o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m, jednoprzestrzennych, przystosowanych do ruchu uspokojonego w zabudowie mieszkaniowej,
 - b. oznaczonej symbolem **KDw.3** o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, o szerokości jezdni 5 m, wyposażonej w obustronne chodniki.
2. Na terenach **KG.1**, **KZ.2.2**, **KD.1.1**, **KD.4**, **KD.5**, **KX.3** występują stanowiska archeologiczne nr 102, 103, 105 i 106 w strefie "W.III", które podlegają ochronie konserwatorskiej:
 1. granice stref ochrony konserwatorskiej określa rysunek zmiany planu;
 2. warunki ochrony konserwatorskiej zamieszczono w § 34.

§ 33. 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1. w ulicę główną ruchu przyspieszonego **KG.2** (ulica Szczecińska - droga krajowa nr 10 Bydgoszcz - Szczecin), poprzez rondo (lub równorzędne skrzyżowanie innego typu), zostają włączone ulice:
 - a. główna **KG.1** (obejście północne miasta Stargardu Szczecińskiego),
 - b. zbiorcza **KZ.1**;
1. w ulicę główną **KG.1** (obejście północne miasta Stargardu Szczecińskiego) zostają włączone:
 - a. ulice zbiorcze **KZ.3.1** i **KZ.3.2** (ulica Usługowa), tworząc pełne skrzyżowanie,
 - b. ulice zbiorcze **KZ.2.1** i **KZ.2.2** (ulice Ciepłna - Wieniawskiego) - tworząc pełne skrzyżowanie na zasadzie odstępstwa od przepisów szczególnych (z uwagi na przebieg drogi głównej przez tereny o planowanym intensywnym zainwestowaniu o charakterze działalności gospodarczej oraz potrzebę ich sprawnej obsługi komunikacyjnej i połączenia z sąsiednimi terenami mieszkaniowymi, jako podstawowego kierunku napływu zatrudnionych w zakładach działalności gospodarczej),
 - c. ulice dojazdowe **KD.2.2** i **KDw.3** - wyłącznie na zasadzie "prawoskrętu";
1. ulice nie wymienione w pkt 1 i 2, w tym ulice zbiorcze **KZ**, lokalne **KL** oraz dojazdowe **KD** i **KDw**, tworzą skrzyżowania lub są zakończone placami nawrotu zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
2. drogi pieszo-jezdne od **KX.1** do **KX.3** nie tworzą skrzyżowań z ulicą główną **KG.1**, ale są z nią połączone wyłącznie w ruchu pieszym.
2. Zakazuje się urządzania zjazdów z posesji na drogę główną **KG.1**.

Dział III

Ustalenia dotyczące całego terenu w obszarze opracowania zmiany planu

Rozdział 1

Ochrona dóbr kultury

§ 34. 1. Historyczne układy zieleni - strefa ochrony "K" - nasadzenia przy ulicy Szczecińskiej - założenie zaznaczające przebieg 15 południka, komponowane z monumentu otoczonego kasztanowcami (6 sztuk) w układzie owalu:

1. warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a. zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu,
 - b. uzupełnienie nasadzeń z zachowaniem składu gatunkowego;
1. wszelkie prace prowadzone w obrębie nasadzeń winny być prowadzone w uzgodnieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych - głąz zaznaczający przebieg 15 południka przy ulicy Szczecińskiej -wszelkie prace prowadzone w sąsiedztwie głązu winny być prowadzone w uzgodnieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Stanowiska archeologiczne w strefie "W.III" - strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych:
 1. na terenach objętych planem występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne od nr 102 do nr 106;
 2. granice stref ochrony konserwatorskiej, ustalone zgodnie z pismem Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie z dnia 19 sierpnia 1992 r. znak PSOZ/Sz-n/I/5346/171/92, określa rysunek zmiany planu;
 3. w strefie "W.III" istnieje obowiązek:
 - a. uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b. w przypadku podjęcia realizacji inwestycji przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora,
 - c. powiadomienia przez właściciela, użytkownika terenu lub inwestora służb ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2 tygodniowym,
 - d. uzyskania stosownego zezwolenia od Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych (badania archeologiczne mają charakter sezonowy - można ich dokonywać w okresie od maja do października).

Rozdział 2

Szczególne warunki zagospodarowania terenu

§ 35. 1. Teren objęty zmianą planu jest położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 - Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów.

2. Dla inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne należy zbadać warunki hydrogeologiczne realizacji i eksploatacji tych przedsięwzięć oraz podjąć kroki mające na celu zabezpieczenie wód podziemnych, a w przypadku braku możliwości zabezpieczenia - wyklucza się realizację tych inwestycji.

§ 36. 1. Projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi odrębnymi przepisami - ustawa prawo budowlane.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej na potrzeby bytowe nakazuje się zaopatrzenie ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i z przyjętym programem ochrony ludności miasta Stargardu Szczecińskiego w sytuacjach awaryjnych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z zaopatrzeniem ludności cywilnej w wodę (studnie awaryjne) na terenach usług ogólnomiejskich **U** oraz na terenach działalności gospodarczej i usług **G/U**.

§ 37. W trakcie prac projektowych i budowlanych należy uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu do obiektów zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 38. 1. Na terenach objętych zmianą planu, z wyjątkiem terenów zieleni **24.Z** i komunikacji, dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów związanych z działalnością prowadzoną na danej działce, wolnostojących i umieszczonych na budynku - do wysokości stropu nad parterem:

1. formę reklamy należy dostosować do charakteru krajobrazu miejskiego;
2. reklamy występujące w poszczególnych obszarach terenów objętych niniejszą zmianą planu powinny być skoordynowane wymiarowo i tworzyć ład przestrzenny.

2. Na granicy działek wzdłuż ulicy **KG.1** dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych (z wyjątkiem ogrodzeń prefabrykowanych betonowych).

Rozdział 3

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 39. 1. Ustala się wyposażenie terenu objętego zmianą planu w sieci infrastruktury technicznej, a w tym w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, gazową, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną.

2. Sieci, o których mowa w ust.1, należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych lub na terenach zieleni rekreacyjnej w sposób nie utrudniający jej wykorzystania określonego niniejszą zmianą planu.

§ 40. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

1. od jezdni ulic głównych **KG.1**, **KG.2.1** i **KG.2.2** - 30 m;
2. od linii rozgraniczających pozostałych ulic - 8 m;
3. od zewnętrznego przewodu energetycznej linii napowietrznej 110 kV - 20 m;
4. od przewodu energetycznej linii napowietrznej 15 kV - 7,5 m;
5. od gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 150 mm - 4 m;
6. od gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 200 mm i 250 mm - 6 m;
7. od ścianki wodociągu o średnicy 500 mm - 8 m.

2. Tereny znajdujące się pod liniami wysokiego napięcia oraz w strefach ograniczonego użytkowania terenów z uwagi na występowanie infrastruktury technicznej, o której mowa w ust.1 pkt 3 i 4, mogą być zagospodarowane w sposób zgodny z przepisami szczególnymi, w tym mogą być przeznaczone na cele urządzenia niskiej zieleni, placów składowych lub parkingów.
3. Na terenach znajdujących się nad przewodami gazowymi i wodociągowymi oraz w strefach ograniczonego użytkowania terenów z uwagi na występowanie infrastruktury technicznej, o której mowa w ust.1 pkt 5, 6, 7, można urządzać wyłącznie:
 1. na terenie zieleni **24.Z** - zieleń niska i nawierzchnie utwardzone rozbieralne przejść pieszych;
 2. na terenie usług ogólnomiejskich **23.U** - jak w pkt 1 oraz parkingi;
 3. na terenie działalności gospodarczej i usług **28.G/U** i terenie działalności gospodarczej **30.G** - jak w pkt 2 oraz place składowe.
2. W przypadku skablowania linii energetycznych lub przełożenia sieci infrastruktury technicznej w ten sposób, że wyznaczone na rysunku strefy ograniczonego użytkowania terenów z uwagi na występowanie infrastruktury technicznej przestaną być zasadne, mogą być zagospodarowane w sposób określony w niniejszej uchwale jako dopuszczalny dla poszczególnych terenów, przez które przebiegały.

§ 41. 1. Przez tereny objęte zmianą planu przebiegają czynne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110 kV o numerach kodowych 1005, 1032, 1033, 1043, 1048, 1051 relacji: Morzyczyn-Pyrzyce, Morzyczyn-Chociwel, Morzyczyn-Białogard, Morzyczyn-Nowogard, Morzyczyn-GPZ Stargard Zachód (2 torowa), Morzyczyn-GPZ Stargard-Wschód.

2. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy:

1. zachować wymagane odległości od skrajnego toru linii energetycznej wynoszące:

- a. od osi linii 110 kV - 20 m (od skrajnego przewodu - 14,5 m),
- b. od linii 15 kV - 7,5 m;

1. uwzględnić przepisy dotyczące linii napowietrznych 110 kV i związanego z nimi zagrożenia spowodowanego oddziaływaniem pola magnetycznego i promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska;
2. zapewnić dostęp do linii wysokiego napięcia pracownikom firmy prowadzącej remont oraz zapewnić dojazd specjalistycznego sprzętu do stanowisk słupowych i przewodów,
3. spełnić wymagania właściwych przepisów szczególnych i norm.
2. Zasilanie w energię elektryczną nastąpi z planowanych stacji transformatorowych, których lokalizacje określono na rysunku zmiany planu.
3. Planowane stacje transformatorowe zostaną zasilone planowaną siecią kablową - 15 kV wyprowadzoną z istniejącej stacji transformatorowej ZE MST 4064 "Ciepła" -400 KV.
4. Planowane stacje elektroenergetyczne, których lokalizacje określono na rysunku zmiany planu, stanowią będą własność ich dysponentów.
5. Dopuszcza się dodatkowo lokalizowanie na działkach budowlanych położonych na terenach działalności gospodarczej **G**, terenach działalności gospodarczej i usług **G/U** oraz terenach usług **U** - konsumenckich stacji transformatorowych.
6. Linie i kable energetyczne, kolidujące z planowaną zabudową, mogą zostać przełożone poza granice działek w linii rozgraniczającej ulic oraz na tereny zieleni lub przełożone w granicach terenów, na których zostały zlokalizowane, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych.

§ 42. 1. Przez tereny objęte zmianą planu przebiega magistrala wodociągowa o średnicy 500 mm.

2. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić wymaganą odległość lokalizowanych obiektów od ścianki wodociągu, która wynosi 8 m.
3. Zaopatrzenie obiektów w wodę nastąpi z lokalnej sieci wodociągowej zasilanej:

1. z sieci wodociągowej ułożonej w ulicach:

- a. Usługowej,
- b. Nasiennej do skrzyżowania z ul. Cieplną,
- c. Ciepłej;

1. z magistrali wodociągowej o średnicy 500 mm.

4. Magistrala wodociągowa, o której mowa w ust.1, kolidująca z planowaną zabudową, może zostać przełożona poza granice działek w linii rozgraniczającej ulic oraz na tereny zieleni lub przełożona w granicach terenów, na których została zlokalizowana, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych.

§ 43. 1. Ścieki sanitarne odprowadzone zostaną do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicach Usługowej i Szczecińskiej.

2. Ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach należy przed ich wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej wstępnie podczyścić we własnych podczyszczalniach ścieków.
3. Zakazuje się budowy zbiorników na ścieki.

§ 44. 1. Wody deszczowe należy odprowadzać zgodnie z koncepcją programową kanalizacji rozdzielczej północno-zachodniej części Stargardu Szczecińskiego.

2. Ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach należy wstępnie podczyścić przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

§ 45. 1. Do ogrzewania budynków należy wykorzystywać paliwa nie węglowe: płynne lub inne, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

2. Istnieje możliwość podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 46. 1. Odpady bytowe należy gromadzić w pojemnikach i okresowo wywozić na wysypisko śmieci, zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami.

2. W poszczególnych obszarach objętych zmianą planu, wydzielonych drogami publicznymi, należy wydzielić miejsca na ustawienie pojemników służących segregacji odpadów.

§ 47. 1. Na terenie objętym planem występują czynne gazociągi średniego ciśnienia Dn 150/200 mm stalowy i Dn 250 mm stalowy, których przebieg zaznaczono na rysunku zmiany planu.

2. Z gazociągów, o których mowa w ust. 1, po ich sukcesywnej rozbudowie nastąpi zaopatrzenie terenów w gaz.

3. Przy lokalizacji obiektów należy uwzględnić bezpieczną odległość planowanych obiektów od osi gazociągów, która została określona na rysunku zmiany planu w formie nieprzekraczalnych linii zabudowy i wynosi:

1. dla gazociągu Dn 150/200 mm - na odcinku o średnicy 150 mm - 4 m, a na odcinku o średnicy 200 mm - 6 m;
2. dla gazociągu Dn 250 mm - 6 m.

2. Zaopatrzenie w gaz budynków planowanych na terenach objętych zmianą planu nastąpi z gazociągów, o których mowa w ust.1, poprzez rozbudowaną sieć gazociągu.
3. Gazociągi, o których mowa w ust.1, kolidujące z planowaną zabudową, mogą zostać przełożone poza granice działek w linii rozgraniczającej ulic oraz na tereny zieleni lub przełożone w granicach terenów, na których są zlokalizowane, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych.

Dział IV

Przepisy końcowe

§ 48. W świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz.78, z późniejszymi zmianami) tereny objęte zmianą planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, gdyż zgoda taka została wydana do poprzednio obowiązujących planów.

§ 49. Na podstawie art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów znajdujących się w granicach opracowania zmiany planu określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości **30%** z wyjątkiem:

1. terenów infrastruktury technicznej **EE** i **NO**, terenów zieleni **Z** oraz dróg, dla których ustala się stawkę **15%**;
2. terenów komunalnych, dla których ustala się stawkę **1%**.

§ 50. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym zmianą planu traci moc plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, przyjęty uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz.73, Nr 10, poz.76 i Nr 15, poz.137, z 1996 r. Nr 1, poz.4 i 5, z 1997 r. Nr 5, poz.40 i Nr 12, poz.95, z 1998 r. Nr 2, poz.24 i Nr 14, poz.90, Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 9, poz.100, Nr 14, poz.157, Nr 40, poz.650 i 651, z 2001 r. Nr 9, poz.170, Nr 18, poz.359 i Nr 37, poz.869, z 2002 r. Nr 57, poz.1305, Nr 99, poz.2431 i 2432 oraz z 2003 r. Nr 24, poz.322, Nr 77, poz.1350, Nr 93, poz.1527 i 1528) oraz plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego dzielnicy przemysłowo - składowej przy ul. Szczecińskiej w Stargardzie Szczecińskim - "Parku Przemysłowego", przyjęty uchwałą Nr LXXVII/430/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 lutego 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 4, poz.36).

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

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

Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 25 czerwca 2002 roku uchwałę Nr XLVI/497/2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie "Parku Przemysłowego"*.

Zgodnie z umową zawartą w dniu 14 sierpnia 2002 roku wykonawcą projektu zmiany planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Architektury i Usług Inwestycyjnych "INVEST-PLAN" Spółka z o.o. z Poznania.

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym uchwałą Rady Miejskiej oraz z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

1. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zawiadomiono poprzez ogłoszenie w „Głosie Szczecińskim” w dniu 18 lipca 2002 roku oraz poprzez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych, a także w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej) - art.18 ust.2 pkt 1;
2. zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz zarząd województwa i powiatu - art.18 ust.2 pkt 2;
3. zbadano spójność rozwiązań projektu zmiany planu z polityką przestrzenną gminy określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" - art.18 ust.2 pkt 2a;
4. uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim - art.18 ust.2 pkt 3 i 4;
5. projekt zmiany planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego na środowisko przyrodnicze został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21 lipca do 19 sierpnia 2003r. O terminie wyłożenia poinformowano na piśmie właścicieli i władających nieruchomościami, osoby składające wnioski oraz poprzez ogłoszenie w „Dzienniku Stargardzkim”, obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych, a także w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej) - art.18 ust.2 pkt 5 i 6;
6. do projektu zmiany planu zgłoszono jeden zarzut i jeden protest - art.18 ust.2 pkt 7;

Zarzut wniesiono przeciwko przyjętym w projekcie poszczególnym ustaleniom dotyczącym położonej w sąsiedztwie południka działki o numerze geodezyjnym 295. Protest wniesiono przeciwko przyjętemu w projekcie sposobowi zagospodarowania położonych w sąsiedztwie ulicy Polskiej pięciu działek geodezyjnych.

7. w dniu 18 września 2003 roku Prezydent Miasta rozpatrzył wniesiony zarzut i protest do projektu zmiany planu (zarządzenie Nr 531/2003) oraz przedstawił Radzie Miejskiej nie uwzględnione części zarzutu i protestu- art.18 ust.2 pkt 8;
8. o terminie sesji Rady Miejskiej, której przedmiotem było rozpatrzenie zarzutu i protestu, zawiadomiono pisemnie zainteresowanych oraz poprzez ogłoszenie w „Dzienniku Stargardzkim” i „Głosie Szczecińskim”, obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych, a także w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej)- art.18 ust.2 pkt 9;
9. w dniu 30 września 2003 roku Rada Miejska rozpatrzyła wniesiony zarzut i protest do projektu zmiany planu (uchwała Nr XI/117/2003). Częściowe uwzględnienie zarzutu i protestu nastąpiło poprzez dokonanie stosownych korekt zapisów tekstu i rysunku zmiany planu. Zakres zmian nie wymagał ponowienia procedury uzgodnienia i wyłożenia do publicznego wglądu. Wyciąg z uchwały Rady Miejskiej o odrzuceniu części zarzutu doręczono zainteresowanym wraz z pouczeniem o dopuszczalności wniesienia skargi do sądu administracyjnego - art.18 ust.2 pkt 10.
10. skarga w ustawowym terminie nie została wniesiona, więc możliwe jest uchwalenie projektu zmiany planu.

Do projektu zmiany planu dołączono prognozę skutków wpływu ustaleń zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego na środowisko przyrodnicze (art.10 ust.2).

Projekt zmiany planu został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 49 określono stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym zmianą planu w wysokości: 30%, 15% lub 1% (art.10 ust.3).

Rozwiązania projektu zmiany planu spójne są z polityką przestrzenną gminy określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego", przyjętym uchwałą Nr XXVII/263/2000 Rady Miejskiej z dnia 26 października 2000 roku

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie "Parku Przemysłowego"* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.