

Projekt

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Raclawickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, 471, 782 i 1086) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr II/27/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Raclawickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” (uchwała Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.), uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Raclawickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

**DZIAŁ I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres planu**

§ 2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów: ogólnomieszkaniowych – o przewadze zabudowy jednorodzinnej, wyłącznie mieszkaniowych – zabudowy wielorodzinnej, terenów centralnych i koncentracji usług, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz terenów komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,09 ha położony w obrębie geodezyjnym 10, ograniczony:

- 1) od strony zachodniej linią rozgraniczającą ulicy Tadeusza Kościuszki (z włączeniem ulicy);
- 2) od strony południowej granicami działek o numerach: 238/14 i 425/13 w obrębie 10 (teren zamknięty);
- 3) od strony wschodniej – linią rozgraniczającą ulicy Zwycięzców (z włączeniem ulicy);
- 4) od strony północnej linią rozgraniczającą ulicy Raclawickiej (z włączeniem ulicy) wraz z częścią terenów przyległych.

2. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) tereny zabudowy:
  - a) **OM** - tereny ogólnomieszkaniowe,
  - b) **MM** - tereny wyłącznie mieszkaniowe,
  - c) **CM/UC** - tereny centralne i koncentracji usług;
- 2) tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej:
  - a) **KD** - tereny komunikacji drogowej,
  - b) **E** – tereny stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

**§ 4. 1.** Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w Dziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych, zawartych w Dziale III;
- 4) ustaleń końcowych, zawartych w Dziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika nr 1 – rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych zabudowy i terenów infrastruktury technicznej sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

3. Dla poszczególnych terenów elementarnych komunikacji drogowej sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) ustalenia komunikacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej.

4. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane poprzez ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego.

5. W granicach terenów elementarnych występują – w uzasadnionych przypadkach – wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

7. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania oraz od istniejących lub projektowanych granic działek należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii rozgraniczającej lub stanowiącej granicę działki.

8. Tereny elementarne i ich wydzielania wewnętrzne oznaczone są w tekście oraz na rysunku planu symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: CM/UC.09, dla wydzielania wewnętrznego np.: CM/UC.09/1;
- 2) dla terenów ogólnomieszkaniowych i wyłącznie mieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie MW dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej np.: MM/MW.08 oraz MN dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej np.: OM/MN.07;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 02.KD.D, dla wydzielania wewnętrznego np.: 02/1.KD.D.

9. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) linie wydzieleni wewnętrznych w obrębie terenów elementarnych;
- 3) oznaczenia terenów elementarnych i ich wydzieleni wewnętrznych;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone symbolem;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące i dopuszczalne linie podziału terenu;
- 7) zasada kształtowania zieleni wysokiej, izolacyjnej, zieleni przedogródków;

- 8) przebiegi sieci inżynierskich;
- 9) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego.

§ 5. Ilekcioć w planie używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **teren elementarny** – teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca usytuowanie lica ściany frontowej budynku, zgodnie z którą należy sytuować zabudowę, z dopuszczeniem wycofania fragmentów ściany frontowej o nie więcej niż 1,5 m na sumarycznej maksymalnej długości stanowiącej 20% długości tej ściany – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy ryzalitów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń, o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię, elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, itp. oraz budynków towarzyszących lokalizowanych w głębi działki – szczególne warunki kształtowania obowiązującej linii zabudowy regulują ustalenia szczegółowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – lico żadnej części budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy, rampy;
- 5) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa lokalizowana wzdłuż obowiązującej/nieprzekraczalnej linii zabudowy, tworząca pierzeję;
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość naziemnych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i obiektów małej architektury, dla budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałej zabudowy – od poziomu terenu bezpośrednio przy obiekcie nie będącym budynkiem do najwyżej położonego punktu obiektu;
- 7) **zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych** – zabudowa zaprojektowana indywidualnie, z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych o wysokiej jakości (kamień naturalny, cegła elewacyjna, tynki szlachetne, klinkier i inne);
- 8) **dach płaski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 9) **dach niski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35° – za formę dachu niskiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem większym niż 15°, a mniejszym niż 35°;
- 10) **dach stromy** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35° – za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 11) **wystawka** – nadbudówka w połaci dachu głównego, przekryta osobnym zadaszeniem o wysokości nie przewyższającej kalenicy dachu głównego, mieszcząca okna kondygnacji poddasza;
- 12) **akcent architektoniczny** – część obiektu budowlanego wyróżniająca się usytuowaniem, formą, wysokością lub materiałem, akcentująca kompozycję przestrzenną;
- 13) **akcent wysokościowy** – wolno stojący element architektoniczny, wyróżniający się w przestrzeni wysokością;
- 14) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 15) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 16) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodowego oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 17) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, inwestowania i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. Jako granicę terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ustala się granicę terenu elementarnego o symbolu CM/UC.09.

§ 7. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacji drogowej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;
- 2) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 3) obowiązuje zasada lokalizacji jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej określonej w planie – w przypadku zabudowy bliźniaczej ustalenie dotyczy odrębnie każdego segmentu;
- 4) rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu, z dopuszczeniem pkt 5;
- 5) dla istniejących budynków w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego typu dachu, niezgodnego z ustaleniami planu – obowiązuje scalenie przekryć dobudowanych lub nadbudowanych części obiektów w jednolity układ z dachami istniejącymi;
- 6) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty i przebudowę;
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone są wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnia oraz intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna), dopuszcza się ich zachowanie;
- 8) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji;
- 9) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) jako przestrzeń publiczną ustala się tereny ulic KD.L i KD.D oraz teren ciągu pieszo-rowerowego przebiegającego w granicach wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielania działek po granicach terenów elementarnych oraz wydzielen wewnątrznych w obrębie terenów elementarnych;
- 2) dopuszczenie scalenia, łączenia i podziału nieruchomości geodezyjnych w celu realizacji ustaleń planu;
- 3) obowiązuje podział terenu zgodnie z obowiązującymi i dopuszczalnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu;
- 4) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego i nowego zagospodarowania tymczasowego, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) zakaz podziału terenów ulic w ich liniach rozgraniczających dla celów nie związanych z funkcją ulic;

- 6) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

**§ 10.** W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) na terenie objętym planem, poza przypadkami uwzględnionymi w ustaleniach szczegółowych, nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) zasady organizacji układu komunikacyjnego drogowego:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z ulic istniejących: 01.KD.L, 02 ÷ 05.KD.D oraz 06a.KD.D i 06b.KD.D,
  - b) istniejące ulice w obrębie planu stanowią drogi publiczne;
- 2) zasady organizacji parkowania:
  - a) lokalizacja nowego obiektu oraz rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, skutkująca zwiększeniem zapotrzebowania liczby miejsc do parkowania, uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według następujących wskaźników parkingowych:
    - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
    - 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
    - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, biurowego i urzędu, ekspozycyjno-handlowego,
    - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
    - 1 miejsce na 15 użytkowników obiektu wystawowego,
    - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w sali kinowej, teatralnej,
    - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w lokalu gastronomicznym lub klubowym,
    - 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego,
    - 1 miejsce na 25 dzieci w przedszkolach i żłobkach,
    - 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
    - 1 miejsce na pokój hotelowy,
  - b) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w lit.a,
  - c) w ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenów zabudowy nie mniej niż:
    - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6 – 15,
    - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40,
    - 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 40.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w lit.a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne - ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z sieci wodociągowej rozdzielczej w ulicy Tadeusza Kościuszki oraz poprzez sieci wodociągowe w pozostałych ulicach;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do istniejącego kolektora ogólnospławnego w ulicy Tadeusza Kościuszki;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą oraz nową kanalizacją deszczową;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej uwarunkowane jest spełnieniem wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji, realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonej powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych – ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej w obszarze planu, zasilanej z magistrali ciepłej w ulicy Tadeusza Kościuszki;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skomplikowaniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej – przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;

- 17) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania oraz bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, ciepła – 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi - uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym wynikające z przepisów odrębnych**

§ 13. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów) w strefie C – obszary zagrożone zanieczyszczeniami wód, dla której obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, woj. zachodniopomorskie” oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika.

2. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu.

§ 14. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 15. 1. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000.

2. Na terenie objętym planem zakazuje się wycinki drzewostanu, z wyjątkiem:

- 1) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 2) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich.

3. Wycinka drzew i krzewów nie związana z inwestycjami i zmianą przeznaczenia terenu powinna być warunkowana wprowadzeniem nowych nasadzeń.

4. W nowych nasadzeniach drzew należy stosować gatunki zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi, np. dąb, klon, kasztanowiec, lipa, jesion, wiąz.

5. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 16. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę ochrony sanitarnej wokół istniejącego cmentarza w odległości 50 m od granicy cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenie strefy ochrony sanitarnej 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 17. 1. W granicach planu ustala się obszar ochrony konserwatorskiej – strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, w której obowiązują określone poniżej zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

2. Granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego określa rysunek planu.



3. Ochronie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego podlega:

- 1) historyczna kompozycja przestrzenna zespołu zabudowy mieszkaniowej „miasta-ogrodu” – zabudowy mieszkaniowej jedno- i kilkunastopokoleniowej na posesjach z ogrodami przydomowymi;
- 2) historyczne rozplanowanie oraz przekroje ulic;
- 3) historyczne linie zabudowy i jej rozplanowanie;
- 4) historyczne podziały parcelacyjne;
- 5) formy architektoniczne zabudowy historycznej, w tym gabaryty, układ eksponowanych elewacji, stolarka, formy dachów i zwieńczeń oraz typ pokrycia dachowego, tradycyjnie stosowany materiał budowlany i detal architektoniczny, urządzenia łączące obiekt z otaczającym terenem;
- 6) mała architektura, ogrodzenia, latarnie, szczyty;
- 7) zieleni komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ciągów komunikacyjnych.

4. Warunki ochrony:

- 1) utrzymanie historycznego układu ciągów komunikacyjnych;
- 2) utrzymanie historycznych linii zabudowy;
- 3) zakaz dogęszczania zabudowy;
- 4) nawiązanie w nowej zabudowie do usytuowania, gabarytów i cech zabudowy historycznej;
- 5) utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej, z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń;
- 6) obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków.

§ 18. 1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określonych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu: przy ul. Krakowskiej 20, 25, ul. Podchorążych 3-5, 6, ul. Racławickiej 11 oraz ul. Zwycięzców 4, 5.

2. W obiektach zabytkowych zakwalifikowanych do ochrony poprzez plan ochronie podlega forma architektoniczna obiektu, tzn. gabaryty, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Warunki ochrony dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust.2:

- 1) utrzymanie historycznej formy architektonicznej obiektu z ograniczonym zakresem dopuszczalnych przekształceń, określonych każdorazowo w ustaleniach szczegółowych, z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej;
- 2) zakaz umieszczania na obiektach stacji przekazywania telefonii;
- 3) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wynikającej z utraty wartości technicznych, np. w wyniku zdarzenia losowego, potwierdzonej opinią techniczną, obowiązuje sporządzenie inwentaryzacji fotograficzno-budowlanej obiektu, z przekazaniem jednego egzemplarza do właściwego organu ds. ochrony zabytków.

§ 19. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach proponowanego obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK-06 „Dolina Iny” – wymogi ochrony krajobrazu kulturowego są realizowane poprzez ustalenia planu.

### **DZIAŁ III** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH** **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dla terenów ogólnomieszkaniowych**

§ 20. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny ogólnomieszkaniowe o symbolach: OM/MN,MW.01, OM/MN,MW.02, OM/MN,MW.03, OM/MN,MW.04, OM/MN,MW.05, OM/MN,MW.06 i OM/MN.07.

2. Tereny ogólnomieszkaniowe przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej oraz usług związanych z obsługą mieszkańców. W szczególności na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) wolno stojących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, gastronomicznych, rzemiosła nieuciążliwego, biurowych i administracyjnych, służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym – lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) lokali mieszczących usługi, wbudowanych w obiekty mieszkalne – dopuszcza się lokale usługowe, zajmujące maksymalnie jedną kondygnację nadziemną lub podziemną budynków mieszkalnych;
- 4) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 5) miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 11 pkt 2, lokalizowanych na własnej działce;
- 6) dojść, przejść i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej;
- 8) elementów urządzenia terenu;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach ogólnomieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) stacji przekątnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

**§ 21. Ustalenia dla terenów:** **OM/MN,MW.01** o powierzchni 0,2911 ha, **OM/MN,MW.02** o powierzchni 1,1105 ha i **OM/MN,MW.03** o powierzchni 1,1598 ha:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów OM, z zastrzeżeniem lit.b i lit.c,
- b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie w granicach wydzielen w wewnętrznych: OM/MN,MW.01/1, OM/MN,MW.02/1 i OM/MN,MW.03/1,
- c) zakaz lokalizacji obiektów usługowych wymienionych w § 20 ust.2 pkt 2 poza granicami wydzielen w wewnętrznych: OM/MN,MW.01/1, OM/MN,MW.02/1 i OM/MN,MW.03/1;

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym i bliźniaczym wzdłuż ulic, na wydzielonych działkach, z zastrzeżeniem lit.j tiret pierwsze,
- c) na działkach jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży oraz altan ogrodowych) – poza linią zabudowy obrzeżnej (frontowej), jako obiektów wolno stojących, bądź dobudowanych,
- d) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
- e) dachy strome dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych, wystawek oraz lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
- f) dla zabudowy wymienionej w lit.c – wysokość do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne - dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,6, z zastrzeżeniem lit.j tiret czwarte,

- i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
- j) w granicach wydzielen wewnątrznych: OM/MN,MW.01/1, OM/MN,MW.02/1 i OM/MN,MW.03/1 ustala się następujące zasady przekształceń:
- zabudowa obrzeżna w układzie zwartym wzdłuż ul. 01.KD.L (ul. Tadeusza Kościuszki), o minimalnej szerokości frontu: 20,0 m na terenach: OM/MN,MW.01/1 i OM/MN,MW.03/1 oraz 54,0 m na terenie OM/MN,MW.02/1,
  - dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy w sąsiedztwie istniejącej komory cieplnej,
  - wysokość zabudowy – do 13,0 m, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
  - wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,9,
  - dachy strome czterospadowe, symetryczne, w układzie kalenic równoległym do ul. 01.KD.L (ul. Tadeusza Kościuszki), z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniach czerwieni,
  - w granicach wydzielenia wewnętrznego obowiązuje jednolita wysokość okapu i kalenicy oraz jednolita kolorystyka pokrycia,
  - dla budynków o funkcji wyłącznie mieszkalnej obowiązuje zakaz lokalizacji głównych wejść od strony podwórza,
  - lokalizacja przedogródków z zielenią urządzoną od strony ul. 01.KD.L (ul. Tadeusza Kościuszki),
  - na terenie OM/MN,MW.01/1 dopuszcza się zabudowę na północnej granicy działki,
  - dopuszcza się budowę garaży podziemnych – dopuszcza się ich realizację poza obrysem budynku, w granicach terenu wydzielenia wewnętrznego, pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu,
  - do czasu zapotrzebowania na cele zgodne z planem dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, jej remonty i przebudowę oraz zmianę przeznaczenia, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów OM,
  - rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem doprowadzenia do zgodności z ustaleniami planu,
  - w zagospodarowaniu terenów: OM/MN,MW.02/1 i OM/MN,MW.03/1 obowiązuje uwzględnienie przebiegu magistrali cieplnej i lokalizacji komory cieplnej oraz zapewnienie do nich dostępu;

**3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) podział terenu zgodnie z obowiązującymi i dopuszczalnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki;

**4) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

**5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny: OM/MN,MW.01 i OM/MN,MW.02** położone w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D i 06b.KD.D,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2;

**7) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 01.KD.L, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D i 06b.KD.D lub spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się utrzymanie przebiegu magistrali ciepłej i lokalizacji komory ciepłej w terenach: OM/MN,MW.02 i OM/MN,MW.03.

**§ 22. Ustalenia dla terenów: OM/MN,MW.04 o powierzchni 0,7552 ha, OM/MN,MW.05 o powierzchni 0,6829 ha, OM/MN,MW.06 o powierzchni 0,8695 ha i OM/MN.07 o powierzchni 0,0853 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usług, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów OM,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w istniejących budynkach wielorodzinnych,
- c) zakaz lokalizacji obiektów wymienionych w § 20 ust.2 pkt 2;

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym i bliźniaczym wzdłuż ulic, na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży oraz altan ogrodowych) – poza linią zabudowy obrzeżnej (frontowej), jako obiektów wolno stojących, bądź dobudowanych,
- d) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 13,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
- e) dachy strome dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych, wystawek oraz lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym – dopuszcza się dachy płaskie,
- f) dla zabudowy wymienionej w lit.c – wysokość do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne - dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
- g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,6,
- i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;

**3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) podział terenu zgodnie z obowiązującymi i dopuszczalnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki;

**4) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

**5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) tereny: OM/MN,MW.04 i OM/MN,MW.05 położone w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17,
- b) zabytkowe obiekty przy ul. Krakowskiej 20, 25, ul. Podchorążych 3-5, 6, ul. Raclawickiej 11, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 18 – ponadto obowiązują:
  - zakaz nadbudowy i rozbudowy,

- przy adaptacji poddaszy na cele użytkowe – zakaz powiększania istniejących oraz budowy nowych wystawek w połaciach dachowych – dopuszcza się okna połaciowe o maksymalnej łącznej powierzchni wynoszącej 20% powierzchni połaci dachowej,
- nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji budynku przy ul. Krakowskiej 25,
- utrzymanie historycznych podziałów stolarki okiennej w budynku przy ul. Racławickiej 11 - w pozostałych obiektach przywrócenie podziałów symetrycznych 4- i 6-kwaterowych;

**6) zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulic: 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06a.KD.D i 06b.KD.D,
  - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej** – zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06a.KD.D i 06b.KD.D lub spoza obszaru planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenów wyłącznie mieszkaniowych**

**§ 23.** 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren wyłącznie mieszkaniowy o symbolu MM/MW.08.

2. Teren wyłącznie mieszkaniowy przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej.

3. Na terenie wyłącznie mieszkaniowym dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 2) miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 11 pkt 2, lokalizowanych na własnej działce;
- 3) dojść, przejść i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów urządzenia terenu;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie wyłącznie mieszkaniowym nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa;
- 2) działalności uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 4) stacji przekątnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

**§ 24.** Ustalenia dla terenu **MM/MW.08** o powierzchni 0,2325 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów MM;

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) zabudowa obrzeżna w układzie wolno stojącym wzdłuż ulicy 02.KD.D, na wydzielonych działkach,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (gospodarczej, garaży oraz altan ogrodowych) – poza linią zabudowy obrzeżnej (frontowej), jako obiektów wolno stojących, bądź dobudowanych,
- d) wysokość zabudowy obrzeżnej – do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, czwarta kondygnacja wyłącznie w poddaszu,

- e) dachy strome dwu- i wielospadowe, symetryczne, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych, wystawek oraz lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym – dopuszcza się dachy płaskie,
  - f) dla zabudowy wymienionej w lit.c – wysokość do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne - dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
  - g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,5,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – podział terenu zgodnie z obowiązującymi i dopuszczalnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17 – ponadto obowiązuje nakaz utrzymania frontowych ogrodzeń posesji oraz zieleni urządzonej przedogródków,
  - b) zabytkowe obiekty przy ul. Zwycięzców 4 i 5, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną – obowiązują ustalenia zawarte w § 18 – ponadto obowiązuje:
    - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
    - przy adaptacji poddaszy na cele użytkowe – zakaz powiększania istniejących i budowy nowych wystawek w połaciach dachowych oraz realizacji okien połaciowych od strony ul. Zwycięzców – dopuszcza się okna połaciowe w pozostałych połaciach o maksymalnej łącznej powierzchni wynoszącej 20% powierzchni połaci dachowej,
    - przywrócenie historycznych podziałów (symetrycznych 4-kwaterowych) stolarki okiennej w budynkach przy ul. Zwycięzców 4 i 5;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 02.KD.D, 03.KD.D i 04.KD.D,
  - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej** – zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 02.KD.D, 03.KD.D i 04.KD.D.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenów centralnych i koncentracji usług**

**§ 25. 1.** Na terenie objętym planem wyznacza się teren centralny i koncentracji usług o symbolu CM/UC.09.

2. Teren centralny i koncentracji usług przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych o charakterze centrotwórczym, w szczególności handlu, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, kultury, biurowych, administracyjnych, hotelowych, wystawienniczych.

3. Na terenie centralnym i koncentracji usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) obiektów i lokali służących celom oświatowym, religijnym, socjalnym, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji, turystyki;

- 2) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 11 pkt 2, lokalizowanych w garażach wbudowanych w obiekty i na parkingach terenowych;
- 3) obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej towarzyszących funkcji garażowej, np. myjnia, serwis samochodowy, wypożyczalnia pojazdów itp. – z zakazem lokalizacji stacji paliw;
- 4) obiektów tymczasowych wymienionych w § 26;
- 5) dojść, przejść i dojazdów;
- 6) zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz zieleni izolacyjnej;
- 7) elementów urządzenia przestrzeni publicznych;
- 8) akcentów wysokościowych – o lokalizacji oraz wysokości określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie centralnym i koncentracji usług wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Na terenie centralnym i koncentracji usług nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

**§ 26. Ustalenia dla terenu CM/UC.09 o powierzchni 4,5050 ha:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren zabudowy usługowej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów CM/UC,
- b) lokalizacja obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

**2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych,
- c) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dla akcentu architektonicznego – do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit.h,
- d) dachy dowolne,
- e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 4,0,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni działki, z tego co najmniej 50% na gruncie rodzimym z uwzględnieniem obsadzenia roślinnością o zróżnicowanej wysokości i charakterze,
- h) w zabudowie i zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie zachowania niezakłóconego widoku na wieżę kościoła św. Jana Chrzyciela z ciągu pieszo-rowerowego wymienionego w lit.m – w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią ściany szczytowej istniejącego budynku, oznaczonej na rysunku planu, wysokość zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu obiektu nie może przekraczać 9,0 m,
- i) w strefie wjazdowej, na styku z ulicą 01.KD.L (ul. Tadeusza Kościuszki) dopuszcza się lokalizację akcentu wysokościowego, o wysokości do 22,0 m – z możliwością jego umieszczenia w pasie pomiędzy ulicą 01.KD.L a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- j) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią zgodnie z lit.g oraz wprowadzenie zróżnicowanej gatunkowo zieleni w postaci trawników, pnączy, żywopłotów, roślinności ozdobnej w donicach, zieleni na stropach obiektów podziemnych,
- k) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem, o funkcji handlowej, usług rzemieślniczych, gastronomicznej i rozrywkowej, umieszczanych z okazji i na czas trwania wystaw, imprez okolicznościowych itp., np. pawilony, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne i inne,
- l) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów tymczasowych do czasu docelowego zagospodarowania,

m) w granicach wydzielienia wewnętrznego CM/UC.09/1:

- ogólnodostępny ciąg pieszy i ścieżka rowerowa – dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową,
- wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej – pas zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości – do 4,0 m – średniowysokiej i niskiej, z udziałem zieleni zimozielonej, o szerokości od 2,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego wymienionego w tiret pierwsze – nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki, z towarzyszącymi elementami urządzenia przestrzeni publicznej,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej do czasu docelowego zagospodarowania,

n) zakaz lokalizacji ramp oraz składowania i rozładunku towarów w pasie pomiędzy granicą wydzielienia wewnętrznego CM/UC.09/1, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

o) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie na działce o numerze 722 (obręb 10) przejazdu dla obsługi komunikacyjnej sąsiadującego kompleksu wojskowego, o parametrach dostosowanych do obsługi ruchu ciężkiego;

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;

4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych, z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej na terenie elementarnym działalności usługowej,
- d) fragment terenu położony w strefie ochrony sanitarnej 50 m od granicy cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**

- a) obsługa z ulicy 01.KD.L (ul. Tadeusza Kościuszki),
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2;

7) **zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 01.KD.L,
- b) ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do sieci ciepłej,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zbiornika retencyjnego wód opadowych,
- d) dopuszcza się utrzymanie przebiegu magistrali ciepłej i jej przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji,
- e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych,
- f) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji wieżowej telefonii komórkowej oraz zbiornika przeciwpożarowego.



## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej**

**§ 27.** 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny komunikacji drogowej o symbolach:

- 1) 01.KD.L – ulica klasy lokalnej;
- 2) od 02.KD.D do 05.KD.D, 06a.KD.D i 06b.KD.D – ulice klasy dojazdowej.

2. Tereny komunikacji drogowej przeznacza się na cele podstawowe – funkcji transportu samochodowego oraz ruchu pieszego i rowerowego, w szczególności lokalizacji ulic układu podstawowego i obsługującego oraz urządzeń organizacji ruchu.

3. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) zatok postojowych przyulicznych i stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych;
- 3) parkingów rowerowych;
- 4) wiat przystankowych;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) zieleni przyulicznej;
- 7) oświetlenia ulic;
- 8) elementów wyposażenia ulic;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych;
- 10) sieci infrastruktury technicznej.

**§ 28.** Ustalenia dla terenu **01.KD.L** o powierzchni 1,0289 ha:

1) **przeznaczenie terenu** - ulica publiczna klasy L (lokalna) – istniejąca ulica Tadeusza Kościuszki;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) strefa ruchu uspokojonego,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 24,5 m do 39,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- d) skrzyżowanie z projektowaną ulicą przebiegającą wzdłuż terenu cmentarza,
- e) dopuszcza się ścieżkę rowerową lub pieszo-rowerową,
- f) pas postojowy wzdłuż wschodniej granicy cmentarza;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) przystanki autobusowe lokalizowane w zatokach wydzielonych z jezdni,
- b) oświetlenie uliczne dwustronne,
- c) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 15 ust.4,
- d) obowiązuje zapewnienie obustronnego zjazdu na drogę czołgową,
- e) do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się zachowanie obiektów tymczasowych – pawilonów handlowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza,
- f) wzdłuż granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację obiektów niepołączonych trwale z gruntem – stoisk handlowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza, lokalizowanych z okazji i na czas trwania świąt, np. Wszystkich Świętych, Świąt Bożego Narodzenia,
- g) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

**4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek pod drogę publiczną,
- b) dopuszcza się scalenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;

**5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) fragment terenu położony w strefie ochrony sanitarnej 50 m od granicy cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16,
- d) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali ciepłej i kolektora ogólnospławnego,
- c) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 29. Ustalenia dla terenu 02.KD.D o powierzchni 0,3023 ha:**

**1) przeznaczenie terenu** – ulica publiczna klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Zwycięzców;

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 14,5 m do 18,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), chodnik jednostronny po zachodniej stronie ulicy,
- c) dopuszcza się chodniki obustronne,
- d) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż jezdni,
- e) zakończenie placem nawrotu o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 15 ust.4,
- c) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki,
- d) na terenie wydzielienia wewnętrznego 02/1.KD.D dopuszcza się zagospodarowanie stanowiące kontynuację zagospodarowania terenu sąsiadującego, położonego poza granicą planu;

**4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się połączenie terenu 02/1.KD.D z terenem wojskowym, położonym poza granicą planu;

**5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,

- c) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej,
- b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 30. Ustalenia dla terenu 03.KD.D o powierzchni 0,3987 ha:**

**1) przeznaczenie terenu** – ulica publiczna klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Racławicka;

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 7,5 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa), obustronne chodniki;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;

**4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek pod drogę publiczną;

**5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

**6) zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej,
- b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 31. Ustalenia dla terenu 04.KD.D o powierzchni 0,4399 ha:**

**1) przeznaczenie terenu** – ulica publiczna klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Podchorążych;

**2) ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 6,9 m do 16,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa), obustronne chodniki,
- c) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż jezdni,
- d) po stronie północnej pas postojowy wzdłuż jezdni, na odcinku od ulicy 01.KD.L do granicy posesji przy ulicy 05.KD.D;

**3) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 15 ust.4,
- c) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

6) **zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej,
- b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 32. Ustalenia dla terenu 05.KD.D o powierzchni 0,0725 ha:**

1) **przeznaczenie terenu** – ulica publiczna klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Generała Henryka Dąbrowskiego;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 9,9 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa), obustronne chodniki;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia jednostronne drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek pod drogę publiczną;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17;

6) **zasady obsługi inżynierskiej:**

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej,
- b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

**§ 33. Ustalenia dla terenów: 06a.KD.D o powierzchni 0,0400 ha i 06b.KD.D o powierzchni 0,0769 ha:**

1) **przeznaczenie terenu** – ulica publiczna klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Krakowska;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 5,1 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) przekrój poprzeczny: jezdnia, obustronne chodniki,
  - c) zakończenie ulicy 06b.KD.D zatoką do nawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
- a) oświetlenie uliczne jednostronne,
  - b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
  - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
  - c) teren 06a.KD.D położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – obowiązują ustalenia § 12 pkt 1.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej**

§ 34. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny infrastruktury technicznej o symbolach: **E.01**, **E.02** i **E.03**.

2. Tereny infrastruktury technicznej przeznacza się na cele podstawowe – lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

3. Na terenach infrastruktury technicznej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) miejsc do parkowania dla potrzeb własnych;
- 2) dojazdów i dojazdów;
- 3) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej;
- 4) inżynierskich urządzeń sieciowych.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym w ust.2 i 3 jest niedopuszczalne.

§ 35. Ustalenia dla terenów: **E.01** o powierzchni 0,0231 ha, **E.02** o powierzchni 0,0107 ha i **E.03** o powierzchni 0,0072 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki,
- c) wysokość zabudowy – do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- d) dachy płaskie,
- e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,3,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki;

3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz dokonywania podziałów terenu;

4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulic: 02.KD.D i 04.KD.D;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

#### **DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE**

§ 36. Na całym obszarze planu ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 37. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w:

- 1) *zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, uchwalonej uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz.100);*
- 2) *zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalonej uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651).*

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

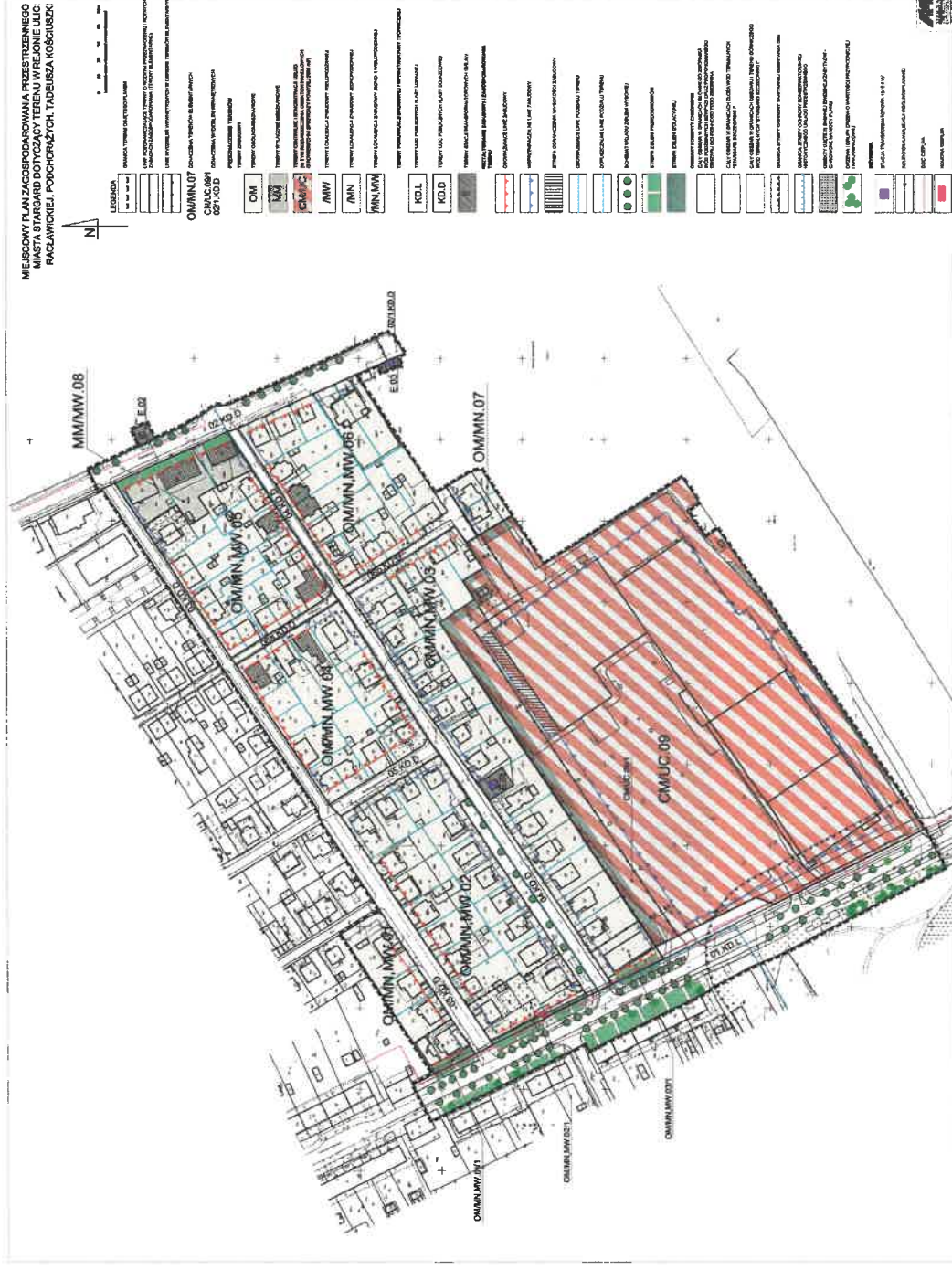
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Opinia nr 62/2020  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym  
RADCA PRAWNY  
*Monika Kasprzyńska-Sziba*  
Sz-664

*06082020*

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia ...

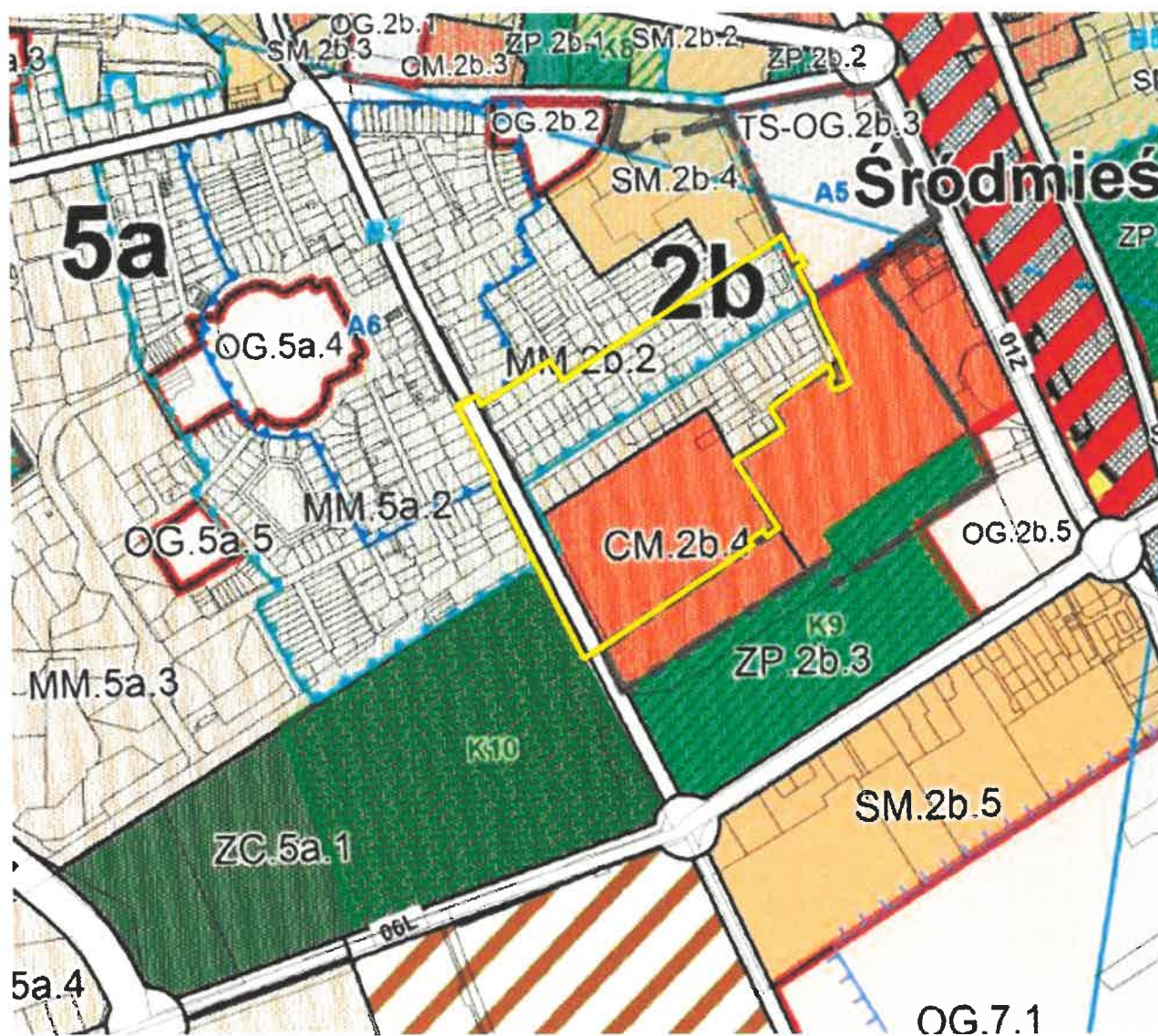
## Rysunek planu





**Załącznik nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia**

**Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”**

**Skala 1:10 000**

## GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

## FUNKCJA TERENU W STUDIUM

CM

CM - CENTRALNE TERENY MIASTA I MIEJSCA KONCENTRACJI USŁUG

MM

MM - TERENY MIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKLANIOWYCH



Załącznik nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, 471, 782 i 1086) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Racławickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki*, wyłożonego w dniach od 14 listopada do 13 grudnia 2019 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 3 stycznia 2020 roku terminie - 1 pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 22/2020 z dnia 22 stycznia 2020 roku rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych przez firmę NewCO IMMo PL 2 GmbH Sp. z o.o., właściciela działek o numerach: 425/14, 722, 400/1 i 400/2 (obręb 10) przy ul. Tadeusza Kościuszki 73, reprezentowaną przez adwokata Mateusza Szabelskiego:

- 1) uwaga dotycząca powiększenia terenu elementarnego CM/UC.09 w stronę obszaru 01.KD.L o teren działki o numerze 722 oraz zrównanie linii z obszarami OM/MN,MW.01 i OM/MN,MW.02 – uwaga nieuwzględniona - w projekcie wykładanym do publicznego wglądu teren działki o numerze 722 (obręb 10) został włączony w linie rozgraniczające ulicy Tadeusza Kościuszki (01.KD.L) - ulica została poszerzona na długości granicy z centrum handlowym do szerokości 39 m (o 9 m) w celu umożliwienia poprawnego rozwiązania skrzyżowania z ulicą projektowaną wzdłuż północnej granicy cmentarza, realizacji docelowych wjazdów dla obsługi centrum wraz z ewentualnym parkingiem podziemnym oraz bezkolizyjnego przejazdu ciężkich pojazdów wojskowych na teren sąsiedni (obecnie działka o numerze 722 obciążona jest służebnością gruntową polegającą na swobodnym prawie przejazdu na rzecz działki o numerze 238/14) – po wyłożeniu dokonano korekty linii rozgraniczających ulicę: pozostawiono poszerzenie drogi od strony zabudowy mieszkaniowej (umożliwi to jednorodne zagospodarowanie tej działki oraz poprawne rozwiązania komunikacyjne np. małe rondo, pasy manewrowe, wyspy dzielące), pozostałą część działki przyłączono do terenu centralnego i koncentracji usług o symbolu CM/UC.09 (w tej części jest to zgodne z obecnym stanem własności oraz z obecnym sposobem zagospodarowania terenu);
- 2) uwaga dotycząca zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający utrzymanie posadowienia i kubatury istniejących budynków, zgodnie z propozycją wnoszącego uwagę – uwaga nieuwzględniona - kompleks handlowo-usługowy został zlokalizowany na zapleczu posesji mieszkalnych przy ul. Podchorążych, niekorzystnie dla sąsiadującej zabudowy mieszkalnej ze względu na uciążliwość obiektu, a zwłaszcza parkingu - wartość architektoniczno-krajobrazowa zespołu handlowo-usługowego jest niewielka, a sposób zagospodarowania (powierzchnia terenu niemal w całości utwardzona i zajęta pod dojazdy oraz parkingi) dodatkowo ją obniża - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie CM/UC.09 wynika z realizacji art.1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury) i ma na celu rozgraniczenie obszarów o całkowicie różnej fizjonomii (zabudowa jednorodzinna i obiekt handlowo-usługowy) oraz umożliwienie realizacji nowego kompleksu handlowo-usługowego w postaci wielofunkcyjnego centrum – po zmianach w projekcie planu przyjęto rozwiązanie kompromisowe i skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony zachodniej zgodnie z propozycją wnoszącego uwagę, od strony południowej i wschodniej po obrysie istniejącej zabudowy i jej przedłużenia, od strony

północnej – przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy o 6 m w kierunku granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej na długości ściany szczytowej obiektu Castoramy (oraz ograniczono wysokość dodatkowej zabudowy) – w celu uniknięcia możliwości różnych interpretacji ustaleń planu uzupełniono ponadto w tekście planu zapis dotyczący nieprzekraczalnej linii zabudowy i poszerzono katalog elementów, których wysunięcie przed tą linię jest dopuszczalne, o rampy;

- 3) uwaga dotycząca zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy z 67% do 70% - uwaga uwzględniona;
- 4) uwaga dotycząca zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 15% na 8% - uwaga nieuwzględniona - w stanie istniejącym powierzchnia biologicznie czynna stanowi znikomą część powierzchni terenu, co w sposób rażąco kontrastuje z otoczeniem – po zmianach w projekcie planu przyjęto rozwiązanie kompromisowe i zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 10% powierzchni działki, z warunkiem uwzględnienia nasadzeń zieleni o zróżnicowanej wysokości i charakterze - powierzchnia terenu zajętego pod ustaloną w planie zieleni izolacyjną w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wynosi około 5% powierzchni terenu CM/UC.09, do zagospodarowania zielenią urządzoną pozostaje więc jedynie pozostałe 5%;
- 5) uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji małych obiektów gastronomicznych – uwaga nieuwzględniona – w planie dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, m.in. o funkcji gastronomicznej, umieszczanych czasowo - dopuszcza się również utrzymanie istniejących obiektów tymczasowych do czasu docelowego zagospodarowania, tzn. spełniającego wszystkie ustalenia planu - zakaz realizacji nowej zabudowy tymczasowej ma na celu stworzenie warunków dla nowego, trwałego zainwestowania, realizowanego z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego;
- 6) uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji wolno stojących znaków kierunkowych do 30 m – uwaga nieuwzględniona - umieszczenie powyższych zapisów stanowiłoby naruszenie art.15 ust.2 i 3, w związku z art.37a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż aktualnie zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie mogą stanowić elementu planu miejscowego - zagadnienia te mogą być określane wyłącznie w odrębnej uchwale tzw. krajobrazowej/reklamowej – po zmianach w projekcie planu uzupełniono tekst o zapis dopuszczający lokalizację na terenie CM/UC.09 akcentu wysokościowego o maksymalnej wysokości do 22 m, lokalizacja wyższych akcentów jest niewskazana ze względu na zagospodarowanie terenu centrum handlowego oraz terenów przyległych;
- 7) uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizowania w obszarze pomiędzy granicą działki a nieprzekraczalną linią zabudowy budowli związanych z ochroną obiektów, obiektów tymczasowych i nietrwałych, tablic, konstrukcji reklamowych, w tym znaków kierunkowych, a także miejsc postojowych – uwaga nieuwzględniona - umieszczenie ustaleń dotyczących tablic, konstrukcji reklamowych i znaków postojowych stanowiłoby naruszenie art.15 ust.2 i 3, w związku z art.37a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż aktualnie zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie mogą stanowić elementu planu miejscowego - zagadnienia te mogą być określane wyłącznie w odrębnej uchwale tzw. krajobrazowej/reklamowej - nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy lokalizacji zabudowy, tzn. budynków i innych obiektów budowlanych (budowli), linia ta nie dotyczy lokalizacji terenowych miejsc postojowych - w planie dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, m.in. o funkcji gastronomicznej, umieszczanych sezonowo, dopuszcza się również utrzymanie istniejących obiektów tymczasowych do czasu docelowego zagospodarowania, spełniającego wszystkie ustalenia planu - zakaz realizacji nowej zabudowy tymczasowej ma na celu stworzenie warunków dla nowego, trwałego zainwestowania, realizowanego z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego;
- 8) uwaga dotycząca usunięcia wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1 oraz zapisów ustalających wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi pas zieleni izolacyjnej o szerokości od 2 do 7 m, ogólnodostępny ciąg pieszy, ścieżkę rowerową i zakaz składowania oraz rozładunku towarów - uwaga nieuwzględniona - ustalenie zasad zagospodarowania terenu wydzielenia wewnętrznego

oznaczonego symbolem CM/UC.09/1 jako ciągu pieszo-rowerowego z osią widokową na wieżę kościoła, stanowiącego teren przestrzeni publicznej i będącego cezurą pomiędzy obszarami o różnej fizjonomii (zabudowa jednorodzinna i obiekt handlowo-usługowy), stanowi realizację art.1 ust.2 pkt 1 oraz ust.4 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wprowadzenie zasad zagospodarowania tego terenu (ścieżka pieszo-rowerowa, pas zieleni izolacyjnej o szerokości od 2,0 m do 7,0 m, zakaz składowania i rozładunku towarów) ma na celu ograniczenie negatywnego wpływu centrum handlowo-usługowego na sąsiednią zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

- 9) uwaga dotycząca zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej do 2 m lub alternatywnie zastosowania zabudowy z ekranów akustycznych – uwaga nieuwzględniona - ustalenie pasa zieleni izolacyjnej wynika z konieczności ograniczenia uciążliwości obiektu handlowo-usługowego oraz negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową jednorodziną (emisja hałasu oraz spalin) - pas zieleni izolacyjnej stanowi także realizację art.1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zielen izolacyjna pełni również rolę estetyczną oraz jest przewidziana jako element zagospodarowania terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego);
- 10) uwaga dotycząca umożliwienia podłączenia do sieci gazowej – uwaga nieuwzględniona - uwaga jest bezpodstawną – w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu centrum m.in. w gaz, w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 01.KD.L (ulica Tadeusza Kościuszki).

**§ 2.** Do części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Racławickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki*, ponownie wyłożonej w dniach od 25 lutego do 25 marca 2020 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 8 kwietnia 2020 roku terminie - 1 pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 97/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 roku rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych przez firmę NewCO IMMO PL 2 GmbH Sp. z o.o., właściciela działek o numerach: 425/14, 722, 400/1 i 400/2 (obręb 10) przy ul. Tadeusza Kościuszki 73, reprezentowaną przez adwokata Mateusza Szabelskiego:

- 1) uwaga dotycząca zwężenia pasa zieleni wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej do szerokości 5 m oraz dodania nakazu stosowania nasadzeń wysokich ponad 3 m – uwaga nieuwzględniona – w planie pas zieleni pełni niezależną funkcję izolacyjną – odizolowania mieszkańców sąsiadującej bezpośrednio zabudowy jednorodzinnej od terenu centrum wielkopowierzchniowego oraz złagodzenia uciążliwości jego oddziaływania, w tym wynikających z emisji hałasu oraz spalin z parkingu na ok. 500 miejsc postojowych, usytuowanego przy granicy posesji mieszkalnych - zalecana szerokość pasa zieleni w tym przypadku (tak, aby mogła spełniać funkcję izolacyjną) powinna wynosić minimum 10,0 m - w planie szerokość ta została zmniejszona (od 2,0 m do 7,0 m) ze względu na istniejące uwarunkowania (stan zainwestowania terenu) - pas zieleni izolacyjnej stanowi również realizację art.1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pełniąc również rolę estetyczną oraz element zagospodarowania terenu - wysokość nasadzeń w ww. pasie regulują ustalenia planu: pas zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości średniowysokiej i niskiej, z uwzględnieniem zieleni zimozielonej - nasadzenia wysokie wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej są niepożądane, gdyż mogłyby zakłócić widok na wieżę kościoła pw. św. Jana Chrzyciela oraz zacieniać ogrody przydomowe na sąsiadujących posesjach zabudowy jednorodzinnej;
- 2) uwaga dotycząca zwężenia ciągu pieszego i rowerowego do łącznej szerokości wynoszącej 3 m – uwaga nieuwzględniona - kompleks handlowo-usługowy został zlokalizowany na zapleczu posesji mieszkalnych przy ul. Podchorążych, niekorzystnie dla istniejącej, sąsiadującej zabudowy mieszkalnej ze względu na uciążliwość obiektu, a zwłaszcza parkingu - zadaniem rozwiązań projektowych niniejszego planu jest zarówno stworzenie możliwości rozwojowych dla centrum handlowo-usługowego, jak i uzyskanie poprawy warunków funkcjonowania właścicieli posesji

mieszkalnych - ustalona w obecnym planie szerokość pasa wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1 – 15,0 m - stanowi niezbędną szerokość umożliwiającą ochronę mieszkańców sąsiadujących terenów przed uciążliwością centrum, a także zabezpieczenie niezakłóconego widoku na wieżę kościoła - w żadnym miejscu planu nie została określona szerokość ciągu pieszego i ścieżki rowerowej (lub ścieżki pieszorowerowej), ścieżka ta jest tylko jednym z elementów zagospodarowania przestrzennego, który powinien się znaleźć w granicach wydzielenia wewnętrznego - ze względu na istniejące rozbieżności interpretacyjne w planie doprecyzowane zostały zapisy dotyczące dopuszczalnego zakresu zagospodarowania terenu wydzielenia wewnętrznego CM/UC.09/1;

- 3) uwaga dotycząca zawarcia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisu, że w granicach działki dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy obiektów i związanej z nią zmiany zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej zabudowy – uwaga uwzględniona - w tekście planu zawarto ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, inwestowania i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na całym obszarze objętym planem – również na terenie CM/UC.09 – plan określa, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu, dopuszczono również zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty i przebudowę (w myśl definicji tych terminów zawartych w odrębnych przepisach) - dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone są wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnia oraz intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna), dopuszcza się ich zachowanie - powyższe istniejące zapisy regulują wnioskowane zagadnienia.

§ 3. Do części projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Racławickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki*, ponownie wyłożonej w dniach od 16 czerwca do 15 lipca 2020 roku do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag w ustalonym do dnia 29 lipca 2020 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, 471, 782 i 1086) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz.713), zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji niniejszym planem obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

Lp.	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Ustalone w planie przeznaczenie terenu wraz z zakresem inwestycji
1.	<b>01.KD.L</b>	Przebudowa ulicy klasy L (lokalnej) – istniejącej ulicy Tadeusza Kościuszki, z obustronnym zjazdem na drogę czołgową, wraz z sieciami uzbrojenia terenu. Realizacja miejsc parkingowych dla obsługi cmentarza.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r. poz.833, z późniejszymi zmianami);
- 3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz.1219), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalone w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz.869, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy lub mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

§ 5.1. Zadania w zakresie modernizacji dróg na terenie elementarnym wskazanym w § 2 finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art.15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2019 r. poz.1437, z późniejszymi zmianami), ze środków własnych Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. lub z budżetu miasta.

3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych, sieci ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r. poz.833, z późniejszymi zmianami).

§ 6. Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionej w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

## UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr II/27/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Raclawickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki*.

Plan obejmuje teren o powierzchni 12,09 ha położony obrębie geodezyjnym 10, w zachodniej części śródmieścia Stargardu, ograniczony:

- 1) od strony zachodniej linią rozgraniczającą ulicy Tadeusza Kościuszki (z włączeniem ulicy);
- 2) od strony południowej granicami działek o numerach: 238/14 i 425/13, obręb geodezyjny 10 (teren zamknięty);
- 3) od strony wschodniej – linią rozgraniczającą ulicy Zwycięzców (z włączeniem ulicy);
- 4) od strony północnej linią rozgraniczającą ulicy Raclawickiej (z włączeniem ulicy) wraz z częścią terenów przyległych.

Aktualnie dla północnej części obszaru, na której zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, obowiązuje *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9*, przyjęta uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz. 100). Zgodnie z obowiązującym planem jest to teren ogólnie mieszkaniowy (jedno lub dwurodzinny). Część południowa obszaru, na której znajduje się centrum handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie planu miało na celu rozszerzenie na terenie mieszkaniowym dopuszczalnego zakresu funkcji towarzyszących, w tym o funkcje oświatowe, umożliwiające prowadzenie m.in. małych i nieuciążliwych przedszkoli. Do terenu objętego planem dołączono teren centrum handlowo-usługowego (bez obowiązującego planu), aby umożliwić przeanalizowanie uwarunkowań dla całego terenu i ustalenie spójnych warunków zabudowy i zagospodarowania, uwzględniających funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

Uwzględniając istniejące sąsiedztwo – zamknięte tereny wojskowe oraz cmentarz – granice opracowania planu spełniają wymóg określony w art.15 ust.2a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Opracowany plan utrzymuje przeznaczenie terenu mieszkaniowego pod funkcje mieszkalno-usługowe, z rozszerzeniem zakresu usług o funkcje oświatowe oraz dopuszczeniem lokalizacji obiektów o funkcji wyłącznie usługowej jedynie w pasie terenu przy ul. Tadeusza Kościuszki – celem ograniczenia potencjalnej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie ustalenia planu zapewniają ochronę i wyeksponowanie wartościowych elementów układu przestrzennego, stanowiących o specyficznym klimacie historycznej architektury mieszkaniowej lat 20-tych i 30-tych XX w. oraz ochronę poszczególnych obiektów zabytkowych, a także kontynuację zasad kompozycji zabudowy i zagospodarowania terenu charakterystycznych dla układu zabytkowego. Realizacji powyższego celu służą zapisy mające na celu stworzenie wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki zabudowy pierzejowej w układzie symetrycznym do zabudowy po przeciwległej stronie ulicy.

Dla terenu istniejącego centrum handlowo-usługowego plan ustala zasady zabudowy i zagospodarowania uwzględniające zarówno funkcjonowanie istniejącego obiektu, jak i możliwość docelowego wykreowania na jego terenie wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowego, z założeniem kontynuacji w przyszłości programu usługowego na terenach obecnie zamkniętych, z funkcjami o charakterze centrotwórczym (handlu, gastronomii, kultury itp.), o wysokim standardzie architektonicznym w zakresie formy i materiałów wykończeniowych – zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”.

Obsługę komunikacyjną oraz inżynierską zapewnia się poprzez układ istniejących ulic oraz tereny infrastruktury położone w granicach planu.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 21 stycznia 2019 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej - art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art.39 ust.1 ustawy o uioś,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu - art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 22 stycznia 2019 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzone w dniu 17 lipca 2019 r. wnioski do planu - art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych - art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego - art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego - art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie - art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 14 listopada do 13 grudnia 2019 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 06 listopada 2019 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 28 listopada 2019 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 03 stycznia 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagami – Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12 ustawy o pizp oraz art.42 pkt 1 ustawy o uioś - informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały,
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, dotyczące przebiegu granicy pomiędzy terenami: centrum handlowo-usługowego i ulicy lokalnej (Tadeusza Kościuszki) oraz w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu centrum, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu część projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 25 lutego do 25 marca 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 17 lutego 2020 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 27 lutego 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 15) wyznaczono termin do 08 kwietnia 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 16) w wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagami – Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12 ustawy o pizp oraz art.42 pkt 1 ustawy o uioś - informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały,



- 17) w związku z ogłoszeniem w trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu części projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – stanu epidemii na obszarze kraju, stwierdzono konieczność powtórzenia procedury wyłożenia – rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. poz.491, z późniejszymi zmianami),
- 18) ponownie wyłożono do publicznego wglądu część projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 16 czerwca do 15 lipca 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 08 czerwca 2020 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 09 lipca 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 19) wyznaczono termin do 29 lipca 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 20) w wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”. Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W Studium w granicach opracowania planu wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia terenu, ustalające dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu:

MM – tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,

CM – centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Studium ustala: „Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska.”. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 36 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na całym obszarze planu – z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego oraz terenów infrastruktury technicznej – w wysokości 30%.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Raławickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o pizp.**

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych i projektu planu uwzględnione zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo

własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W szczególności wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w następujący sposób:

1) odnośnie art.1 ust.2 pkt 1:

Projekt planu poprzedzono sporządzeniem koncepcji planu, będącej wynikiem analiz urbanistycznych, w której przedstawiono, w oparciu o główne założenia projektowe, zasady rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasady kształtowania nowej oraz przekształceń istniejącej zabudowy, zasady kształtowania zieleni i komunikacji oraz zasady obsługi inżynierskiej, w nawiązaniu do sąsiadującego układu urbanistycznego i z poszanowaniem istniejących walorów kulturowych przestrzeni.

Konstrukcja tekstu planu, słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu (§ 5) oraz powiązania tekstu z rysunkiem planu ograniczają dowolność interpretacji ustaleń; ustalenia ogólne § 6 ÷ § 10 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych precyzują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, inwestowania oraz kształtowania ładu przestrzennego, a także zapewniają podniesienie jakości przestrzeni w obszarze planu.

2) odnośnie art.1 ust.2 pkt 2:

W ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych dla terenów elementarnych określono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające położenie obszaru objętego planem, jego walory architektoniczne i krajobrazowe oraz sąsiedztwo.

Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, linie zabudowy, zasady kształtowania nowej zabudowy oraz przekształceń zabudowy istniejącej (wysokość zabudowy, wymagania architektoniczne dotyczące formy zabudowy, kształt dachów), zasady parcelacji terenów oraz zasady zagospodarowania terenu (maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną), zasady kształtowania przestrzeni publicznych, a także zasady ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego.

3) odnośnie art.1 ust.2 pkt 3:

W § 13 ÷ § 16 tekstu planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu CM/UC/09 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Na obszarze planu, położonym w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu. Na terenie CM/UC/09 wykluczono magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych, z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej na terenie elementarnym działalności usługowej.

Na terenie objętym planem wyznaczono strefę ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m od granicy cmentarza, w której obowiązują zakazy zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w *sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*, tzn. zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody. Zakazy te zostały uwzględnione w ustaleniach planu. Teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, ponadto projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z istniejących i nowych sieci wodociągowych.

4) odnośnie art.1 ust.2 pkt 4:

W § 17 ÷ § 19 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem zlokalizowany jest fragment historycznego układu urbanistycznego „miasta-ogrodu” z lat 20/30-tych XX w., dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego oraz rygory obowiązujące w strefie; występują ponadto obiekty zabytkowe, dla których ustalono warunki ochrony konserwatorskiej oraz ograniczony zakres dopuszczalnych przekształceń, określony każdorazowo w ustaleniach szczegółowych.

Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

- 5) odnośnie art.1 ust.2 pkt 5:  
Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.  
W § 7 pkt 9 oraz § 12 pkt 3 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony i zabezpieczenia ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, w tym zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych. W § 11 pkt 2 lit.c zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.  
Ponadto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska (§ 13 ust.2, § 15 ust.2 i 3, § 16 ust.2), określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz ustalenia mające na celu ograniczenie uciążliwości sąsiedztwa centrum handlowo-usługowego z terenem zabudowy mieszkaniowej.
- 6) odnośnie art.1 ust.2 pkt 6:  
Walory ekonomiczne przestrzeni wydobyto w projekcie planu poprzez ustalenia mające na celu zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem w stosunku do obecnego planu miejscowego oraz do istniejącego stanu zagospodarowania – rozszerzenie możliwości funkcjonalnych na terenie zabudowy mieszkalno-usługowej, ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla wielofunkcyjnego centrum handlowo-usługowego oraz uwzględnienie potrzeb właścicieli terenu, wyrażonych we wnioskach do planu.  
Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Racławickiej, Podchorążych, Tadeusza Kościuszki*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie wpływała w ważący sposób na budżet gminy.
- 7) odnośnie art.1 ust.2 pkt 7:  
Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek właścicieli nieruchomości o zmianę planu obowiązującego. W projekcie planu uwzględniono wnioski właścicieli terenu oraz możliwość dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.  
Projekt opracowano z poszanowaniem prawa własności terenów, wyrażającym się w dyspozycjach funkcjonalnych, przebiegu granic terenów elementarnych oraz zasadach dotyczących podziałów oraz ewentualnych scaleń nieruchomości, uwzględniających położenie i granice własności prywatnych.
- 8) odnośnie art.1 ust.2 pkt 8:  
Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania znajduje się teren wojskowy, stanowiący, zgodnie z przepisami odrębnymi, teren zamknięty, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Projekt planu uwzględnia położenie oraz funkcjonowanie kompleksu wojskowego, poprzez zapisy gwarantujące zapewnienie przejazdu, o parametrach dostosowanych do obsługi ruchu ciężkiego, na teren sąsiadującego kompleksu wojskowego.  
Zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.
- 9) odnośnie art.1 ust.2 pkt 9:  
Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez wyznaczenie w planie terenów o charakterze przestrzeni publicznych – terenów komunikacji drogowej, rozszerzenie zakresu funkcji usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wzrost standardów urbanistycznych, uwzględnienie zasad kształtowania i ochrony zieleni oraz zapewnienie pełnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.
- 10) odnośnie art.1 ust.2 pkt 10 i 13:  
Plan przewiduje pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.  
W § 12 zawarto ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, a w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych – zasady obsługi inżynierskiej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.  
W § 12 zawarto również ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków specjalnych zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
- 11) odnośnie art.1 ust.2 pkt 11 i 12:  
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art.17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a także poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu,

w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. O przystąpieniu do sporządzania planu zawiadomiono zgodnie z wymogami ustawy, informując o możliwości składania wniosków. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowywania projektu - większość z nich została uwzględniona.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, przedstawionym w prognozie oddziaływania na środowisko. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się otwarta dyskusja publiczna.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 1 pismo z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponownie otwarta dyskusja publiczna.

Do ponownie wyłożonego projektu planu wniesiono 1 pismo z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu części projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponownie otwarta dyskusja publiczna.

Do ponownie wyłożonego projektu planu nie wniesiono uwag.

### **Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o pizp.**

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2018 roku. W jej wyniku Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

W wyniku tej oceny uznano za zasadne kontynuowanie prac planistycznych na podstawie podjętych już uchwał inicjujących.

Na podstawie Studium opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów miasta. Plany te sporządzane są z uwzględnieniem zapisów Studium, gdyż zgodnie z art.20 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalany plan nie może naruszać ustaleń Studium.

Planowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z powyższym dokumentem oraz z obecnie obowiązującym Studium.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. Nr 164 poz.1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art.1 ust.2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje ważących skutków finansowych dla Gminy-Miasto Stargard. Teren jest w pełni zurbanizowany i zagospodarowany. W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy. Jednak z uwagi, że ustalenia planu przewidują przebudowę drogi gminnej – ulicy Tadeusza Kościuszki, w tym jej poszerzenie o część działki prywatnej nr 722, bezpośrednim skutkiem finansowym planu będzie koszt wykupu tego gruntu. Skutkiem finansowym będzie również sama przebudowa ulicy i jej skrzyżowania z drogą planowaną poza obszarem planu. Możliwość realizacji tej inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego sprawia, że skutki finansowe dla Gminy-Miasto Stargard na tym etapie planowania są trudne do określenia.