

**UCHWAŁA NR XLV/481/2018
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 25 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulicy Ceglanej

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073 i poz.1566 oraz z 2018 r. poz.1496 i poz.1544) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/379/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulicy Ceglanej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulicy Ceglanej**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 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 usługowo-produkcyjnych oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,02 ha położony w obrębie geodezyjnym 5, ograniczony:

- 1) od strony północnej i zachodniej terenami produkcyjno-składowymi;
- 2) od strony południowej linią rozgraniczającą ulicy Ceglanej (z wyłączeniem ulicy);
- 3) od strony wschodniej – granicą terenu byłych bocznic kolejowych.

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) 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;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystykę obiektów budowlanych;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **U,PS** - teren usługowo-produkcyjny;
- 2) **TT** - teren infrastruktury technicznej.

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

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

5. Odległość 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.

6. Tereny elementarne oznaczone są w tekście oraz na rysunku planu symbolami określającymi symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: U,PS.01.

7. Na rysunku planu ustaleniem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) oznaczenia terenów elementarnych;
- 3) przeznaczenie terenów wyrażone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Ilećroć 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) **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;
- 4) **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;
- 5) **dach płaski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 6) **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°;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 9) **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 ładu przestrzennego

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacji drogowej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych;

- 3) przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji;
- 5) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie wydzielania działek po granicach terenów elementarnych;
- 2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 3) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego i nowego zagospodarowania tymczasowego, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem pkt 3;
- 3) na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację obiektów niepołączonych trwale z gruntem – o funkcji sportowej oraz umieszczanych z okazji i na czas trwania wystaw, imprez okolicznościowych itp., np. pawilony, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne i inne.

Rozdział 2

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

§ 9. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) zasady organizacji układu komunikacyjnego drogowego – obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Ceglanej, zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy;
- 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 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, biurowego i urzędu, ekspozycyjno-handlowego,
 - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - 1 miejsce na 15 użytkowników obiektu wystawowego,
 - 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego,
 - 1 miejsce na 5 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składach, hurtowniach, magazynach,
 - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w lokalu gastronomicznym lub klubowym,
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 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 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.

§ 10. 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) dojścia i dojazdy, urządzone w granicach terenu elementarnego, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne – ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z sieci wodociągowej w ulicy Ceglanej (poza obszarem planu);
- 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 kolektora ogólnospławnego w ulicy Ceglanej (poza obszarem planu);
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektora ogólnospławnego w ulicy Ceglanej (poza obszarem planu);
- 6) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
 - a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla inwestycji, realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonej powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych – ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej w obszarze planu, zasilanej z magistrali ciepłej w ulicy Ceglanej (poza obszarem planu);
- 11) 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.;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejącą stację transformatorową SN/nn zlokalizowaną w obszarze planu;

- 14) 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;
- 15) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 16) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepła – 40 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 18) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3

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

§ 11. 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.

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

§ 13. 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, za wyjątkiem:

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

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

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

Rozdział 4

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

§ 15. 1. Na terenie objętym planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

2. 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

§ 16. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren elementarny - **teren usługowo-produkcyjny** o symbolu U,PS.01.

2. Teren usługowo-produkcyjny U,PS przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych oraz produkcyjno-składowych. W szczególności na tym terenie dopuszcza się lokalizowanie obiektów gastronomicznych, hotelowych, sportowych i turystycznych, kultury, socjalnych, handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², biurowych, administracyjnych, wystawienniczych, produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, rzemieślniczych, magazynowych, hurtowni, magazynów, wiat, zadaszeń, urządzeń technologicznych.

3. Na terenie usługowo-produkcyjnym dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) mieszkań dla właścicieli zakładów, pracowników i dozoru obiektów;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 9 pkt 2;
- 3) dojazd i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej;
- 5) obiektów tymczasowych wymienionych w § 8 pkt 3;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie usługowo-produkcyjnym wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Na terenie usługowo-produkcyjnym nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) funkcji mieszkaniowych, z wyjątkiem określonych w ust.3 pkt 1;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) stacji przekaznikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

§ 17. Ustalenia dla terenu U,PS.01 o powierzchni 0,9857 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – teren obiektów usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych;

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- c) dopuszcza się zabudowę na północno-zachodniej granicy działki,
- d) eksponowane elewacje z użyciem cegły licowej w kolorze czerwonym,
- e) dachy płaskie, dopuszcza się dachy niskie symetryczne dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
- f) powierzchnia zabudowy – max. 50% powierzchni terenu działki,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,5,
- h) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
- i) na terenie parkingów wskazane stosowanie nawierzchni przepuszczalnej typu geokraty;

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

- a) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ul. Ceglanej,
- b) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2000 m²;

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:**

- a) obsługa z ulicy Ceglanej,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9 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: U,PS.01, TT.02 lub spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji.
- c) ustala się pas techniczny o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn.

§ 18. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren elementarny - **teren infrastruktury technicznej** o symbolu TT.02.

2. Teren infrastruktury technicznej TT przeznacza się na cele podstawowe – lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) miejsc do parkowania dla potrzeb własnych;
- 2) dojazd i dojazdów;
- 3) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej.

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

§ 19. Ustalenia dla terenu **TT.02** o powierzchni 0,0347 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – teren elektroenergetycznej stacji transformatorowej;

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się usytuowanie budynku w odległości 1,5 m od północnej granicy działki,
- c) wysokość zabudowy – do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- d) dachy płaskie,
- e) powierzchnia zabudowy – max. 30% powierzchni terenu działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,3,
- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 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 ulicy Ceglanej;

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

§ 20. 1. Dla terenu U,PS.01 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%.

2. Dla terenu TT.02 nie ustala się stawki służącej 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, ponieważ w wyniku ustaleń planu nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Ceglanej, Usługowej, Składowej*, uchwalonym uchwałą Nr XXVII/299/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 23, poz.448 oraz z 2007 r. Nr 52, poz.808).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 23. 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
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY


Monika Kaszczyńska-Skiba
Sz-654

Przewodniczący Rady
Miejskiej

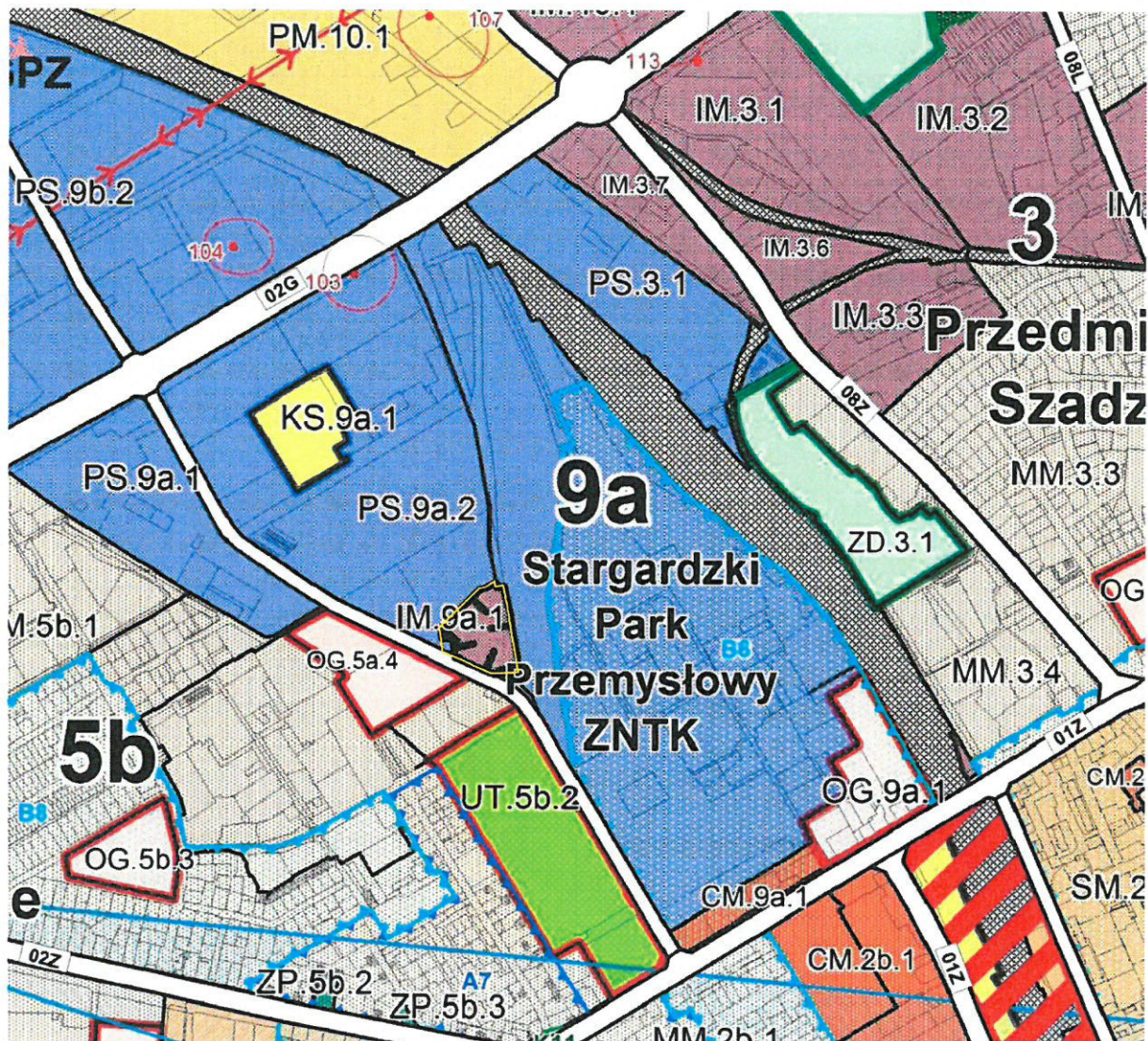

Marcin Przepióra

Rysunek planu



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

Skala 1:10 000



	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
FUNKCJA TERENU W STUDIUM	
	TERENY O FUNKCJI MIESZANEJ
	TERENY PRODUKCYJNO-SKŁADOWE

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLV/481/2018
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 25 września 2018 r.

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 2017 r. poz.1073 i poz.1566 oraz z 2018 r. poz.1496 i poz. 1544) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulicy Ceglanej*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca do 22 sierpnia 2018 roku, nie wniesiono żadnych uwag w wyznaczonym do dnia 7 września 2018 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XLV/481/2018
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 25 września 2018 r.

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 2017 r. poz.1073 i poz.1566 oraz z 2018 r. poz.1496 i poz. 1544) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz.994, z późniejszymi zmianami), zadanie własne gminy.

§ 2. Z ustaleń zawarych w *miejsowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* dotyczącym terenu w rejonie ulicy Ceglanej oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, że przyjęcie planu oraz realizacja ustalonych w nim zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

UZASADNIENIE

Plan miejscowy został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXVI/379/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulicy Ceglanej*. Plan obejmuje teren o powierzchni 1,02 ha położony w obrębie geodezyjnym 5 (działki o numerach 1183/1 i 1183/2), na obszarze Stargardzkiego Parku Przemysłowego – w rejonie byłego ZNTK. Opracowanie planu miało na celu rozszerzenie przeznaczenia terenu urządzeń turystycznych i sportowych (działka nr 1183/2) o funkcje produkcyjne, usługowe, handlowe, rekreacyjne i hotelarskie oraz uwzględnienie możliwości podziału działki.

Plan opracowany został zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2017 r. poz.1073, 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 2017 r. poz.1405, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 11 grudnia 2017 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 20 grudnia 2017 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 23 maja 2018 r. wnioski do planu miejscowego - 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 24 lipca do 22 sierpnia 2018 roku. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 16 lipca 2018 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 7 sierpnia 2018 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 7 września 2018 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 nie wpłynęły żadne uwagi – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionego: uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. 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:

- 1) IM – tereny o funkcji mieszanej (dla działki nr 1183/2),
- 2) PS – tereny produkcyjno-składowe (dla działki nr 1183/1).

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Teren objęty opracowaniem w obowiązującym planie miejscowym posiada przeznaczenie pod funkcję urządzeń turystycznych i sportowych oraz stację elektroenergetyczną 15/0,4 kV.

Opracowany plan przeznacza teren działki nr 1183/2 pod funkcje usługowe oraz produkcyjno-składowe. Dla działki nr 1183/1 plan utrzymuje przeznaczenie pod elektroenergetyczną stację transformatorową 15/0,4 kV. Komunikację zapewnia się bezpośrednio z ulicy Ceglanej (poprzez istniejące zjazdy). Dla terenów obu działek plan określa parametry zabudowy: linie zabudowy, dopuszczalną powierzchnię zabudowy, intensywność itd.

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.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

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

Rozwiązania planu przewidują zwiększenie efektywności gospodarowania przestrzenią poprzez rozszerzenie zakresu funkcji, dopuszczenie rozbudowy i przebudowy obiektów oraz nowej zabudowy z dostosowaniem do istniejącego układu przestrzennego, a także umożliwienie podziału terenu.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 20 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu usługowo-produkcyjnego U,PS – w wysokości 30%. Dla terenu infrastruktury technicznej TT nie ustalono stawki służącej 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, ponieważ w wyniku ustaleń planu nie następuje zmiana przeznaczenia terenu i wzrost wartości nieruchomości.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulicy Ceglanej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2÷4 ustawy o pizp.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono 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.

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, w której przedstawiono możliwości przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasady rozbudowy istniejącej i realizacji nowej zabudowy, kształtowania zieleni i komunikacji z dostosowaniem do istniejącego układu urbanistycznego i poszanowaniem istniejących walorów 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 ÷ § 8, ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych § 16, § 17 pkt 2, § 18 i § 19 pkt 2 precyzują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, inwestowania oraz kształtowania ładu przestrzennego.

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 zabudowy (wysokość zabudowy, wymagania architektoniczne dotyczące formy zabudowy, kształt dachów), minimalną powierzchnię wydzielanej działki oraz zasady zagospodarowania terenu (maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną) oraz zasady ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego.

3) odnośnie art.1 ust.2 pkt 3:

W § 11 ÷ § 14 tekstu planu 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.

4) odnośnie art.1 ust.2 pkt 4:

W § 15 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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 ogólne i szczegółowe planu.

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 § 6 pkt 5 oraz § 10 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 § 9 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 (§ 11 ust.2, § 13 ust.2) oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

6) odnośnie art.1 ust.2 pkt 6:

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono w planie poprzez ustalenia mające na celu ochronę wartości krajobrazowych i kulturowych oraz zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem w stosunku do obecnego planu miejscowego w wyniku rozszerzenia możliwości funkcjonalnych oraz dopuszczenia podziału nieruchomości, z uwzględnieniem możliwości wykorzystania terenów na cele zgodne z potrzebami właściciela terenu, wyrażonymi we wniosku o zmianę obowiązującego 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 ulicy Ceglanej*”. 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 właściciela terenu o zmianę planu obowiązującego (a wcześniej o zmianę studium). Uchwalenie zmiany studium uwzględniające potrzeby i zamierzenia inwestycyjne właściciela umożliwiło opracowanie niniejszego projektu planu, w całości uwzględniające potrzeby właściciela nieruchomości, tzn. rozszerzenie przeznaczenia terenu o funkcje usługowe i produkcyjne oraz umożliwienie jego podziału. W planie uwzględniono możliwość dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.
- 8) odnośnie art.1 ust.2 pkt 8:
Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.
- 9) odnośnie art.1 ust.2 pkt 9:
W obszarze planu nie występują tereny o charakterze przestrzeni publicznych. W planie ustalono przeznaczenie terenu m.in. pod usługi użyteczności publicznej, zapewniając uwzględnienie potrzeb lokalnej społeczności.
- 10) odnośnie art.1 ust.2 pkt 10 i 13:
Teren objęty planem położony jest na obszarze zainwestowanej strefy produkcyjno-składowej, w związku z czym jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Plan przewiduje pełną obsługę w tym zakresie, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.
W § 10 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 § 10 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* oraz 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, z których większość 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 nie wniesiono żadnych uwag.

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

Gmina Miasto Stargard posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art.32, na podstawie której Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła uchwałę Nr XLVIII/514/2006 z dnia 24 października 2006 r. w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Stargard Szczeciński*. W związku z ww. uchwałą przystąpiono do aktualizacji Studium, które zostało przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., a w kolejnych latach zmienione: uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. Planowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z ww. dokumentem oraz z obecnie obowiązującym Studium.

3. 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 bezpośrednio skutków finansowych. W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do projektu uchwały.

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta