

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Elizy Orzeszkowej, Władysława Reymonta**

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, 1086 i 1378) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/107/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Elizy Orzeszkowej, Władysława Reymonta, 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: Elizy Orzeszkowej, Władysława Reymonta*, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 13,71 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” dla obszaru objętego planem;
- 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.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczalną funkcją usługową, zabudowę zagrodową, wraz z ustaleniem zasad zabudowy i zagospodarowania, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz pozostawienie lokalizacji ogrodów działkowych i przebiegu linii elektroenergetycznych.

**Rozdział 1  
Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym. Liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego:

- 1) ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:
  - a) przeznaczenie terenu,
  - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
  - c) zasady podziału terenu,

- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- f) ustalenia komunikacyjne,
- g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli – „karty terenu” – oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie - tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia, grupowane są w jedną „kartę terenu”.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ustanowionych form ochrony przyrody, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, przestrzeni publicznych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

6. Na obszarze objętym planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) objęcia budynku gminną ewidencją zabytków – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 10 pkt 2 niniejszej uchwały.

7. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika nr 1 - rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) przebiegi linii określonych na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

8. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe – nie dotyczy dachów dobudowanych garaży, z możliwością wykorzystania jako taras;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku o funkcji podstawowej - dopuszczalne maksymalnie 1,5-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji lub/i wycofanie części elewacji, o szerokości do 30% szerokości elewacji budynku - linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków na działce;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów, daszków oraz okapów dachowych;
- 6) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także sztucznych oczek wodnych;
- 7) kondygnacja – ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 8) usługi nieuciążliwe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym wytwórcze i naprawcze usługi rzemieślnicze, których oddziaływanie w zakresie zanieczyszczeń, wibracji, hałasu, uciążliwości odorowej zamyka się w granicach własnej działki, nie wymagające składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 3.** Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową – MN,U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – RM;
- 4) tereny rolnicze – RP,RZ;
- 5) teren ogrodów działkowych – ZD;
- 6) teren lasu i zieleni wysokiej – ZL,ZW;
- 7) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 8) teren ciągu pieszego – KP;
- 9) teren infrastruktury technicznej - linie elektroenergetyczne – E.

**§ 4.** Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w przypadku utrzymania istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, innych niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w przypadku utrzymania istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie podstawowej formy i parametrów budynków, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 3) w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie charakterystycznej, podstawowej formy budynków mieszkalnych na działce, innej niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 4) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:
  - a) stosowanie kolorów w odcieniach: brązu, beżu, szarości, ecru oraz ceglastej czerwieni,
  - b) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej,
  - c) pokrycia dachów przestrzennych w kolorach naturalnej ceramiki – odcienie czerwieni i brązu oraz szarości;
- 5) na terenach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolno stojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:
  - a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,

- b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci 30÷40°;
  - c) dla budynków dobudowanych dopuszcza się dachy jednospadowe o kątach nachylenia połaci 25÷35°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - d) dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych z wykorzystaniem jako taras;
- 7) dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;
- 8) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej w oddaleniu od ulicy o minimum połowę szerokości budynku funkcji podstawowej, zlokalizowanego wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej;
- 9) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,
  - b) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 5. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenu:**

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenu w granicach terenu elementarnego;
- 3) zasady podziału na działki, w tym minimalną powierzchnię działki, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego - realizacja zabudowy na działkach mniejszych niż określona w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 4) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego;
- 5) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

**§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na obszarze opracowania nie występują obszary przyrodnicze i obiekty przyrodnicze objęte ochroną;
- 2) realizacja systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;
- 4) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym grupy zwartych zadrzewień olsowych na gruntach rolnych, grup zakrzewień i zadrzewień śródpolnych, wartościowych drzew oraz łąk bagiennych, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych.

**§ 7. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony konserwatorskiej oznaczonego na rysunku planu budynku objętego gminną ewidencją zabytków:**

- 1) obowiązuje zachowanie ukształtowania bryły budynku – gabarytów i kształtu dachu, rodzaju materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, formy frontowej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;
- 3) obowiązuje współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku podjęcia prac mających wpływ na zewnętrzną formę obiektu;

- 4) obowiązuje zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbiórki obiektu (po uzyskaniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym), z obowiązkiem sporządzenia jego inwentaryzacji budowlanej, w tym fotograficznej.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewnia droga klasy lokalnej – ul. Władysława Reymonta i droga klasy dojazdowej – ul. Elizy Orzeszkowej;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi wymienione w pkt 1 oraz drogi wewnętrzne;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:
  - a) 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny, w tym wlicza się lokalizowane w garażu,
  - b) 2 miejsca do parkowania / 1 budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, w tym wlicza się lokalizowane w garażu,
  - c) 1 miejsce do parkowania / 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub/i usługowego,
  - d) 1 miejsce do parkowania / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług rzemieślniczych,
  - e) w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) nie ustala się konieczności lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) w systemie zbiorowego zaopatrzenia, siecią wodociągową w drodze graniczącej z obszarem objętym planem, z ujęcia komunalnego w Stargardzie - poza obszarem objętym planem,
  - b) na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej - poza obszarem objętym planem,
  - c) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
  - d) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenu ogrodów działkowych z własnego istniejącego ujęcia głębinowego, po spełnieniu wymagań przepisów odrębnych,
  - f) minimalna średnica sieci wodociągowej  $\varnothing$  80;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie siecią kanalizacji sanitarnej w drogach graniczących z obszarem objętym planem,
  - b) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  150,
  - c) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na obszarze objętym planem;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w drogach poza obszarem objętym planem,

- b) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności,
  - d) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek,
  - e) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych,
  - f) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,
  - g) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  250;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej poza obszarem objętym planem,
  - b) sieć niskiego ciśnienia lub sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości,
  - c) minimalna średnica sieci gazowej  $\varnothing$  25,
  - d) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego,
  - b) dopuszczalne zaopatrzenie ze źródeł poza obszarem objętym planem, w tym poprzez projektowaną podziemną sieć ciepłowniczą – zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zasilanie projektowanych obiektów z istniejących i projektowanych sieci 0,4 kV, dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania,
  - b) dopuszcza się budowę niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w wykonaniu wewnętrznym, w tym jako obiekty wolno stojące,
  - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,
  - d) dla obiektów istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zaopatrzenia,
  - e) zasilanie na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem i poza obszarem,
  - f) istniejące na obszarze objętym planem elektroenergetyczne sieci dystrybucyjne do zachowania:
    - linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV z pasem ochrony funkcyjnej - dopuszcza się jej skablowanie,
    - linie napowietrzne średniego napięcia 15 kV z pasami ochrony funkcyjnej - dopuszcza się ich skablowanie,
  - g) w pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy,

- h) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji wież elektrowni wiatrowych;
- 7) obsługa telekomunikacyjna:
- a) z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
- 8) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
- a) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami ustalonym dla miasta,
- b) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady,
- c) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko poza obszarem miasta;
- 9) projektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 10) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci istniejących na obszarze objętym planem;
- 11) istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu;
- 12) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, obowiązuje przestrzeganie wymogów wynikających z „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów”, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 28 czerwca 2005 r. znak DG/kdh/ BED/489-6116a/2005 oraz z przyjętego dodatku do ww. dokumentacji z dnia 15 grudnia 2011 r. (znak DGiKDhg-4731-40/6898/55527/11/MJ) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej.5/1/75), ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904, obowiązuje:
- a) maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu, w tym mycia pojazdów samochodowych,
- b) realizacja kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich powierzchni utwardzonych i połaci dachowych,
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i utwardzonych powierzchni komunikacyjnych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do gruntu,
- d) nakaz wykonywania zadaszeń nad miejscem gromadzenia odpadów stałych,
- e) zakaz budowy dróg, ścieżek i placów z żużla,
- f) zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§ 11. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 ZL,ZW:**

<b>1 ZL,ZW - powierzchnia 0,31 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu -	teren lasu i zieleni wysokiej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania	a) zakaz zabudowy, b) przebieg ciągu pieszego wg zasady oznaczonej na rysunku planu;

	krajobrazu:	
3)	zasady podziału terenu -	dopuszcza się wydzielenie terenu lasu;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązuje zachowanie zieleni leśnej i wartościowych drzew – obowiązują ustalenia § 6 pkt 4;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z ulicy Władysława Reymonta poza obszarem objętym planem lub drogi wewnętrznej 01 KDW, b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 12. Ustalenia dla terenów o symbolu 2 MN,U:**

<b>2 MN,U – powierzchnia 0,67 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową, b) lokalizacja usług nieuciążliwych, w tym usług rzemieślniczych, do 49% powierzchni całkowitej zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolno stojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy – 10÷20% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15÷0,5, e) zasada lokalizacji budynku mieszkalnego - kierunek kalenicy głównej wg rysunku planu, f) dopuszcza się budynki usługowe wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, g) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m do kalenicy, h) dachy budynków mieszkalnych przestrzenne, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, kryte dachówką lub blachą dachówkopodobną, i) dachy budynków usługowych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 15÷40°, j) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m <sup>2</sup> , c) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału oraz łączenie działek w granicach posesji;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 6;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z ulicy Władysława Reymonta poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej 01 KDW, b) liczba miejsc do parkowania się na podstawie wymagań ustalonych w § 8;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód



termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 13. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3a MN,U i 3b MN,U:**

		3a MN,U – powierzchnia 0,47 ha 3b MN,U – powierzchnia 0,29 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową, b) lokalizacja usług nieuciążliwych, w tym usług rzemieślniczych, do 49% powierzchni całkowitej zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolno stojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy – $8 \div 20\%$ powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy – $0,12 \div 0,5$ , e) zasada lokalizacji budynku mieszkalnego - kierunek kalenicy głównej wg rysunku planu, f) dopuszcza się budynki usługowe wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, g) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m do kalenicy, h) dachy budynków mieszkalnych przestrzenne, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 40^\circ$ , kryte dachówką lub blachą dachówkopodobną, i) dachy budynków usługowych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $15 \div 40^\circ$ , j) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki: - na terenie 3a MN,U – 1500 m <sup>2</sup> , - na terenie 3b MN,U – 1300 m <sup>2</sup> , c) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału oraz łączenie działek w ramach istniejącej posesji;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 6;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej 01 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 8;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 14. Ustalenia dla terenów o symbolach: 4a RP,RZ i 4b RP,RZ:**

		4a RP,RZ - powierzchnia 2,03 ha 4b RP, RZ - powierzchnia 1,22 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów - dopuszcza się utwardzone place składowe na produkty rolne, b) przebieg ciągu pieszego wg zasady oznaczonej na rysunku planu, c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni terenu;

3)	zasady podziału terenu -	podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	na terenie 4a RP,RZ grupa zwartych zadrzewień olsowych oraz łąki bagienne - obowiązują ustalenia wg § 6 pkt 4;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z ulic: Elizy Orzeszkowej i Władysława Reymonta poza obszarem objętym planem oraz z drogi wewnętrznej 01 KDW, b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) obowiązują ustalenia wg § 9, b) dopuszcza się przebieg podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 15. Ustalenia dla terenów o symbolach: 5a RM i 5b RM.**

		<b>5a RM</b> - powierzchnia 0,54 ha <b>5b RM</b> - powierzchnia 0,56 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolno stojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy – 10÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1÷0,7, e) zasada lokalizacji budynku mieszkalnego - kierunek kalenicy głównej wg rysunku planu, f) lokalizacja gospodarczych budynków towarzyszących w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego, g) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, h) dachy budynków mieszkalnych przestrzenne, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 38÷45°, kryte dachówką lub blachą dachówkopodobną, i) dachy gospodarczych budynków towarzyszących symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 25÷40°, j) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki – 1800 m <sup>2</sup> ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 6;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej 03 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 8;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) tereny położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – obowiązują ustalenia wg § 10 pkt 1, b) tereny położone w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 E:**

		<b>6 E</b> - powierzchnia 1,52 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren infrastruktury technicznej – linie elektroenergetyczne: - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,

		- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, b) dopuszcza się inne obiekty infrastruktury technicznej, c) działalność rolnicza związana z uprawą i wypasem;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zakaz lokalizacji budynków, b) dopuszczalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 45,0 m nad powierzchnią terenu, c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy, d) przebieg ciągu pieszego wg zasady oznaczonej na rysunku planu, e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązuje stosowanie rozwiązań zmniejszających emisję zanieczyszczeń i pól elektromagnetycznych do środowiska do poziomu określonego przepisami odrębnymi;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z ulic poza obszarem objętym planem: Władysława Reymonta i Elizy Orzeszkowej, b) <u>nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;</u>
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 17. Ustalenia dla terenów o symbolach: 7a MN,U i 7b MN,U:**

		<b>7a MN,U</b> – powierzchnia 0,63 ha <b>7b MN,U</b> – powierzchnia 0,63 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową, b) lokalizacja usług nieuciążliwych, w tym usług rzemieślniczych, do 49% powierzchni całkowitej zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolno stojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy – 10÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15÷0,60, e) zasada lokalizacji budynku mieszkalnego - kierunek kalenicy głównej wg rysunku planu, f) budynki usługowe wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, g) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 9,0 m do kalenicy, h) dachy budynków mieszkalnych przestrzenne, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°, kryte dachówką lub blachą dachówkopodobną, i) dachy budynków usługowych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 15÷40°, j) <u>powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki;</u>
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki: - na terenie 7a MN,U – 1000 m <sup>2</sup> , - na terenie 7b MN,U – 900 m <sup>2</sup> , z wyjątkiem działki w narożniku dróg wewnętrznych: 04 KDW - 06 KDW,

		c) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału; obowiązują ustalenia § 6;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	budynek mieszkalny na terenie 7b MN,U - przy ul. Władysława Reymonta 44 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia wg § 7;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z ulicy Władysława Reymonta poza obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 8;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 18. Ustalenia dla terenów o symbolach: 8a MN i 8b MN:**

		<b>8a MN</b> – powierzchnia 0,38 ha <b>8b MN</b> – powierzchnia 0,29 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolno stojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy – 10÷20% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15÷0,45, e) zasada lokalizacji budynku mieszkalnego - kierunek kalenicy głównej wg rysunku planu, f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m do kalenicy, g) dachy budynków mieszkalnych przestrzenne, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°, kryte dachówką lub blachą dachówkopodobną, h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki: - na terenie 8a MN – 1100 m <sup>2</sup> , - na terenie 8b MN – 950 m <sup>2</sup> ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 6;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg wewnętrznych: 04 KDW, 05 KDW i 06 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 8;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 19. Ustalenia dla terenów o symbolach: 9a MN i 9b MN:**

		<b>9a MN</b> – powierzchnia 0,96 ha <b>9b MN</b> – powierzchnia 0,58 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolno stojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy – $8 \div 20\%$ powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy – $0,12 \div 0,40$ , e) zasada lokalizacji budynku mieszkalnego - kierunek kalenicy głównej wg rysunku planu, f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 8,5 m do kalenicy, g) dachy budynków mieszkalnych przestrzenne, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 40^\circ$ , h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m <sup>2</sup> ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia § 6;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej 04 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 8;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługa telekomunikacyjna, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 20. Ustalenia dla terenu o symbolu 10 ZD:**

		<b>10 ZD</b> - powierzchnia 1,59 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren ogrodów działkowych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolno stojąca w formie altan nie służących stałemu zamieszkanianiu, b) powierzchnia zabudowy do 35,0 m <sup>2</sup> na działce, c) wysokość zabudowy: - do 5,0 m przy dachach przestrzennych, - do 4,0 m przy dachach płaskich, d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy zgodnie z powyższymi parametrami, e) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $30 \div 45^\circ$ - dopuszcza się dachy płaskie, f) powierzchnia utwardzona – maksimum 20% powierzchni działki, g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) podział na działki z dostępem do dróg wewnętrznych, b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 300 m <sup>2</sup> ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 6;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z ulicy Elizy Orzeszkowej poza obszarem objętym planem oraz poprzez drogi wewnętrzne, b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w drogach graniczących z obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 9,

		b) przebieg linii elektroenergetycznej 15 kV;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 21. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDW:**

<b>01 KDW – powierzchnia 0,23 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej typu sięgacz;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 i 10,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia – 2 pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny, - dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału, b) dopuszcza się łączenie działek;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	projektowany przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 9;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 22. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KP:**

<b>02 KP – powierzchnia 0,03 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu -	teren ciągu pieszego;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,8 m - istniejąca, z poszerzeniem wg rysunku planu, b) nawierzchnia gruntowa;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału, b) dopuszcza się łączenie działek;
4)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 23. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDW:**

<b>03 KDW – powierzchnia 0,19 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej typu sięgacz;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia – 2 pasy ruchu, chodnik obustronny, - dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowany przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, oraz

	-	teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 9;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 24. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDW:**

<b>04 KDW – powierzchnia 0,38 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 9,5 m i 10,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia – 2 pasy ruchu, chodnik minimum jednostronny, - dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału, b) dopuszcza się łączenie działek;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	projektowany przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, oraz teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 9;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 25. Ustalenia dla terenu o symbolu 05 KDW:**

<b>05 KDW – powierzchnia 0,08 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej typu sięgacz;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia – 2 pasy ruchu, chodnik obustronny, - dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie, c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału, b) dopuszcza się łączenie działek;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	projektowany przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 9;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

**§ 26. Ustalenia dla terenu o symbolu 06 KDW:**

<b>06 KDW – powierzchnia 0,13 ha</b>		
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem 4,0 i 10,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia – 2 pasy ruchu, chodnik obustronny, - dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie,

		c) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu:	a) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziału, b) dopuszcza się łączenie działek;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	projektowany przebieg sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 9;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:	a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904 - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2.

§ 27. Na obszarze objętym planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od 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%.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe


§ 28. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, przyjętej uchwałą Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 14, poz.157);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dla trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn, przyjętego uchwałą Nr XI/93/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.4118).

§ 29. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów oraz istniejącą zabudowę, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i brakiem ograniczeń dla zgodnego z niniejszym planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

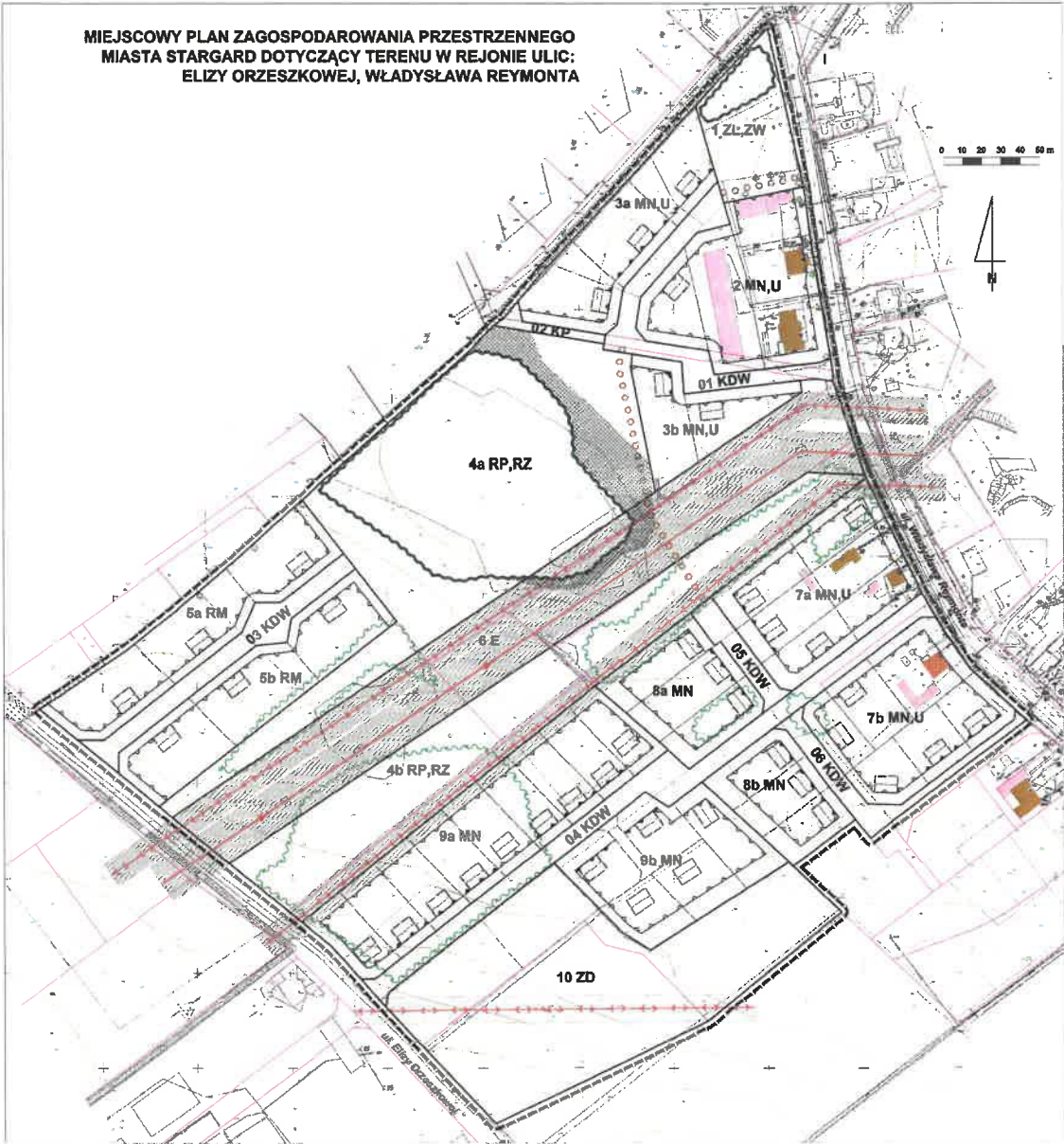
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Opinia Nr 30/2020  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym  
RADCA PRAWNY  
  
Monika Kaszczyszyn-Szłaba  
Sz-654



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

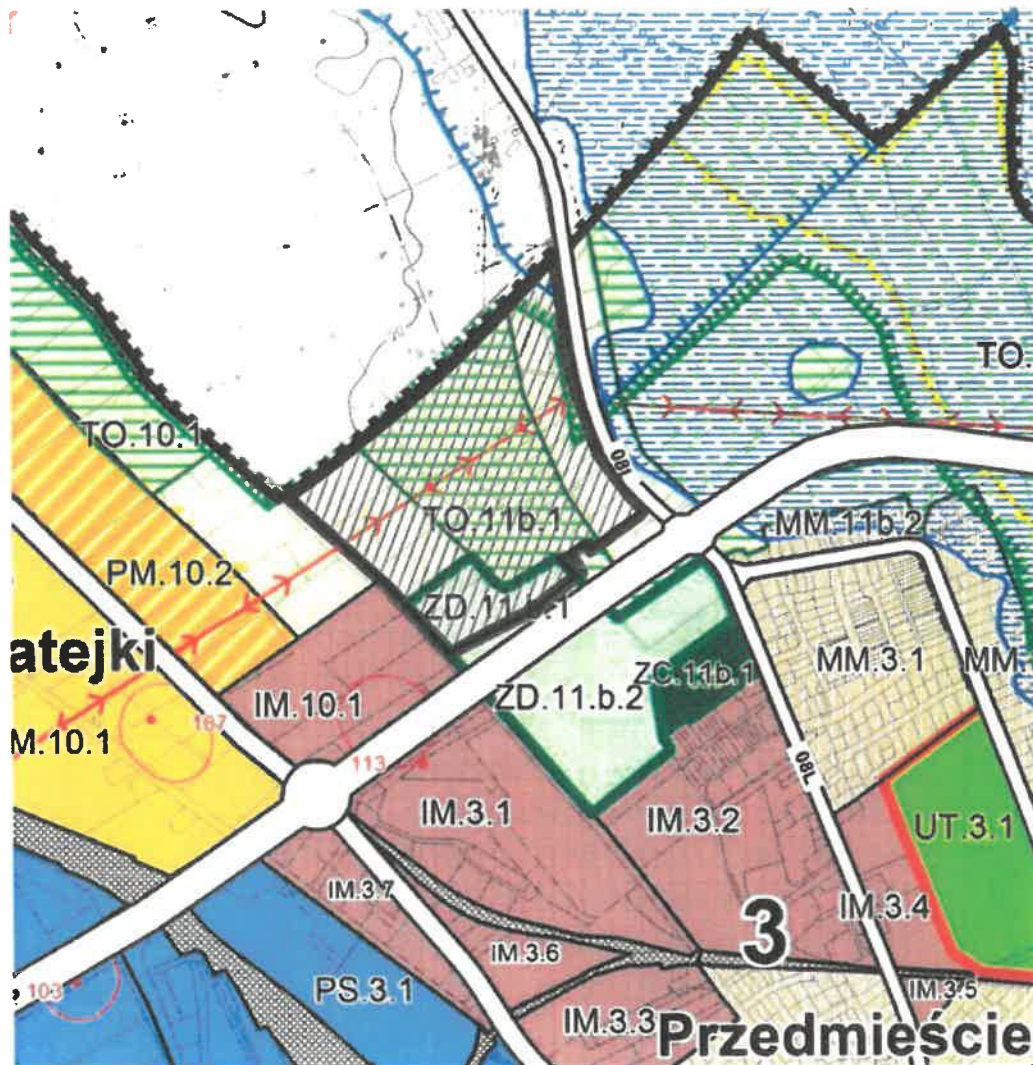
## Rysunek planu

[illegible]

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

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

Skala 1:10 000



tereny z zakazem dalszej zabudowy  
do szczegółowego wyznaczenia  
w miejscowym planie

linie energetyczne wysokiego napięcia

TO

TO - tereny otwarte

ZD

ZD - tereny rodzinnych ogrodów  
działkowych

08L

droga lokalna

OBSZAR OBJĘTY PLANEM

OBSZAR OBJĘTY PLANEM

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, 1086 i 1378) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Elizy Orzeszkowej, Władysława Reymonta*, wyłożonego w dniach od 15 września do 14 października 2020 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 30 października 2020 roku terminie – 1 pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 293/2020 z dnia 4 listopada 2020 roku rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych przez właścicielkę działek o numerach: 52, 59/1, 59/2, 59/3 i 60 (obręb 2):

- 1) uwaga dotycząca uwzględnienia możliwości rozliczenia się z jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości poprzez przekazanie na rzecz miasta terenów dróg wewnętrznych wraz z ewentualną dopłatą – uwaga nieuwzględniona - plan miejscowy nie reguluje zasad sprzedaży i zamiany działek - elementy obowiązkowe i fakultatywne planu miejscowego zostały określone w art.15 ust.2 i 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - problematyka sprzedaży i zamiany działek nie jest określana w planach miejscowych, możliwość rozliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zostanie ustalona odrębnie po uchwaleniu planu;
- 2) uwaga dotycząca dopuszczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 9a MN, 9b MN i 8b MN podziału terenu na działki o minimalnej powierzchni 1 000 m<sup>2</sup> – uwaga uwzględniona - na terenach 9a MN i 9b MN, tak jak na terenach sąsiednich, uwzględniono minimalną powierzchnię działki 1 000 m<sup>2</sup>, przy szerokości frontu działki 21,0 ÷ 23,0 m - nie zakłóci to przyjętego układu funkcjonalno-przestrzennego zagospodarowania wzdłuż drogi wewnętrznej 04 KDW - na terenie 8b MN ustalono zasadę podziału o minimalnej powierzchni działki 950 m<sup>2</sup>, więc już na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu uwaga była uwzględniona.

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia

**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, 1086 i 1378) 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 2020 r. poz.713, z późniejszymi zmianami), zadanie własne gminy.

**§ 2.** Na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie ulic: Elizy Orzeszkowej, Władysława Reymonta* nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań własnych gminy dotyczących budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej.



## UZASADNIENIE

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Elizy Orzeszkowej, Władysława Reymonta, zainicjowany został uchwałą Nr VIII/107/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r.*

Plan stanowi zmianę obowiązujących planów:

- 1) *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, przyjętej uchwałą Nr IX/99/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r.,*
- 2) *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dla trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn, przyjętego uchwałą Nr XI/93/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 września 2015 r.*

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczalną funkcją usługową, zabudowę zagrodową, wraz z ustaleniem zasad zabudowy i zagospodarowania, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz pozostawienie lokalizacji ogrodów działkowych i przebiegu linii elektroenergetycznych. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 13,71 ha.

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, 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 sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 29 lipca 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 19 sierpnia 2019 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 rozpatrzone w dniu 13 maja 2020 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 15 września do 14 października 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 7 września 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 7 października 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,
- 11) wyznaczono termin do 30 października 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 – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 13) rozpatrzenie wniesionych uwag nie spowodowało konieczności powtórzenia procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* (uchwała Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.). W Studium w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenów: TO - tereny otwarte i ZD - tereny rodzinnych ogrodów działkowych. Wzdłuż ulic: Władysława Reymonta i Elizy Orzeszkowej wskazane zostały pasy terenu nie objęte zakazem zabudowy, w granicach których dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej.

Obecnie wzdłuż ulicy Władysława Reymonta zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz zagrodowa.

Studium ustala ponadto: „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”. Oznacza to, mimo braku na obszarze opracowania kategorii przeznaczenia terenu jednoznacznie ustalającej zabudowę mieszkaniową z usługami, dopuszczenie tej zabudowy jako zgodnej z zagospodarowaniem istniejącym. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

W południowej części niniejszego planu granice opracowania zostały dowiązane do granic *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu północnego obejścia miasta w rejonie ulicy Władysława Reymonta*, przyjętego uchwałą Nr XLIII/460/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 czerwca 2018 r.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 27 ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Elizy Orzeszkowej, Władysława Reymonta* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

## Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

### 1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 i 6 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych

Teren objęty planem położony jest poza zwartym obszarem zainwestowania miasta, przeważającą część zagospodarowaną stanowią grunty rolne oraz rodzinne ogrody działkowe. Przez tereny rolne, w centralnej części obszaru planu, przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV i 15 kV wraz z wyznaczonym pasem ochrony funkcyjnej – przewidziane do zachowania. Należy je uznać za negatywnie dominujące w krajobrazie.

Wzdłuż ulicy Władysława Reymonta zlokalizowana jest zabudowa o prostej formie: mieszkalna, zagrodowa oraz budynki usługowe przekształcane z budynków gospodarczych. Charakter zabudowy i ekstensywne zagospodarowanie terenu zostają utrzymane na poziomie do 25% powierzchni zabudowy działek oraz dwóch kondygnacji z wysokimi dachami dwuspadowymi.

Całość obszaru nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. Wartością krajobrazową można nazwać rosnące w części północnej, w sąsiedztwie ulicy Władysława Reymonta, grupy drzew - na działce o numerze 45, częściowo sklasyfikowanej jako grunt leśny oraz dużą grupę zwartych zadrzewień olszowych na działce o numerze 49. Wartości te zostają zachowane.

Planowane zagospodarowanie nie będzie miało istotnego wpływu na istniejący krajobraz, gdyż nie powstanie tam zabudowa o intensywności decydującej o jego znaczącym przekształceniu. Zabudowa zostanie wkomponowana w podmiejski charakter otwartego krajobrazu. Nową wartością w krajobrazie staną się nasadzenia zieleni wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ustalonej wielkości 40 i 50% powierzchni działki.

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 oraz w § 10

Na potrzeby planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące stan środowiska przyrodniczego. Teren nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody. Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona do projektu planu, wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard–Goleniów, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych oraz w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 10904.

Część terenu o symbolu 1 ZL,ZW sklasyfikowana jest jako grunt leśny, który plan pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu. Grunty rolne w większej części opracowania wraz łąkami bagiennymi pozostają bez zmian.

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Budynek mieszkalny przy ulicy Władysław Reymonta 44 objęty jest gminną ewidencją zabytków, dla którego w planie ustalono warunki gwarantujące zachowanie jego podstawowych cech decydujących o objęciu ochroną.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w powyższym zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 8 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Południowa część obszaru objętego planem stanowi własność Polskiego Związku Działkowców, a północna Gminy Miasta Stargard. W części centralnej oraz północnej zlokalizowane są grunty stanowiące własność prywatną.

Struktura własności nie ma wpływu na przyszłe koszty realizacji planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w powyższym zakresie.

7) potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych należy rozumieć jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest działalność o znaczeniu lokalnym, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Celami publicznymi są między innymi: wydzielanie gruntów pod drogi i publiczne ciągi piesze oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, place publiczne oraz tereny publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska.

Na obszarze planu pozostaje teren lasu i zieleni wysokiej, o symbolu 1 ZL,ZW o charakterze publicznym, w granicach którego dopuszcza się przebieg ciągu pieszego oraz przebieg sieci infrastruktury technicznej.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 9 uchwały

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.*

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

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 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 dopuszczono dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta.

## **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.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie głównie na gruntach prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów, z sieci poza obszarem opracowania planu. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne. Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości w wielkości znacząco większej od możliwej do uzyskania w przypadku realizacji inwestycji wg planu dotychczas obowiązującego.

Prezydent Miasta  
Rafał Zieliński

