

**UCHWAŁA NR XXII/242/2020
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 24 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej

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/106/2019 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: Składowej, Usługowej*, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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: Składowej, Usługowej*, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni 10,72 ha, określa rysunek planu.

3. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zabudowy i zagospodarowania terenów: produkcyjno-składowych, produkcyjno-składowych i usługowych, zaplecza komunikacji samochodowej, terenów infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej wraz z niezbędną infrastrukturą, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

§ 2. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźniki 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 miejscowym;

- 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Obszar objęty planem podzielony został zgodnie z § 5 na tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - liczba oznacza kolejny numer terenu (tereny komunikacyjne poprzedzone są dodatkowo cyfrą „0”), 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 właściwego terenu elementarnego.

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

5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) pas techniczny uzbrojenia;
- 7) wymiarowanie.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania - najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych - dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: wiatrołapy, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice, rampy, schody zewnętrzne i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrys budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru (jeżeli jest on większy od obrysów ścian fundamentowych), albo ścian fundamentowych (jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrys parteru) - do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), garaże lub wiaty garażowe - do powierzchni zabudowy nie wlicza się

powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;

- 4) **urządzenia i obiekty technologiczne** – urządzenia i obiekty techniczne lub ich zespół powiązany technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej (np. suwnice, maszynownie dźwigów, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, silosy, itp.);
- 5) **zielen urządzona** – zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną, podlegający utrzymaniu oraz pielęgnacji, z dopuszczeniem funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

1) tereny zabudowy:

- a) **PS** – tereny produkcyjno-składowe,
- b) **PSU** – tereny produkcyjno-składowe i usługowe,
- c) **KS** – tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
- d) **E** – tereny infrastruktury technicznej – energetyka;

2) tereny komunikacji drogowej:

- a) **KD.Z** – teren ulicy zbiorczej,
- b) **KD.D** - teren ulicy dojazdowej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 2) na rysunku planu wskazano budynki do rozbiórki, w tym kolidujący z planowanym pasem technicznym uzbrojenia oraz budynki wskazane w zależności od potrzeb do przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania, z możliwością również rozbiórki;
- 3) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się posadowienie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do wewnętrznych granic działek terenu inwestycji składającego się z więcej niż jednej działki.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanym z planowaną funkcją terenu;
- 2) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 4) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia, z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych,
 - b) uzupełnienia nowymi nasadzeniami, gatunkami rodzimymi, w razie koniecznych wycinek drzew, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i realizacją obiektów kubaturowych,

- c) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi,
- d) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
- e) projektowane nawierzchnie utwardzone dróg powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
- f) zakaz realizacji obiektów emitujących odory.

§ 8. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie obszaru objętego niniejszym planem występuje ujęte w ewidencji stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską;
- 2) ustala się strefę „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 01 KD.Z, 02 KD.D i 03 KD.D;
- 2) na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych, o których mowa w § 13 pkt 3;
- 3) lokalizacja elementów wyposażenia dróg oraz urządzeń i obiektów przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 3) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 4) ustalone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - nie dotyczą również wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren objęty planem położony jest na obszarze występowania 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) wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu;

3) teren objęty planem 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 - zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża;

4) na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12. Na terenie objętym planem nie występują obszary wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica zbiorcza (ulica Usługowa) oraz planowana ulica zbiorcza, przylegająca do obszaru planu, której fragment objęty jest również niniejszym planem – 01 KD.Z;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z:
 - a) ulicy Składowej oznaczonej symbolem: 02 KD.D i 03 KD.D oraz przylegającej do obszaru planu,
 - b) ulicy Usługowej przylegającej do obszaru planu;
- 3) na terenach komunikacji drogowej ustala się lokalizowanie w zależności od potrzeb następujących elementów, których realizacja musi spełnić przepisy odrębne w zakresie dróg publicznych:
 - a) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zieleni przyulicznej,
 - d) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu,
 - e) urządzeń organizacji ruchu,
 - f) elementów wyposażenia dróg oraz urządzeń i obiektów przestrzeni publicznych;
- 4) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 5) ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla terenów produkcyjnych - minimum 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla terenów magazynowych i składowych - minimum 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni magazynowej lub składowej, jednak nie mniej niż minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - dla terenów zaplecza komunikacji samochodowej – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,
 - dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla biur i administracji, edukacji, terapii i wychowania – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla terenów produkcyjnych - minimum 1 miejsce na parkowanie na 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca na parkowanie,
 - dla terenów magazynowych i składowych - minimum 1 miejsce na parkowanie,
 - dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce na parkowanie na 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
 - c) dla rowerów:

- dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych terenów - minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, pasie technicznym uzbrojenia wyznaczonym na terenie 1 PS oraz dopuszcza się ich lokalizację na innych terenach elementarnych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów;
- 3) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały, a także ich rozbudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi);
- 4) na terenie 1 PS ustala się pas techniczny uzbrojenia, w którym realizowane mogą być magistralne sieci uzbrojenia, biegnące wzdłuż planowanego obejścia północnego miasta – ulicy zbiorczej, przylegającej do obszaru planu wraz z terenem oznaczonym symbolem 01 KD.Z;
- 5) w miejscach przebiegu infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 6) należy zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 7) w przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu, możliwa jest przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
 - b) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) ścieki sanitarne z terenu objętego opracowaniem należy odprowadzać do kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego,
 - b) w przypadku odprowadzenia ścieków przemysłowych, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te powinny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji (użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależnione są od składu chemicznego ścieków przemysłowych);
- 10) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej ustala się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych,
 - c) z utwardzonych powierzchni składowych i terenów komunikacyjnych:
 - istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej,
 - powierzchniowo do rowów i dołów chłonnych,
 - d) odprowadzane ścieki opadowe do gruntu powinny spełniać wymogi przepisów odrębnych dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi,
 - e) w pasie technologicznym uzbrojenia, wyznaczonym na terenie 1 PS, dopuszcza się realizację zbiorników awaryjnych na wody opadowe;
- 11) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu,
- b) minimalne średnice sieci gazowej - 25 mm,
- c) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych,
- d) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

12) zaopatrzenie w ciepło:

- a) preferuje się włączenie istniejących oraz projektowanych obiektów do istniejących i rozbudowywanych sieci ciepłowniczych,
- b) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepłe, pelet, energia odnawialna poprzez systemy solarne), z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;

13) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zasilanie obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV usytuowanych na obszarze objętym planem lub poza jego granicami,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 15 kV,
- c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii zabudowy określonych na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych,
- e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100 kW;

14) obsługa telekomunikacyjna:

- a) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
- b) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg,
- c) dalszy rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;

15) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- a) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta,
- b) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania oraz bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;

16) na obszarze planu obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;

- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Wyznacza się tereny produkcyjno-składowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1 PS** o powierzchni 6,15 ha;
- 2) **3 PS** o powierzchni 1,42 ha.

2. Na terenach produkcyjno-składowych:

- 1) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: produkcji, składów, baz transportowych i przeładunkowych oraz magazynów, stacji paliw i myjni samochodowych, zespołów garaży i parkingów, usług, wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną, a także mieszkań dla nadzoru i personelu będącego w stałej gotowości oraz mieszkań dla właścicieli zakładów, wewnętrznej komunikacji i terenów zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja;
- 3) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy gospodarczej, garażowej i warsztatowej związanej z tą działalnością;
- 4) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych.

3. Dopuszczalny zakres usług:

- 1) handel, związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni sprzedaży do 1 000 m²;
- 2) centrum badawcze, wystawiennicze, logistyczne, technologiczne;
- 3) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników.

4. Na terenie 1 PS wyznacza się korytarz infrastruktury technicznej, na którym ustala się zakaz nasadzeń zielenią o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na terenie tym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu), między innymi:
 - a) od linii rozgraniczającej teren: 02 KD.D i 03 KD.D oraz działek drogowych o numerach: 82 i 1/92 (obręb 5), położonych poza obszarem planu - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 8 m od wyznaczonego na terenie 1 PS korytarza infrastruktury technicznej,
 - c) w odległości 3 m od linii rozgraniczającej teren 2 E;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 2,4,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 15 m dla zabudowy na terenie 1 PS,
 - b) do 12 m dla zabudowy na terenie 3 PS;
- 5) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 30 m – lokalizowanej nie bliżej niż 50 m od terenu ulicy głównej położonej poza granicami obszaru planu i terenu oznaczonego symbolem 01 KD.Z oraz 20 m od granic działek

drogowych ulic: Usługowej i Składowej, przylegającej do obszaru planu oraz linii rozgraniczających teren 02 KD.D;

6) geometria dachów – dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°;

7) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) 5 000 m² dla terenu 1 PS,

b) 1 500 m² dla terenu 3 PS.

6. Zasady podziału terenu na działki:

1) teren 1 PS wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

2) dopuszcza się scalanie terenów działek w ramach jednej inwestycji;

3) ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu:

a) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej:

- minimum 50 m dla terenu 1 PS,

- minimum 30 m dla terenu 3 PS,

b) ustalone minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek narożnych oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki 90° - dopuszcza się odstępstwo o $\pm 10^\circ$ od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;

2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;

3) obowiązują ustalenia wg § 7 i § 11.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na części terenu 1 PS występuje strefa „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

2) obowiązują ustalenia wg § 8.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna – z ulicy Składowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 02 KD.D i 03 KD.D oraz z ulic przylegających do obszaru planu;

2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 13 pkt 5.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny produkcyjno-składowe i usługowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 PSU** o powierzchni 0,61 ha.

2. Na terenie produkcyjno-składowym i usługowym:

1) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: drobnej produkcji, składów, magazynów, zespołów garaży i parkingów, usług, wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną, a także mieszkań dla nadzoru i personelu będącego w stałej gotowości oraz mieszkań dla właścicieli zakładów, wewnętrznej komunikacji i terenów zieleni urządzonej;

2) ustala się utrzymanie istniejącej funkcji usługowej, z możliwością jej rozbudowy;

- 3) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy gospodarczej, garażowej i warsztatowej związanej z tą działalnością;
- 4) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja;
- 5) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych.

3. Dopuszczalny zakres usług:

- 1) handel o powierzchni sprzedaży do 1 000 m²;
- 2) centrum badawcze, wystawiennicze, logistyczne, technologiczne;
- 3) gastronomia, rzemiosło;
- 4) administracja, oświata, sport i rekreacja, zdrowie, w tym również ośrodek terapeutyczny, rehabilitacyjno-educacyjno-wychowawczy;
- 5) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników, w tym: hotel pracowniczy, gastronomia, przedszkole, opieka zdrowotna.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 2,4,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) wysokość zabudowy - do 12 m;
- 5) geometria dachów - dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1 500 m².

5. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) teren 2 PSU wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) dopuszcza się scalanie terenów działek w ramach jednej inwestycji;
- 3) ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu:
 - a) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej minimum 30 m,
 - b) ustalone minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek narożnych oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki 90° - dopuszcza się odstępstwo o $\pm 10^\circ$ od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 3) obowiązują ustalenia wg § 7 i § 11.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z ulicy Składowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KD.D;

2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 13 pkt 5, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania również w obrębie ulicy Składowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KD.D.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 niniejszej uchwały.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zaplecza komunikacji samochodowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem 4 KS o powierzchni 1,62 ha.

2. Na terenie zaplecza komunikacji samochodowej ustala się utrzymanie zajezdni autobusowej, bądź jej przebudowę, rozbudowę ze zmianą sposobu użytkowania.

3. Dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: baz transportowych i przeładunkowych, warsztatów, stacji paliw i myjni samochodowych oraz usług z nimi związanych, niekolidujących z główną funkcją, obiektów obsługi podróżnych, gastronomii i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m², zespołów garaży i parkingów oraz wewnętrznej komunikacji i terenów zieleni urządzonej.

4. Na terenie 4 KS:

- 1) dopuszcza się działalności, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) wysokość zabudowy – do 12 m;
- 5) geometria dachów - dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2 500 m².

6. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) dopuszcza się scalanie terenów działek w ramach jednej inwestycji;
- 2) ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu:
 - a) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej minimum 30 m,
 - b) ustalone minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek narożnych oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki 90° - dopuszcza się odstępstwo o ±10° od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 3) obowiązują ustalenia wg § 7 i § 11.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z ulicy Składowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KD.D;

2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 13 pkt 5.

9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - energetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 E** o powierzchni 0,01 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) stacja transformatorowa 15/0,4 kV typu miejskiego;
- 2) dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i zmianę typu stacji na kontenerową;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejącej stacji transformatorowej, ze względu na ograniczenie widoczności na skrzyżowaniu ulicy Usługowej, przylegającej do obszaru planu, z ulicą Składową, oznaczoną symbolem 02 KD.D;
- 4) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna - 0,1;
- 6) wysokość zabudowy – do 6 m;
- 7) geometria dachu - dach płaski lub czterospadowy, o kącie nachylenia do 30°.

3. Zasady podziału terenu - teren nie wymaga dokonania nowych wydzieleni geodezyjnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 7 i § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD.D (ulicy Składowej) lub z ulicy Usługowej, przylegającej do obszaru planu.

§ 20. 1. Wyznacza się teren ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD.Z** o powierzchni 0,02 ha - inwestycja celu publicznego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) teren 01 KD.Z stanowi poszerzenie terenu obejścia północnego miasta, planowanego w obszarze przylegającym do północno-zachodniej granicy obszaru niniejszego planu;
- 2) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających - od 0 m do 2,8 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) w ramach terenu oznaczonego symbolem 01 KD.Z ustala się realizację elementów związanych z planowaną drogą oraz dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem m.in. w urządzenia służące komunikacji, w tym wiaty przystankowe, punkty sprzedaży biletów i prasy oraz zielen przyuliczną.

3. Zasady podziału terenu na działki - teren 01 KD.Z wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 7 i § 11.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu 01 KD.Z występuje strefa „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 8.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się zakaz zjazdu z ulicy zbiorczej na teren przyległy, oznaczony symbolem 1 PS.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 14 pkt 10.

§ 21. 1. Wyznacza się teren ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KD.D**, o powierzchni 0,84 ha – ulica Składowa - inwestycja celu publicznego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających drogi - od 18,9 m do 25 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem, jezdnia szerokości 7 m, chodniki i ścieżka rowerowa oraz zatoki parkingowe dla samochodów osobowych (miejsca postojowe ogólnodostępne) i zieleń urządzona (zieleń niska i szpaler drzew).

3. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) teren **02 KD.D** wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) po dokonaniu wydzieleni zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustala się zakaz wtórnego podziału.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 7 i § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność komunikacyjna nieograniczona.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 14 pkt 10.

§ 22. 1. Wyznacza się teren ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **03 KD.D**, o powierzchni 0,05 ha – ulica Składowa - inwestycja celu publicznego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) teren **03 KD.D** stanowi poszerzenie drogi dojazdowej, przylegającej do wschodniej granicy obszaru planu;
- 2) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających - od 0 m do 4,6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) ustala się realizację elementów związanych z planowaną drogą oraz dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) teren **03 KD.D** wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) po dokonaniu wydzieleni zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustala się zakaz wtórnego podziału.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 7 i § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność komunikacyjna nieograniczona.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 14 pkt 10.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 23. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 24. Na obszarze planu 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, gdyż niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie.

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

- 1) *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla 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);

2) *zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”, uchwalonej uchwałą Nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2463);*

3) *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącym terenu w rejonie byłego ZNTK, uchwalonym uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2620).*

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 27. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Michał Bryła

Opinia Nr*28/2020*.....

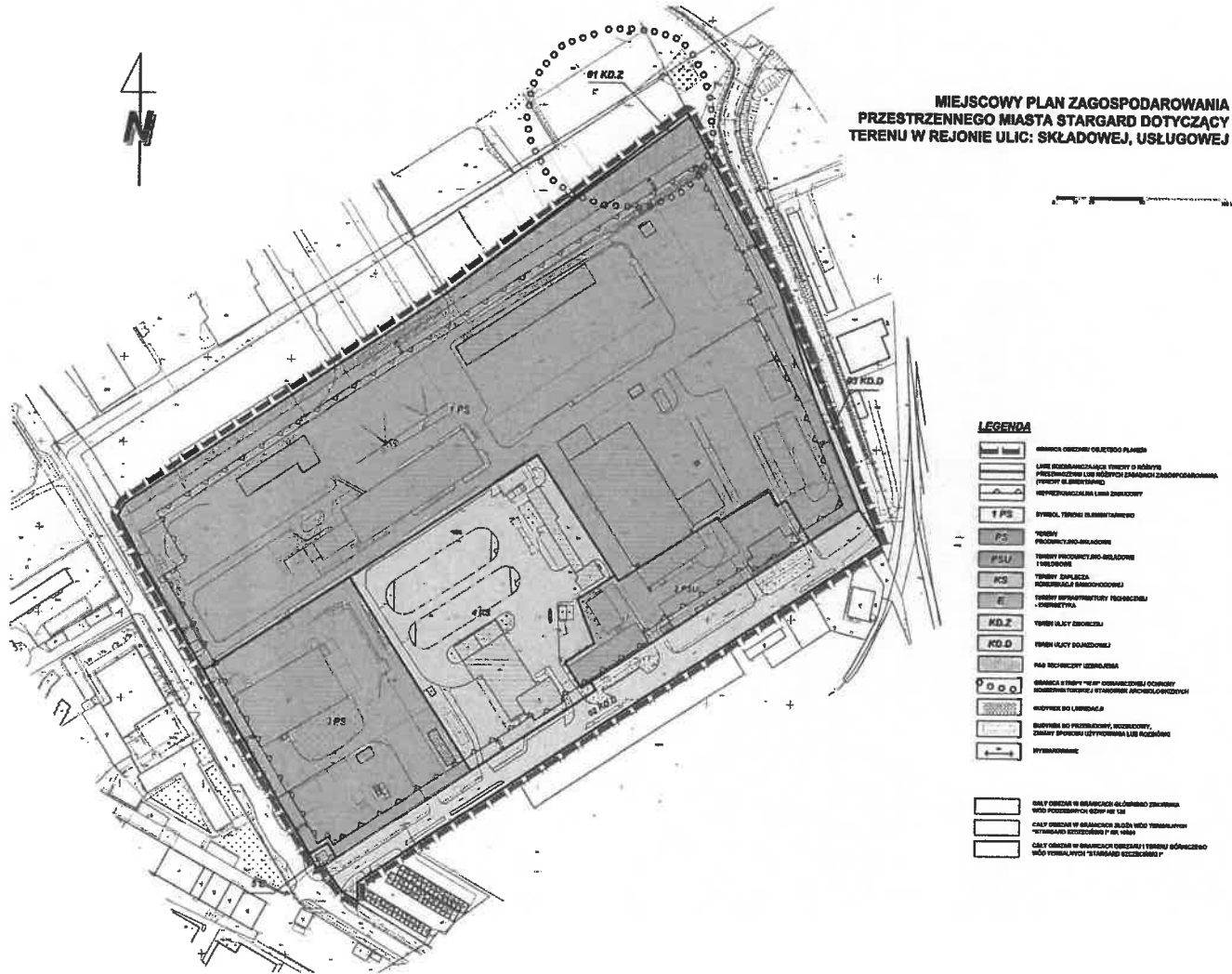
Do projektu nie zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

mgr Jolanta Chojnicka-Grabara

**Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXII/242/2020
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 24 listopada 2020 r.**

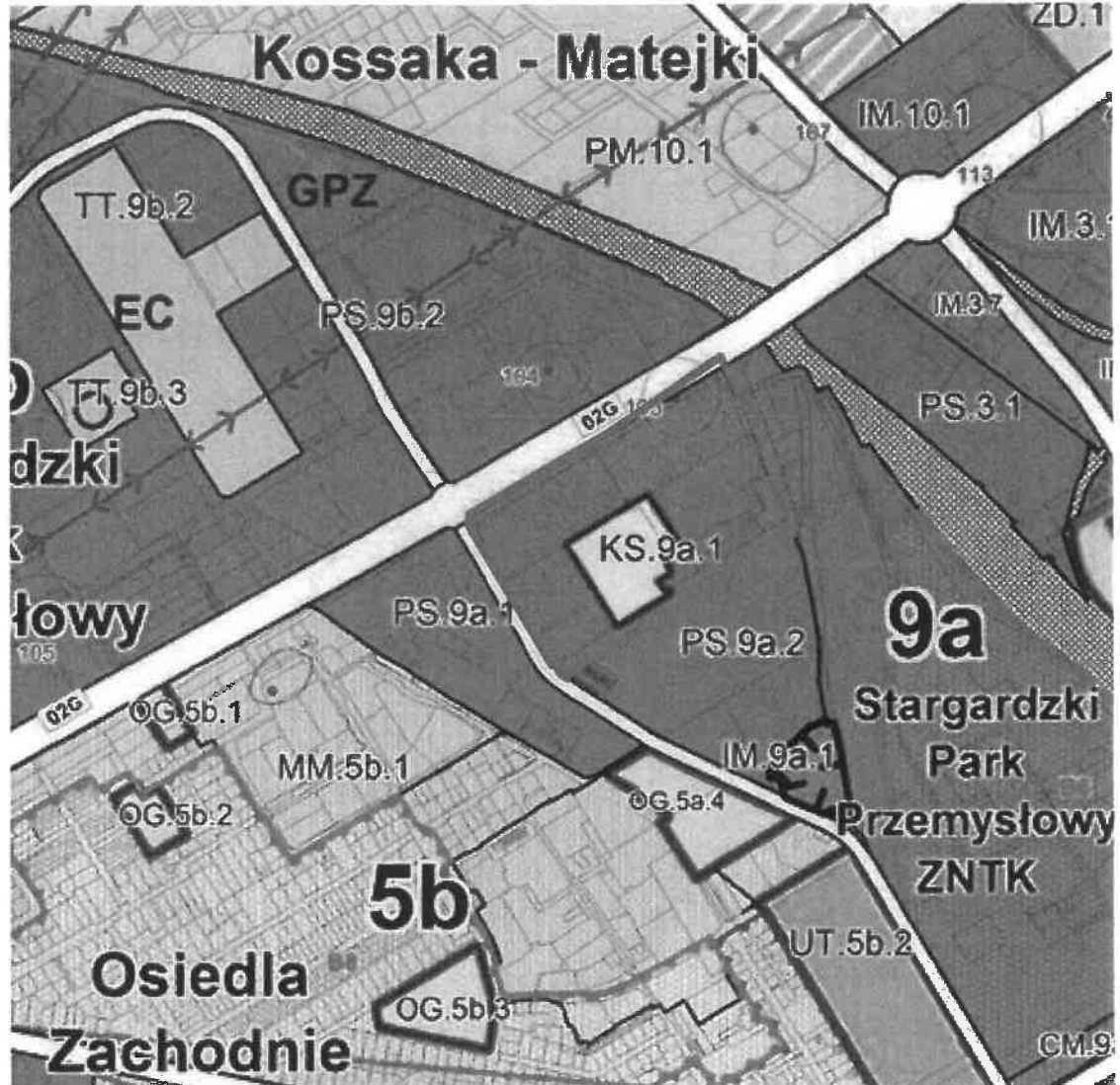
Rysunek planu



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXII/242/2020
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 24 listopada 2020 r.

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

Skala 1:10 000



OZNACZENIA

	Granica terenu objętego planem
	KS – tereny zaplecza komunikacji samochodowej
	PS – tereny produkcyjno-składowe
	KD.G – droga główna
	Strefa „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXII/242/2020
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 24 listopada 2020 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 2020 r. poz.293, 471, 782, 1086 i 1378) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej*, wyłożonego w dniach od 14 lipca do 12 sierpnia 2020 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 28 sierpnia 2020 roku terminie – 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 228/2020 z dnia 9 września 2020 roku rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga zgłoszona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w Szczecinie, dotycząca doprecyzowania zakresu usług dopuszczonych na terenie produkcyjno-składowym i usługowym 2 PSU w zakresie „ubezpieczeń społecznych” – uwaga nieuwzględniona - dla terenu produkcyjno-składowego i usługowego 2 PSU w § 17 ust.3 ustalono dopuszczalny zakres usług, w tym w pkt 4 ustalono: „administracja, oświata, sport i rekreacja, zdrowie ...” - działalność w zakresie ubezpieczeń społecznych jest prowadzona przez administrację publiczną realizowaną poprzez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, zatem nie ma potrzeby wprowadzenia do zakresu usług wnioskowanej działalności - administracja jest pojęciem szerokim, dopuszczającym na terenie lokalizację również innych instytucji - dodatkowo § 17 ust.2 pkt 2 ustala utrzymanie istniejącej funkcji usługowej (a taką jest działalność administracyjna ZUS-u), dopuszczając również jej rozbudowę;
- 2) uwagi zgłoszone przez BS BET-SYSTEM Spółkę z o.o., dotyczące:
 - a) zmniejszenia zasięgu strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – uwaga nieuwzględniona - w obrębie obszaru objętego planem występuje ujęte w ewidencji stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską - zasięg strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala właściwy organ do spraw ochrony zabytków i zasięg ten wraz z ograniczeniami uwidacznia się w planie miejscowym - organem mającym wpływ na zasięg strefy ochronnej jest Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgadnia projekt planu,
 - b) uzupełnienia rysunku planu o opis symbolu ulicy Składowej 02 KD.D – uwaga uwzględniona - w treści uchwały jest opisana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 02 KD.D, stanowiąca fragment ulicy Składowej - rysunek planu został uzupełniony o symbol drogi,
 - c) zwiększenia dla terenu produkcyjno-składowego 1 PS powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej – uwaga uwzględniona - zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Stargard” tereny produkcyjno-składowe służą lokalizowaniu małych i średnich zakładów produkcyjnych oraz składów, dla których obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% - w obowiązującym dotychczas na tym obszarze planie miejscowym również ustalony jest wskaźnik powierzchni

zabudowy na wnioskowanym poziomie - w związku z powyższym dokonano korekty maksymalnej powierzchni zabudowy z 60% do „80%”,

- d) zwiększenia dla terenu produkcyjno-składowego 1 PS wysokości zabudowy do 21 m – uwaga nieuwzględniona - zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Stargard” tereny produkcyjno-składowe służą lokalizowaniu małych i średnich zakładów produkcyjnych i składów, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 15 m – w obowiązującym dotychczas na tym obszarze planie miejscowym również ustalona jest wysokość zabudowy na poziomie maksymalnie 12 m - projekt planu dopuszcza również lokalizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 30 m,
- e) zmiany dla terenów: 1 PS i 2 PS minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na wartość 0% - uwaga nieuwzględniona - w obowiązującym dotychczas na tym obszarze planie miejscowym ustalony jest wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20% - zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Stargard” na terenach produkcyjno-składowych obowiązuje minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% - biorąc powyższe pod uwagę, jak również występujące w rejonie obszaru planu problemy z odprowadzeniem wód deszczowych i opadowych z dachów budynków oraz z powierzchni utwardzonych, nie ma możliwości zmniejszenia ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej poniżej 20%,
- f) dopuszczenia dla części działek firmy BS BET-SYSTEM Spółka z o.o. zlokalizowanych w granicach terenu produkcyjno-składowego i usługowego 2 PS realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie produkcji – uwaga uwzględniona – w projekcie planu dokonano korekty linii rozgraniczającej tereny: 1 PS i 2 PSU w celu włączenia całego terenu firmy BS BET-SYSTEM Sp. z o.o. do terenu produkcyjno-składowego 1 PS, na którym dopuszczona jest wszelka produkcja,
- g) zwiększenia dla terenu produkcyjno-składowego i usługowego 2 PS wysokości zabudowy do 21 m – uwaga nieuwzględniona - w obowiązującym dotychczas na tym obszarze planie miejscowym ustalona jest maksymalna wysokość zabudowy 12 m - zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Stargard”, na terenach produkcyjno-składowych obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 15 m. Po włączeniu terenu firmy BS BET-SYSTEM Sp. z o. o. w obszar oznaczony symbolem 1 PS maksymalna wysokość zabudowy wynosić będzie 15 m - zgodnej z ustaleniami Studium - projekt planu dopuszcza również lokalizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 30 m.

§ 2. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej*, ponownie wyłożonego w dniach od 22 września do 21 października 2020 roku do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag w ustalonym do dnia 04 listopada 2020 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, 471, 782, 1086 i 1378) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art.143 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2020 r. poz.65, z późniejszymi zmianami) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej* nie przewidują dodatkowego zainwestowania w zakresie infrastruktury drogowej i infrastruktury technicznej w stosunku do ustaleń planów dotychczas obowiązujących na obszarze planu, a ewentualne modernizacje czy przebudowy infrastruktury nie będą skutkiem uchwalenia planu, lecz wynikiem ich normalnej polityki remontowej czy napraw.

§ 3. Na obszarze objętym planem przewiduje się jedynie realizację projektowanych magistralnych sieci uzbrojenia, biegnących wzdłuż planowanego obejścia północnego miasta w ramach wyznaczonego na terenie 1 PS pasa technicznego uzbrojenia.

§ 4. 1. Finansowanie sieci, o których mowa w § 3 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2019 r. poz. 869, z późniejszymi zmianami), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2020 r. poz.713, z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz.U. z 2019 r. poz.1843, z późniejszymi zmianami).

2. Wydatki inwestycyjne (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) będą finansowane z:

- 1) budżetu miasta, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) kredytów i pożyczek;
- 3) udziałów innych podmiotów na podstawie odrębnych umów i porozumień.

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego zainicjowany został uchwałą Nr VIII/106/2019 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: Składowej, Usługowej*.

Projekt planu, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713, z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz.1219, z późniejszymi zmianami),
- 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),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587).

Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 10,72 ha.

Przedmiotem planu jest określenie standardów zabudowy i zagospodarowania terenów produkcyjno-składowych oraz obsługi komunikacyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.

Na obszarze planu obowiązują:

- 1) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Ceglanej, Usługowej, Składowej*, uchwalony 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),
- 2) *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”*, uchwalona uchwałą Nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2463),
- 3) *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie byłego ZNTK*, uchwalony uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2620).

Zgodnie z ustaleniami tych planów, obszar objęty planem jest przeznaczony na tereny produkcyjno-składowe, tereny zaplecza komunikacji samochodowej oraz tereny komunikacyjne i infrastruktury technicznej.

Przy ulicy Składowej znajduje się kompleks budynków usługowych w zakresie oświaty, administracji, handlu, m.in. budynek Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz budynek Zespołu Szkół Budowlano-Technicznych. Ze względu na planowaną rozbudowę i przebudowę siedziby ZUS oraz zmianę użytkowania obiektu szkoły, niezbędne jest wskazanie nowego przeznaczenia terenów, dostosowanego do wnioskowanych potrzeb. Funkcje usługowe dopuszczone zostały tutaj w szerszym zakresie. Pozostawiono jednak możliwość wykorzystania istniejącej kubatury, z dopuszczeniem jej rozbudowy.

Rozwiązania projektu planu stanowią kontynuację struktury funkcjonalno-przestrzennej ustaloną w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie, uwzględniając wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 24 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 7 sierpnia 2019 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 4 marca 2020 r. wnioski do planu - art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych - art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego - art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie - art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 14 lipca do 12 sierpnia 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 06 lipca 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 10 sierpnia 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 28 sierpnia 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 wpłynęły 2 pisma z łącznie 8 uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 228/2020 z dnia 9 września 2020 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12 ustawy o pizp oraz art.42 pkt 1 ustawy o uioś - informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały,
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 22 września do 21 października 2020 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 14 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 15 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,

- 15) wyznaczono termin do 04 listopada 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 16) w wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*” (uchwała Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie 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: PS – tereny produkcyjno-składowe, KS – tereny zaplecza komunikacji samochodowej oraz G – droga główna.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Studium ustala: „Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Dopuszczenie w planie miejscowym innego, uzupełniającego użytkowania terenu, niesprzecznego z kategorią przeznaczenia, jest możliwe pod warunkiem, że nie ograniczy to funkcji dominującej terenu i jest niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania.”. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej. Niniejszy plan nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie, więc z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można stwierdzić, że zmiana ustaleń dotychczasowego planu nie może spowodować zmiany wartości nieruchomości na skutek podjęcia niniejszej uchwały. Z tego względu w planie nie ustalono stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o pizp. Naliczenie stawki procentowej skutkowałoby niegospodarnością – koszty wyceny i sporządzenia operatów przewyższyłyby ewentualne dochody.

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

A. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały określone w art.15 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu pozostawiono bez zmian – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu w zakresie terenów produkcyjno-składowych, oznaczonych symbolami 1 PS, 3 PS, terenu produkcyjno-składowego i usługowego, oznaczonego symbolem 2 PSU, terenu zaplecza komunikacji samochodowej, oznaczonego symbolem 4 KS oraz terenu stacji elektroenergetycznej 15/0,4kV, oznaczonego symbolem 5 E. Niniejszy projekt planu utrzymuje istniejącą funkcję usługową na terenach działek o numerach: 79/2, 79/3, 79/5, 79/10, 81 (obwód 5) w obrębie

terenu 2 PSU, rozszerzając wachlarz uzupełniających usług, które mogą być realizowane na tym obszarze, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ze względu na położenie obszaru 1 PS wzdłuż, planowanego poza obszarem planu, obejścia północnego miasta, niniejszy plan dla tego terenu podwyższa wysokość zabudowy z 12 m na 15 m oraz jego maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy z 1,8 na 2,4.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – na obszarze planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze (zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiła w procedurze sporządzenia obowiązującego na terenie opracowania planu miejscowego).
Cały obszar objęty planem położony jest:
 - w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 123,
 - w granicach złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” nr 10904,
 - w granicach obszaru i terenu górniczego wód termalnych „Stargard Szczeciński I”.Na obszarze objętym planem brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie obszaru objętego niniejszym planem występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard).
Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru nie wzrosną, ponieważ tereny nie zmieniają swojego przeznaczenia, stąd też ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie dotyczy niniejszego planu.
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wyłączenia prawa własności.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez przekazanie tym organom projektu planu do uzgodnień – organy te uzgodniły przedmiotowy projekt planu.
- 9) potrzeby interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów dróg publicznych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej i rowerowej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - niniejszy plan nie zmienia dotychczasowych zapisów obowiązującego planu w tym zakresie, realizacja nowej zabudowa odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci dróg.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:

- art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz.293, z późniejszymi zmianami),
- art.39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz.283, z późniejszymi zmianami).

Dodatkowo procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca do 12 sierpnia 2020 r. W dniu 10 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 28 sierpnia 2020 r. wniesiono 2 pisma z łącznie 8 uwagami.

O powyższych terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie, a także poprzez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

W wyniku rozpatrzenia złożonych uwag, Prezydent Miasta Stargard uwzględnił 3 z nich, natomiast 5 uwag nie zostało uwzględnionych. Uwzględnienie uwag spowodowało potrzebę ponownego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2020 r. do 21 października 2020 r. W dniu 15 października 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 04 listopada 2020 r. nie wpłynęły pisma z uwagami.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących. Opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko*” i „*Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej*”.

Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie projekt planu wraz z „*Prognozą oddziaływania na środowisko*” był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusje publiczne. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejszy plan zawiera zapisy dotyczące tej problematyki w § 13 pkt 8.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, rozwój układu komunikacyjnego, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem jest terenem

zabudowanym i zagospodarowany, oparty jest na istniejącym układzie komunikacyjnym: ulica klasy zbiorczej (poza granicami planu) i ulica klasy dojazdowej oraz planowane obejście północne miasta, które w części również jest objęte niniejszym planem,

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przez teren opracowania przebiega droga dojazdowa w ciągu ul. Składowej, której parametry pozwalają na realizację ścieżki rowerowej, obustronnych chodników, stanowiących przestrzenie ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony, ponieważ projekt planu realizowany jest w obszarze wskazanym dla realizacji takiej struktury poprzez zapisy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Uchwałą Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. Rada Miejska w Stargardzie przyjęła uchwałę 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.

C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Usługowej* wykazała, że przychody gminy z przewidywanego wzrostu podatków od nieruchomości (od budynków, budowli i gruntu) będą wynikiem możliwości inwestycyjnych obszaru wynikającymi z planu obecnie obowiązującego. Nowe zapisy tego planu są kontynuacją przeznaczeń określonych w planach obecnie obowiązujących.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art.36 ust.3 powyższej ustawy.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta

Rafał Zając