

**Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Stargardzie**

**z dnia ..... 2023 r.**

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.504, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz.553) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/370/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Ceglanej*, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, uchwala się *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Składowej, Ceglanej*, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni 4,7532 ha, określa rysunek planu.

3. Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów produkcyjno-składowych oraz terenów obsługi komunikacji wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

**Rozdział 1  
Zasady konstrukcji ustaleń planu**

§ 3. 1. Obszar objęty planem podzielony został, zgodnie z § 5, na dwa 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, symbol literowy oznacza klasy przeznaczenia terenu.

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) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) klasa przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

6. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

#### § 4. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) inżynierskie urządzenia sieciowe - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania - najczęściej występujące inżynierskie 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;
- 3) 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 ścian fundamentowych (jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu 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) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) **PS** – tereny produkcyjno-składowe;
- 2) **KS** – tereny obsługi komunikacji.

**§ 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) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę lub istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: wiatrołapy, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku (na max. 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m) przy zachowaniu minimalnych odległości zawartych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) 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:
    - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,

- obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi,
  - obiektów emitujących odory,
- 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.

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

- 1) w obszarze planu nie występują obiekty oraz tereny objęte ochroną konserwatorską;
- 2) jednakże jeżeli podczas prowadzenia prac budowlanych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

**§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 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 którego:
  - a) obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów, woj. zachodniopomorskie” lub w innych aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych w tym zakresie,
  - b) wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) teren objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne – zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża;
- 3) teren objęty planem położony jest w całości w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 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.

**§ 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) dopuszcza 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:

- a) zachowaniu kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 80° do 100°;
- b) możliwości 10% tolerancji szerokości frontu działek i powierzchni działek, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości frontów wydzielanych działek nie dotyczą działek budowlanych pod zabudowę lokalizowaną w głębi terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych;
- 6) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 7) działki wydzielone przed wejściem w życie planu, lub powstałe w wyniku wydzielania wzdłuż linii rozgraniczających, o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z planem.

#### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: ulica zbiorcza (ul. Ceglana) oraz ulica dojazdowa (ul. Składowa), przylegające do obszaru planu;
- 2) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania:

##### a) dla samochodów osobowych:

- dla terenów produkcyjnych - minimum 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla terenów magazynowych i składowych - minimum 1 miejsce postojowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej lub składowej,
- dla terenów stacji paliw – minimum 3 miejsca do parkowania,
- dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
- dla biur i administracji – minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

##### b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- dla terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych - minimum 1 miejsce postojowe na 30 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- dla terenów stacji paliw - minimum 1 miejsce postojowe,
- dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,

##### c) dla rowerów:

- dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
- dla pozostałych terenów - minimum 1 miejsce postojowe na 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

**§ 12. 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) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na 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) w miejscach przebiegu infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 5) należy zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) na cele przeciwpożarowe - z hydrantów, zamontowanych na sieci wodociągowej - dopuszcza się również wykorzystanie dla potrzeb p.poż. wodę opadową i roztopową gromadzoną w zbiornikach retencyjnych realizowanych na poszczególnych terenach elementarnych lub z własnego ujęcia wody,
  - c) 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 poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów zaopatrzenia w wodę istniejącego ujęcia wód podziemnych „Stacja PKP 1”,
  - e) minimalne średnice sieci wodociągowej - DN32;
- 7) 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),
  - c) minimalne średnice sieci kanalizacyjnej – DN50;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzanie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),

- b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do gruntu w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
  - d) z utwardzonych powierzchni istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej,
  - e) minimalne średnice sieci kanalizacji deszczowej - DN150,
  - f) zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
  - g) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu,
  - b) minimalne średnice sieci gazowej - DN25,
  - 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;
- 10) zaopatrzenie w ciepło:
- a) preferuje się włączenie istniejących oraz projektowanych obiektów do istniejących i rozbudowywanych sieci ciepłych,
  - 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;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zasilanie obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia zasilaną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, usytuowanych poza obszarem objętym planem,
  - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie objętym planem,
  - c) zasilanie nowych stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 15 kV,
  - d) wzdłuż linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne, które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:
    - dla linii napowietrznych 15 kV – 14 m (po 7 m od osi linii),
    - dla linii napowietrznych 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m od osi linii),

- dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m od osi linii),

- e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, które nie wymagają wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**12) obsługa telekomunikacyjna:**

- a) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
- b) ustala się dalszy rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;

**13) 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;

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

**§ 13. 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**

**§ 14. 1. Wyznacza się teren produkcyjno-składowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 PS, o powierzchni 4,534 ha.**

**2. Na terenie 1 PS:**

- 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, 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 m<sup>2</sup>;
- 2) centrum badawcze, wystawiennicze, logistyczne, technologiczne i informatyczne;
- 3) gastronomia, rzemiosło;
- 4) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników.

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

- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) w odległości 6 m od pasa drogowego ulicy Składowej,
  - b) w odległości 6 m od południowej granicy obszaru planu,
  - c) w odległości 8 m od pasa drogowego ulicy Ceglanej;
- 2) lokalizacja zabudowy oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych nie może powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 3) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy - od 0,1 do 2,1;
- 5) wysokość zabudowy - do 15 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 30 m – lokalizowanej nie bliżej niż 20 m od terenu ulic: Ceglanej i Składowej, przylegających do obszaru planu;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°.

#### 6. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej - minimum 50 m;
- 3) obowiązują ustalenia wg § 10.

#### 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 7 i § 9 pkt 1 i 2.

#### 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna – z ulic: Ceglanej i Składowej, przylegających do obszaru planu;
- 2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 11 pkt 3.

#### 9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren obsługi komunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KS**, o powierzchni 0,2192 ha.

**2.** Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się utrzymanie zespołu zabudowy garażowej, bądź jego przebudowę (bez rozbudowy w układzie poziomym), zmianę sposobu użytkowania lub likwidację.

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 m<sup>2</sup>, zespołów garaży i parkingów oraz wewnętrznej komunikacji i terenów zieleni urządzonej.

4. Na terenie 2 KS:

- 1) dopuszcza się działalności, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym 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:
  - a) w odległości 6 m od pasa drogowego ulicy Składowej,
  - b) w odległości 8 m od pasa drogowego ulicy Ceglanej;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy – do 9 m;
- 5) geometria dachów - dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°.

6. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej - minimum 20 m;
- 3) obowiązują ustalenia wg § 10.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 7 i § 9 pkt 1 i 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z ulicy Składowej, przylegającej do obszaru planu;
- 2) przy realizacji nowego zagospodarowania terenu 2 KS dopuszcza się również obsługę komunikacyjną z ulicy Ceglanej, przylegającej do obszaru planu;
- 3) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 11 pkt 3.

9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

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

§ 17. 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.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

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

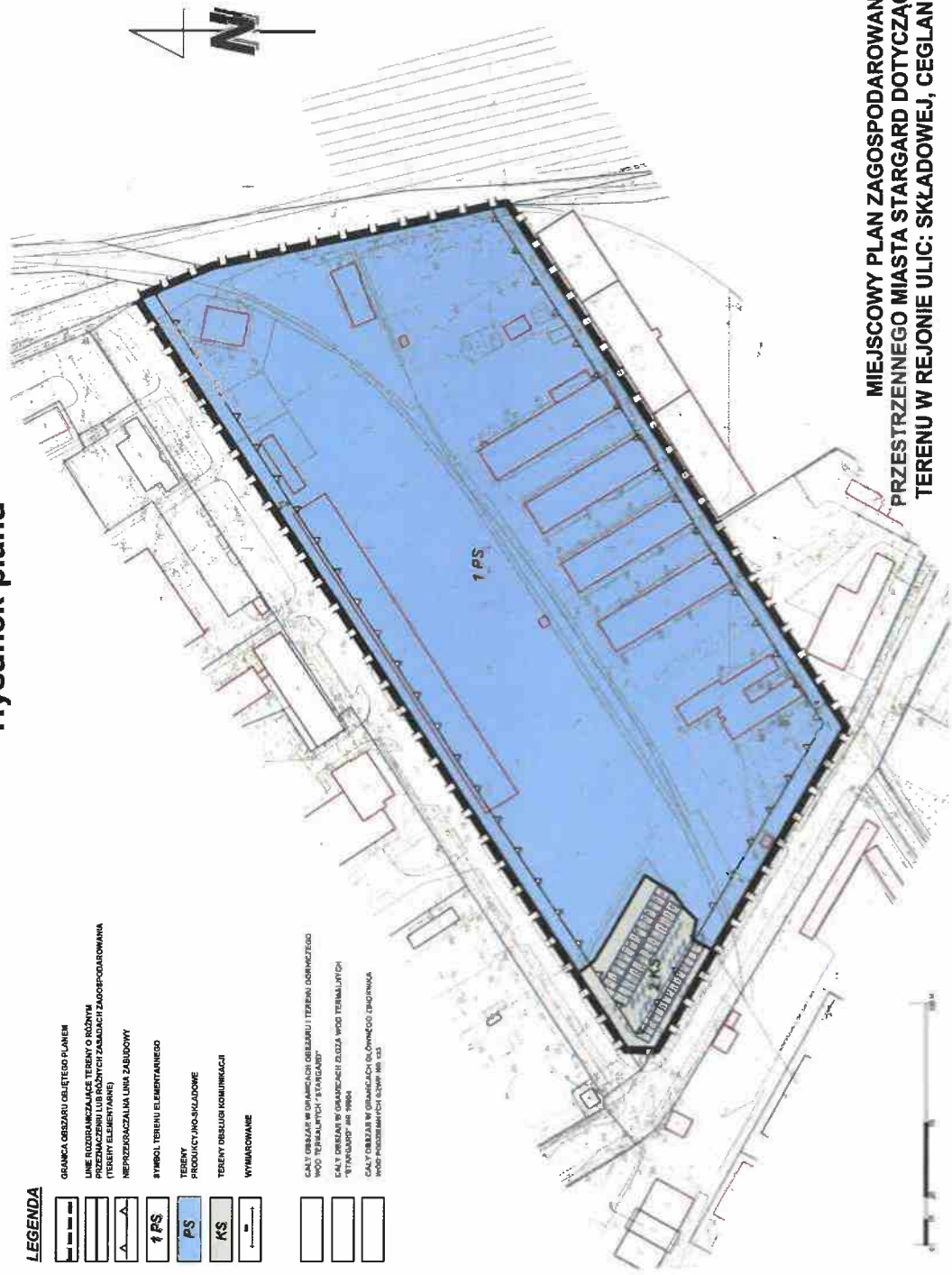
Opinia Nr ..... 35/2023 .....  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

*Monika Kaszczyszyn-Skiba*  
Monika Kaszczyszyn-Skiba

## Rysunek planu

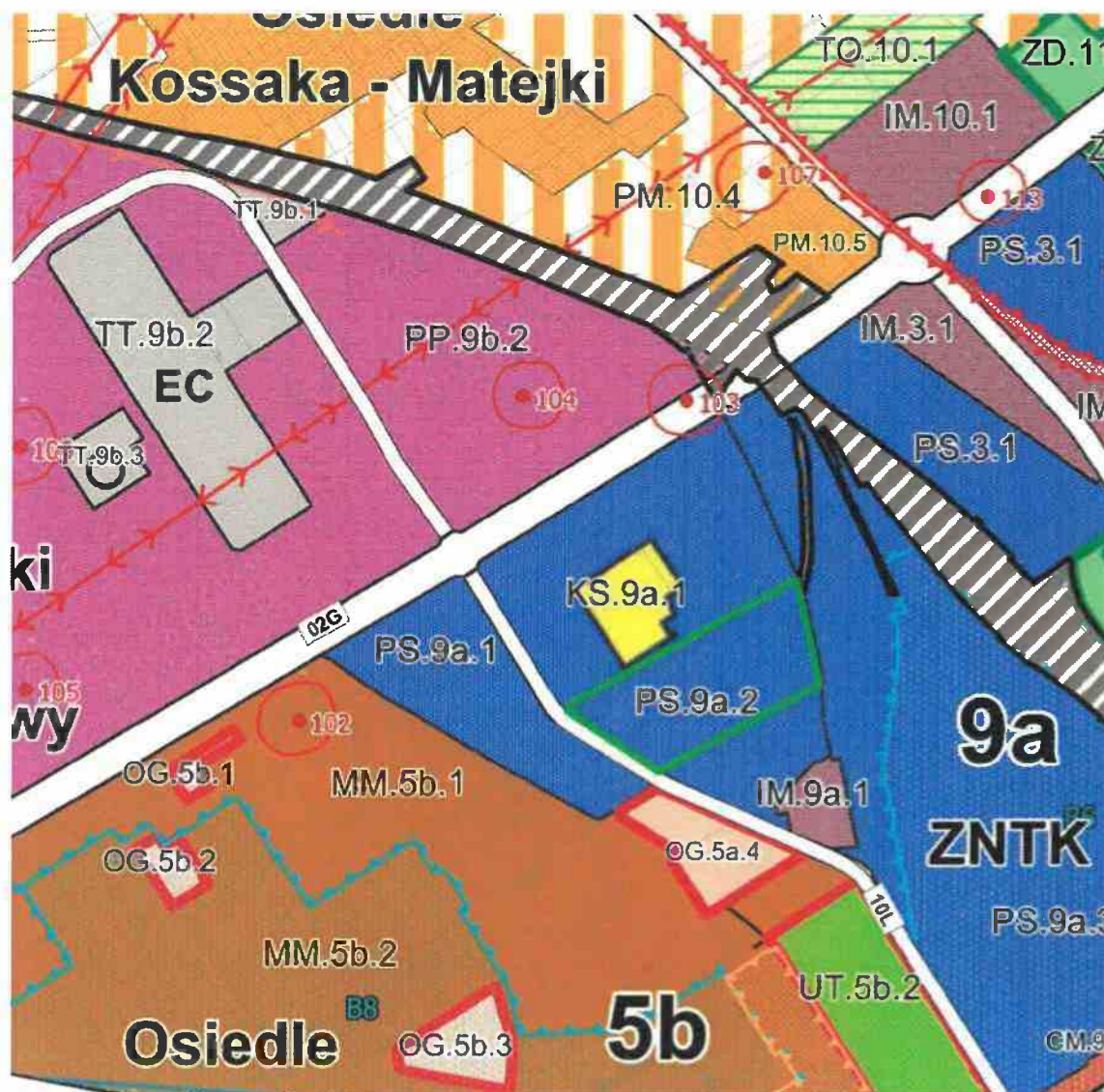
LEGENDA	
	GRANICA OBSZARU OCHRONY PLANU
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEDZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKŁADACH ZAGOSPODAROWANIA (TURYSTYK, ELEMENTY)
	NEPRZECIEGALNA LINA ZABUDOWY
	SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
	TERENY PRZEDKŁADY WSKAZÓW
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	WYMIAROWANE
	CALY OBSZAR W OGRANICZENIU OBSZARU TERENU OGRANICZAJĄCEGO WODY TERENOWEJ "STARGARD"
	CALY OBSZAR W OGRANICZENIU OBSZARU TERENU WODY TERENOWEJ "STARGARD" W OGRANICZENIU
	CALY OBSZAR W OGRANICZENIU OBSZARU TERENU WODY TERENOWEJ "STARGARD" W OGRANICZENIU



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD DOTYCZĄCY  
TERENU W REJONIE ULIC: SKŁADOWEJ, CEGLANEJ

# Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard

Skala 1:10 000



## OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



PS - TERENY PRODUKCYJNO SKŁADOWE



## 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 2022 r. poz.503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz.553) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Ceglanej*, wyłożonego w dniach od 2 lutego do 3 marca 2023 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 17 marca 2023 roku terminie – 1 pismo z uwagą, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 84/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 roku rozpatrzył powyższą uwagę. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi zgłoszonej przez Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu:

Uwaga dotycząca zmiany zapisu dla terenu elementarnego 1 PS w celu ograniczenia do 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni tylko handlu detalicznego, bez ograniczania powierzchni sprzedaży dla handlu związanego z działalnością gospodarczą – uwaga nieuwzględniona - dla terenu produkcyjno-składowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 PS, ustalono 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, oraz usług wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną, wewnętrznej komunikacji i terenów zieleni urządzonej.

W zakresie usług dopuszczono m.in.:

- 1) handel związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni sprzedaży do 1 000 m<sup>2</sup>,
- 2) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników.

Zgodnie z definicją zawartą w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „powierzchnia sprzedaży” – dotyczy części ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

Ustalenia zawarte w planie stanowią, że dopuszczalna jest lokalizacja usługi w zakresie handlu. Ograniczenie do 1 000 m<sup>2</sup> odnosi się do powierzchni sprzedaży, czyli zgodnie z ustawą dotyczy wyłącznie sprzedaży detalicznej. Dodatkowe uzupełnienie zapisu, że powierzchnia sprzedaży dotyczy handlu detalicznego jest

bezzasadne, ponieważ uregulowała to już ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla terenu produkcyjno-składowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 PS, nie ma więc ograniczeń dla wszelkiego rodzaju usług, w tym usług handlu, za wyjątkiem ograniczenia powierzchni handlu detalicznego.

Zapisy zawarte w uwadze posiadają więc swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu, a zatem nie ma potrzeby wprowadzenia proponowanych zmian.

**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 2022 r. poz.503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz.553) 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 2023 r. poz.40), zadanie własne gminy.

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



Załącznik nr 5  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia  
Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej**

## UZASADNIENIE

Projekt planu zainicjowany został uchwałą Nr XXXIV/370/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Ceglanej.

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

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503, z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz.2556, 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 2022 r. poz.1029, 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 powierzchni 4,7532 ha.

Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów produkcyjno-składowych, terenu obsługi komunikacji wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.

Na obszarze planu obowiązuje 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).

Na obszarze planu obecnie znajduje się hala magazynowa komisji staroci, budynek usługowy (firma EXSTRADACH sprzedająca pokrycia dachowe, SPRAWNOŚĆ ZHU prowadząca sprzedaż wag i kas fiskalnych, RING hurtownia papierosów, 14-STKA szkoła nauki jazdy z placem manewrowy do nauki jazdy samochodem, budynek handlowy firmy TOPPASZ sprzedaży pasz, budynki magazynowe i tereny magazynowo-składowe materiałów budowlanych, które zajmują większość terenu opracowania oraz zespół 45 garaży (3 x 15 garaży).

Niniejszy plan likwiduje zapis dotyczący utrzymania bocznicy kolejowej, co umożliwi racjonalne wykorzystanie nieruchomości dla potrzeb funkcji podstawowej.

Rozwiązania projektu planu stanowią kontynuację struktury funkcjonalno-przestrzennej ustaloną w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu znajduje się w odległości około 230 m od terenu zamkniętego, w granicach którego przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym Poznań Główny – Szczecin Główny.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu występują tereny składowe (teren sklasyfikowany jak Tk – tereny kolejowe). Na terenach tych oraz na obszarze objętym planem realizowana będzie jedna inwestycja, obejmująca realizację zabudowy produkcyjno-magazynowo-logistycznej z częścią socjalno-biurową wnioskowaną przez PKP SA Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu. W związku z powyższym, od strony wschodniej obszaru planu, nie ustala się linii zabudowy.

Potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie, uwzględniając wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

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 (dalej zwaną ustawą o pizp) 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 (dalej zwaną ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 27 kwietnia 2022 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz 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 - art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 28 kwietnia 2022 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 27 października 2022 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 02 lutego do 03 marca 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 25 stycznia 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 22 lutego 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami - art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.2 ustawy o uioś,

- 11) wyznaczono termin do 17 marca 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osoby prawnej mogły zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu miejscowego - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagą – informacja o rozpatrzeniu uwagi zawarta jest w załączniku nr 3 do uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W Studium w granicach opracowania planu wskazana została następująca kategoria przeznaczenia terenu, ustalająca dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu: PS – tereny produkcyjno-składowe.

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.

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 przewyższałyby ewentualne dochody.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Ceglanej 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 terenu produkcyjno-składowego, oznaczonego symbolem 1 PS, terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem 2 KS. Niniejszy projekt planu utrzymuje istniejącą funkcję usługową, 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 planu w strefie przemysłowo-magazynowej, dostosowano parametry planowanej zabudowy do parametrów stosowanych w realizowanych między innymi halach wysokiego składowania,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) na obszarze planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,
  - b) cały obszar objęty planem położony jest:
    - w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123,
    - w granicach złoża wód termalnych „Stargard”,
    - w granicach obszaru i terenu górniczego wód termalnych „Stargard”,
  - c) 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 nie występują obiekty i obszary 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:
  - a) ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard),
  - b) 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 wywłaszczenia 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 – ustalenia planu zabezpieczają zapotrzebowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, rowerów oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - niniejszy plan nie zmienia dotychczasowych zapisów obowiązującego planu w tym zakresie, realizacja nowej zabudowy odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci dróg, przylegających do obszaru planu,
- 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:
  - a) art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503, z późniejszymi zmianami),
  - b) 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 2022 r. poz.1029, 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 02 lutego do 03 marca 2023 r. W dniu 22 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 17 marca 2023 r. wniesiono 1 uwagę.

O powyższych terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie,

- 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, Ceglanej”.

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 wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby. Do projektu planu wniesiono 1 uwagę,

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejszy plan zawiera zapisy dotyczące tej problematyki w § 12 pkt 6.

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 – ul. Ceglana i ulica klasy dojazdowej – ul. Składowa),
  - 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 – przylegające do obszaru planu tereny komunikacyjne stanowią przestrzeń ułatwiającą 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 – projekt planu realizowany jest w obszarze zabudowanym,

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 ocenę 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, Ceglanej 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 planie obecnie obowiązującym. 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.

Z up. Prezydenta Miasta  
*Piotr Mync*  
Z-ca Prezydenta Miasta