

**Uchwała Nr LIII/527/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie**

z dnia 20 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie granicy
miasta przy ulicy Niepodległości**

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 i 2185 oraz z 2023 r. poz.553) uchwała się, co następuje:

Dział I

Ustalenia wstępne

Rozdział 1

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/337/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Niepodległości, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Niepodległości**, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on 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”.

2. Celem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,6 ha. Granicę obszaru opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1 000.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4, stanowiący informację o danych przestrzennych planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków lub ich części, poza którą lokalizacja budynków lub ich części jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków lub obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów zabudowy takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami, a także elementów zagospodarowania terenu takich jak: tarasy, schody i podesty, przy czym powyższe elementy zabudowy nie mogą przekroczyć linii zabudowy o więcej niż 1,5 m, a elementy zagospodarowania terenu o więcej niż 5,0 m;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie lica ściany frontowej budynku lub jej/jego części o szerokości minimum 60% łącznej szerokości elewacji frontowej, stanowiącą jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym żaden z elementów zabudowy sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy nie może jej przekroczyć o więcej niż: w przypadku okapów, gzymsów, balkonów, galerii, wykuszy - 2,5 m, a w przypadku elementów zagospodarowania terenu takich jak tarasy, schody, podesty - 5,0 m - jednocześnie dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy powyższymi elementami budynku o szerokości łącznej nie większej niż 25% szerokości elewacji;
- 7) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki lub jej części w granicach terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykonczonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w wypadku gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części, niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, jak powierzchnie utwardzone dojeżdż, dojazdów i parkingów, tarasów, urządzonych placów, a także oczek i zbiorników wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 8) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych w granicach działki do powierzchni działki;
- 9) **wysokość zabudowy „HZ”** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej - ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba że ustalenia te stanowią inaczej;

- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) **dach w układzie kalenicowym** – dach z kalenicą główną usytuowaną równolegle do frontu działki;
- 12) **usługi rzemiosła** - należy przez to rozumieć usługi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle.

Rozdział 2

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
 - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości,
 - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) ustalenia końcowe;
- 5) ustalenia wynikające z rysunku planu.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, o których mowa w ust. 1, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych i należy je stosować łącznie.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego, w wybranych miejscach ustaloną odległość oznaczono i opisano na rysunku planu.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) kolejne numery terenów elementarnych w ramach kategorii funkcjonalnej, w tym odrębnie terenów komunikacyjnych – określone cyfrą;
- 2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną ulicy – określone symbolem literowym.

Dział II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu

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

- 1) tereny budowlane:
 - a) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **I** – teren infrastruktury technicznej;
- 2) tereny niebudowlane, stanowiące jednocześnie lokalne korytarze ekologiczne:
 - a) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - b) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) tereny komunikacji drogowej - **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji, jako uzupełniających i niekolidujących z tą funkcją, obiektów infrastruktury technicznej.

3. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 5. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) budowa, przebudowa, remonty oraz prace modernizacyjne prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu;
- 3) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 4) zabudowę w granicach terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 6. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracji wodnych;

- 2) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 3) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 4) uwzględnienie ustaleń uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 6) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 7) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) utrzymanie drożności lokalnych korytarzy ekologicznych, forma i sposób realizacji ogrodzeń nieruchomości nie może ograniczać migracji małych zwierząt;
- 9) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

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

§ 7. 1. Na całym obszarze planu, położonym w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów, obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów, woj. zachodniopomorskie”, w szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

2. Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

3. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

§ 8. Część terenu objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3

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

§ 9. Na obszarze planu ze względu na wartości kulturowe ustala się obszar w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej stanowisko archeologiczne Stargard 156 (AZP: 33-10/3), dla którego ustala się:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) obowiązek określenia przed rozpoczęciem prac ziemnych zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją, z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 3) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych parametry dla minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki nie dotyczą działki wydzielanej w drugiej linii zabudowy z częścią w formie sięgacza zapewniającego dostęp do drogi;
- 4) dopuszcza się podział terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;
- 5) zasady podziału na działki, w tym minimalną powierzchnię działki, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego – realizacja zabudowy na działkach mniejszych niż określona w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 6) dopuszcza się podział terenu na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 7) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą działek gruntu wydzielonych lub wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 8) linie proponowanych podziałów, określone na rysunku planu, nie są liniami obowiązkowymi – dopuszcza się zmianę sposobu podziału terenu na działki, pod warunkiem zachowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, minimalnej powierzchni działek, szerokości frontów działek oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z:

- 1) ustalonych w planie terenów komunikacji drogowej, ulic układu obsługującego, który tworzą:
 - a) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 1KR,
 - b) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 2KR;
- 2) układu zewnętrznego poprzez ulicę Niepodległości położoną w sąsiedztwie, poza granicami planu.

2. Szczegółowe zasady dotyczące obsługi i parametrów dróg dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 12. Dla obsługi poszczególnych obiektów należy zapewnić w granicach inwestycji co najmniej dwa miejsca do parkowania przypadające na jeden lokal o funkcji mieszkalnej.

§ 13. 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej lokalizowanej w terenach komunikacji, terenie infrastruktury technicznej i terenie zieleni urządzonej, w powiązaniu z uzbrojeniem poza obszarem planu.

2. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, stanowiących jednocześnie korytarze infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nieograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej.

3. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

4. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

§ 14. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o parametrach – \varnothing 32 mm ÷ \varnothing 110 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej o parametrach – \varnothing 90 mm ÷ \varnothing 350 mm, poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 3) dopuszcza się budowę systemu odprowadzania i gromadzenia wód opadowych wraz z infrastrukturą techniczną - rowami, systemem drenażowym, siecią, przepompownią wód deszczowych na terenie 1ZP z wykorzystaniem terenów 2ZP, 1KR, 2KR i odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej w ul. Niepodległości;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej o parametrach – \varnothing 80 mm ÷ \varnothing 250 mm;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie - gromadzenie i przetrzymywanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 6) wstępna segregacja odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;

- 7) zasada indywidualnej lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz zapewnienia bezpośredniego dojazdu dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem I – liniami kablowymi niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru, za wyjątkiem urządzeń zasilających elementy oświetlenia ulicznego;
- 5) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) minimalne średnice sieci gazowej – 25 mm;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 3) teren pod ułożenie sieci gazowej należy rezerwować w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej;
- 4) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych.

§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła w oparciu o odnawialne źródła energii z dopuszczeniem gazu i paliw płynnych;
- 2) dopuszcza się zasilenie obiektów z projektowanej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej, z zakazem prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

§ 19. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej:

- 1) budowa sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§ 20. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania.

Dział III
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych
Rozdział 1

**Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW**

§ 21. Dla terenu **1MNW** o powierzchni 0,90 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zakaz lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, w układzie kalenicowym, o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami - łączna powierzchnia wystawek oraz okien połaciowych i lukarn może wynosić maksymalnie 25% powierzchni połaci dachowej,
 - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w następujących odcieniach sytemu oznaczania barw RAL: brąz w przedziale 8000 ÷ 8029, szarość w przedziale 7000 ÷ 7048, czerwień w przedziale 3000 ÷ 3011,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 0,3$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 8,5$ m n.p.t.,
 - i) zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu objętego strefą „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenu w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 750 m²,

- c) linie wydzieleni działek należy prowadzić prostopadle do przyległych terenów komunikacyjnych, z których te działki będą obsługiwane;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.

§ 22. Dla terenów: **2MNW** o powierzchni 0,21 ha, **3MNW** o powierzchni 0,28 ha, **4MNW** o powierzchni 0,28 ha i **5MNW** o powierzchni 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zakaz lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, w układzie kalenicowym, o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami - łączna powierzchnia wystawek oraz okien połaciowych i lukarn może wynosić maksymalnie 25% powierzchni połaci dachowej,
 - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w następujących odcieniach sytemu oznaczania barw RAL: brąz w przedziale 8000 ÷ 8029, szarość w przedziale 7000 ÷ 7048, czerwień w przedziale 3000 ÷ 3011,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 0,35$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 8,5$ m n.p.t.,
 - i) zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenów: 3MNW i 5MNW objętych strefą „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;

- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenów: 2MNW i 3MNW w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 21,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 650 m²,
 - c) linie wydzieleni działek należy prowadzić prostopadle do przyległych terenów komunikacyjnych, z których te działki będą obsługiwane;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.

§ 23. Dla terenu **6MNW** o powierzchni 0,72 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zakaz lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki,
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, w układzie kalenicowym, o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami - łączna powierzchnia wystawek oraz okien połaciowych i lukarn może wynosić maksymalnie 25% powierzchni połaci dachowej,
 - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w następujących odcieniach sytemu oznaczania barw RAL: brąz w przedziale 8000 ÷ 8029, szarość w przedziale 7000 ÷ 7048, czerwień w przedziale 3000 ÷ 3011,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 0,3$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych $TZ = 0,5$,
 - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 8,5$ m n.p.t.,

- i) zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - brak ustaleń;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 24,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 750 m²,
 - c) linie wydzielenia działek należy prowadzić prostopadle do przyległych terenów komunikacyjnych, z których te działki będą obsługiwane;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów infrastruktury technicznej – I

§ 24. Dla terenu I o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV, obiektów i urządzeń infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków sanitarnych i wód opadowych, obiektów i urządzeń związanych z przesyłem i dystrybucją gazu oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
 - c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej,
 - d) powierzchnia terenu poza zabudową, fundamentami i niezbędną komunikacją wewnętrzną biologicznie czynna, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach terenu,
 - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż HZ = 4,0 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;

- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - brak ustaleń;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz ulicy Niepodległości położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz terenach sąsiednich, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów zieleni urządzonej - ZP i wód powierzchniowych śródlądowych - WS

§ 25. Dla terenów: **1ZP** o powierzchni 0,24 ha i **2ZP** o powierzchni 0,18 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury na potrzeby gromadzenia i odprowadzania wód opadowych,
 - c) na terenie 2ZP dopuszcza się lokalizację lokalnej przepompowni ścieków sanitarnych,
 - d) jako uzupełnienie funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizowanie: odkrytych siłowni i stref aktywności fizycznej, placu zabaw dla dzieci, altan parkowych (zadaszenie w formie lekkiej konstrukcji o wysokości do 4,5 m), elementów urządzenia przestrzeni, elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów, infrastruktury technicznej, w tym nawodnienia i oświetlenia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy poza obiektami uzupełniającymi podstawową funkcję: urządzeniami zagospodarowania terenu i altanami,
 - b) w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system, mebli ulicznych, oświetlenia i urządzenia terenu,
 - c) dopuszcza się gromadzenie terenów wyłącznie na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody:
 - a) zgodnie z § 6 niniejszej uchwały,
 - b) ustala się obowiązek dokonania nasadzeń zieleni gatunkami rodzimymi i ich późniejszą ochronę, z zakazem wprowadzania gatunków inwazyjnych,

- c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;
 - 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu 2ZP położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;
 - 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) w zagospodarowaniu terenu 1ZP należy uwzględniać dostęp do cieku wodnego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego 1WS, dla prowadzenia prac porządkowych i renowacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla części terenu 1ZP w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR,
 - b) obsługa inżynierska terenów w oparciu projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.
- § 26.** Dla terenów: **1WS** o powierzchni 0,07 ha i **2WS** o powierzchni 0,02 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) umocnienie brzegów kanału i ukształtowanie terenu spełniające funkcję retencyjną kanału,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem systemu odwadniającego tereny przyległe,
 - c) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - d) teren ogólnodostępny z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – brak ustaleń;
 - 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zapewnienie dostępu do brzegów dla prowadzenia prac porządkowych i renowacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,

- c) dla części terenu 1WS w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału - zakaz podziału;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - b) obsługa infrastruktury zlokalizowanej w terenach: 1KR i 1ZP;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie zgodne z przeznaczeniem terenu, z możliwością prowadzenia prac konserwacyjnych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów komunikacji drogowej wewnętrznej – KR

§ 27. Dla terenów: 1KR o powierzchni 0,23 ha i 2KR o powierzchni 0,26 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - ogólnodostępne ulice, ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia z funkcją dojazdu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu 1KR zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m z poszerzeniami,
 - dla terenu 2KR zgodnie z rysunkiem planu 8,0 m z poszerzeniami,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację wydzielonych chodników, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu 2KR położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
 - b) dla części terenu 2KR w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego na potrzeby terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz sąsiednich terenów zieleni urządzonej oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.

Dział IV

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 28. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 10% dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, terenu infrastruktury technicznej, terenów zieleni urządzonej i terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 29. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Niepodległości, Majora Hubala, 5 Marca, Armii Krajowej, Leona Kruczkowskiego uchwalonym uchwałą Nr XIV/113/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 129, poz.2699 oraz z 2009 r. Nr 2, poz.87).

Dział V

Ustalenia końcowe

§ 30. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Opinia Nr 44/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

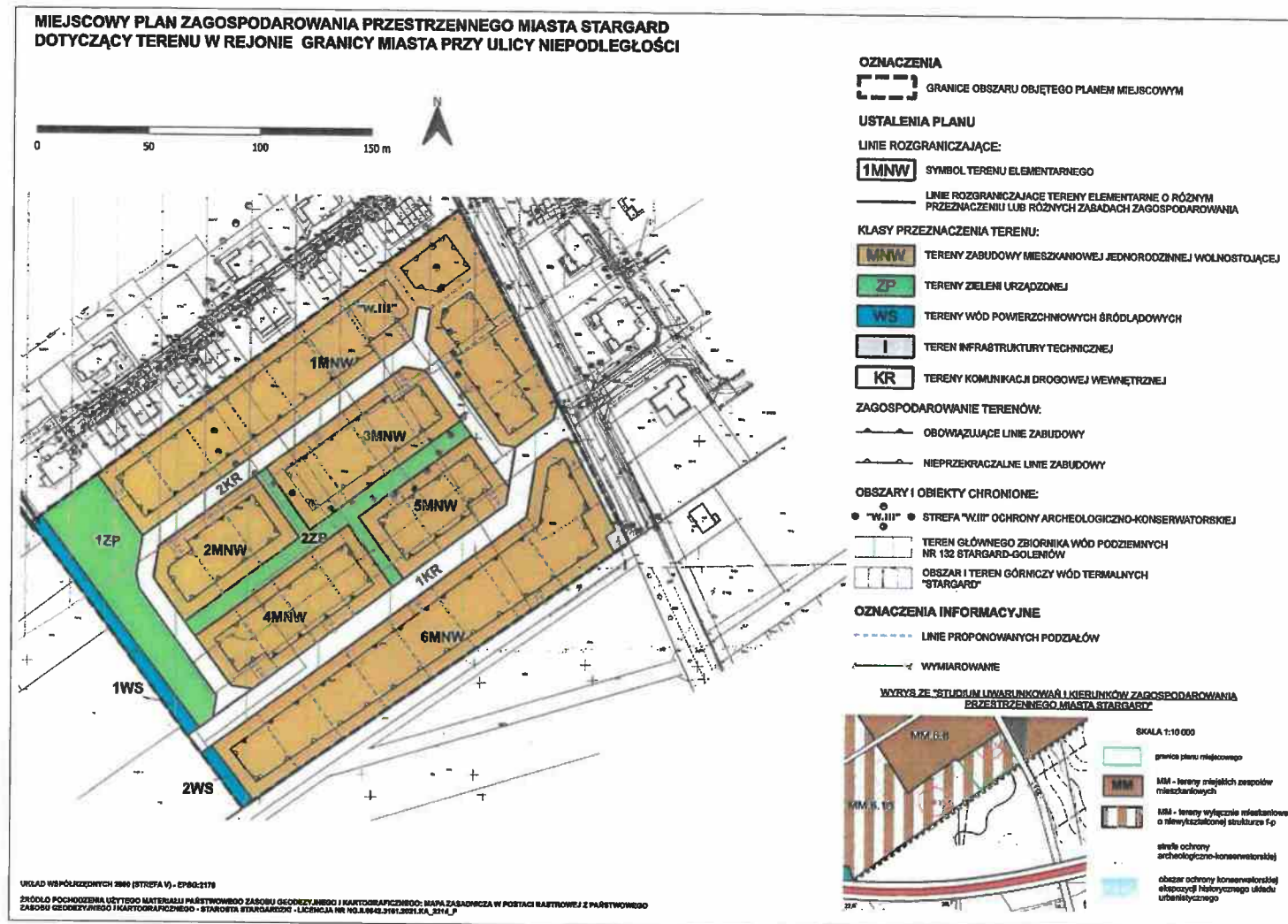
Monika Kaszczyszyn-Skiba

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Michał Bryła

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LIII/527/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 20 czerwca 2023 r.

Rysunek planu



Załącznik nr 2
do uchwały Nr LIII/527/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 20 czerwca 2023 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 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 granicy miasta przy ulicy Niepodległości*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego do 29 marca 2023 roku, nie wniesiono żadnych uwag w wyznaczonym do dnia 12 kwietnia 2023 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LIII/527/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 20 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 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 i 572), zadanie własne gminy.

§ 2. Na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Niepodległości* nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań własnych gminy dotyczących budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LIII/527/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 20 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Informacja o danych przestrzennych planu

UZASADNIENIE

W dniu 28 września 2021 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr XXXI/337/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Niepodległości.

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Niepodległości, Majora Hubala, 5 Marca, Armii Krajowej, Leona Kruczkowskiego*, uchwalony uchwałą Nr XIV113/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 129, poz.2699 oraz z 2009 r. Nr 2, poz.87). Określa on ten obszar jako tereny wyłącznie mieszkaniowe, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą. Plan dopuszcza możliwość podziału terenu na działki budowlane o powierzchni około $1\,700 \div 2\,300\text{ m}^2$. Podział na tak duże działki podyktowany był potrzebą mniejszego zagęszczenia zabudowy na obrzeżach miasta oraz stanem zagospodarowania sąsiednich terenów w momencie opracowywania planu. Z tego względu działki pozostały jednak do dzisiaj niezagospodarowane.

W ostatnich latach nastąpił intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego w tym rejonie. Dotyczy to zarówno działek położonych na terenie miasta, jak również sąsiednich działek na terenie Gminy Stargard. Z tego względu niezbędne było opracowanie planu miejscowego dopuszczającego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wyższej intensywności. Jest to zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenów.

Nowy plan miejscowy w całości zastąpi na tym obszarze dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 zwana 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 zwana ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 08 listopada 2021 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 10 listopada 2021 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 21 września 2022 r. wnioski do planu miejscowego – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,

- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych – art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego – art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 28 lutego do 29 marca 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 20 lutego 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 marca 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 12 kwietnia 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 nie wpłynęły pisma z uwagami – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 2 do uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem) obejmujący niezagospodarowane dotąd tereny rolne położone w sąsiedztwie południowej granicy miasta wraz z terenem rowu melioracyjnego. Plan zakłada utrzymanie funkcji określonej obowiązującym planem wyznaczając jednocześnie nowy układ terenów elementarnych - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, terenów zieleni urządzonej, terenów komunikacji – dróg wewnętrznych oraz terenu infrastruktury technicznej.

W projekcie planu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym

krajobrazu kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami ustawy 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*, uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają 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*”.

W Studium w granicach obszaru objętego planem ustalona została kategoria przeznaczenia terenu – MM – tereny wyłącznie mieszkaniowe o niewykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Studium ustala ponadto: „Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska”. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

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

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Na potrzeby planu w § 2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4 – § 5 planu zawarto ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

Uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard na obszarze objętym planem ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:
 - a) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) I – teren infrastruktury technicznej,
- 2) tereny komunikacji drogowej - KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) tereny niebudowlane, stanowiące jednocześnie lokalne korytarze ekologiczne:
 - a) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - b) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W § 5 plan zawiera ustalenia dotyczące wytycznych urbanistycznych dotyczących zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W § 6 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, natomiast w § 7 i § 8 zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Cały plan położony jest w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów, dla którego obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów, woj. zachodniopomorskie”.

Część planu położona jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Ponadto na całym obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Ze względu na ukształtowanie terenu i długotrwałe zaleganie wód opadowych i roztopowych w zachodniej części opracowania, w planie wskazano tereny zieleni urządzonej z przeznaczeniem pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury na potrzeby retencjonowania - gromadzenia i odprowadzania wód opadowych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie ze stanem faktycznym i zapisem § 9 na obszarze planu ustalono ze względu na wartości kulturowe obszar w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej stanowisko archeologiczne Stargard 156 (AZP: 33-10/3).

W granicach planu nie występują inne obszary i obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego

opracowaniem. Znaczna część obszaru przeznaczona jest w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej funkcji ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, dostosowanie układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie wpłynie znacząco na koszty poniesione przez gminę. Plan dotyczy terenów w posiadaniu osób fizycznych. Realizacja omawianego projektu planu miejscowego może przynieść w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa, ani stref ochronnych ustanowionych dla takich terenów. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego.

Teren objęty planem jest w całości we władaniu osób fizycznych. Inwentaryzacja terenowa na potrzeby opracowania ekofizjograficznego wykazała, że w okresie jesienno-zimowym i wiosennym na obszarze objętym planem zalegają wody opadowe i roztopowe. Biorąc pod uwagę interes publiczny i przeciwdziałając przyszłym konfliktom społecznym mogącym wystąpić pomiędzy użytkownikami terenu opracowania oraz terenów sąsiednich, w planie miejscowym wskazano tereny zieleni urządzonej z przeznaczeniem pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury na potrzeby gromadzenia i odprowadzania wód opadowych - retencjonowania. Właściwe urządzenie terenu, w tym przez budowę urządzeń drenujących i odwadniających oraz zagospodarowanie wód, będzie zabezpieczało przyszłą zabudowę przed podtapianiem. Pozwoli również na wykorzystanie zgromadzonych zasobów wód na potrzeby własne.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W § 13-18 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odprowadzania wód opadowych, odprowadzania ścieków sanitarnych, gromadzenie i usuwania odpadów, a także zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło i łączność.

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

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Prezydent Miasta Stargard ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie – do dnia 30 listopada 2021 r., wpłynął 1 wniosek od osób fizycznych.

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Dokumentacja planu zostanie również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie. W ustalonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W § 13 - 18 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Obszar planu obejmuje tereny rolne niezabudowane, we władaniu osób fizycznych. Szanując interes prywatny, ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju docelowej funkcji mieszkaniowej przy poszanowaniu wartości środowiskowych oraz wskazaniu terenów zieleni urządzonej z przeznaczeniem pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury na potrzeby gromadzenia i odprowadzania wód opadowych - retencjonowania.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar planu obejmuje tereny niezagospodarowane i wymaga wykształcenia struktury komunikacyjnej zapewniającej obsługę terenów i odpowiednio wysoki standard w kształtowaniu zabudowy. Jednocześnie w otoczeniu obszaru nastąpił już intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej zaplanowano w oparciu o wewnętrzny układ komunikacyjny włączony do ul. Niepodległości. Będzie to wymagało realizacji nowej infrastruktury technicznej i uzbrojenia nowych terenów zainwestowania.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym miasta.

Ustalenia w zakresie lokalizacji zabudowy stosunkowo precyzyjnie regulują przyszły kształt zagospodarowania obszaru opracowania, w tym przez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dobór wskaźników regulujących parametry zabudowy.

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

Gmina-Miasto Stargard posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art.32, na podstawie której Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja tego planu nie będzie wpływała na budżet gminy.

Wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Ponadto potencjalne przychody Gminy-Miasto Stargard pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości z obszarów do tej pory niezagospodarowanych. Mało znaczący i warunkowy (opłata obowiązuje w okresie 5 lat) przychód gminy może pochodzić z jednorazowej opłaty planistycznej, a także z innych opłat adiacenckich.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby 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 ustawy.

Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 10% dla terenów komunikacji drogowej, terenu infrastruktury technicznej, terenów zieleni parkowej i terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

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

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync

Z-ca Prezydenta Miasta