

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic:  
Podleśnej, Podmiejskiej**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977 i 1506) uchwala się, co następuje:

**Dział I**  
**Ustalenia wstępne**  
**Rozdział 1**  
**Przedmiot i zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/338/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej**, 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 17,74 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 dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

§ 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 - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- 5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie - dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody, podesty i pochylnie przy wejściach, zadaszenia nad wejściami oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 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 wykończonym 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) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych od strony przyległej drogi publicznej elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem i proporcjami otworów, detalem architektonicznym, użytymi materiałami, kolorystyką i stolarką;
- 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 podziału 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 terenów elementarnych, których 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) **PP-PS** - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- b) **UH-PS** - tereny usług handlu lub składów i magazynów,
- c) **UH-UL-PP** - tereny usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej,
- d) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- f) **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
- g) **N** - teren stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących;

**2) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:**

- a) **KDG** - teren drogi głównej,
- b) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
- c) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- d) **KKK** – tereny komunikacji kolejowej.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji innych funkcji jako uzupełniających i nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności obiektów na potrzeby administracji i nadzoru, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenów komunikacji, parkingów, garaży i warsztatów, zieleni urządzonej, w tym o funkcji izolacyjnej.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące podstawowe kierunki przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu:

- 1) tereny produkcji przemysłowej, składów i magazynów, usług handlu oraz usług rzemieślniczych ustala się jako podstawową strukturę funkcjonalną obszaru;
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich ustala się jako uzupełniające w strukturze funkcjonalnej obszaru;
- 3) tereny komunikacji ustala się dla realizacji potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacyjnej i transportowej, w tym transportu publicznego;
- 4) ogólnodostępne tereny komunikacji ustala się jako przestrzeń publiczną.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

5. Dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, a istniejącego w dniu jego wejścia w życie, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

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

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, wskaźniki dotyczące powierzchni wydzielanej działki, szerokości frontu, powierzchni i intensywności zabudowy, miejsc postojowych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 5) przebudowa istniejących obiektów zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy nie może zwiększać powierzchni i wysokości tej zabudowy, przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;
- 6) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków na granicy działek lub w odległości 1,5 m od granic działek, do których inwestor posiada tytuł prawny do użytkowania.

## **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**

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

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) 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;
- 4) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 5) maksymalizację ochrony wartościowego drzewostanu;

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.

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

**§ 8. 1.** Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne - zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża.

2. Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 9. 1.** 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”.

2. Występujące na obszarze planu nieeksploatowane ujęcia wody podziemnej należy zlikwidować i zabezpieczyć przed migracją czynników zewnętrznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi lub przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejących ujęć wody podziemnej, w tym jako ujęcia awaryjne przewidziane do eksploatacji w warunkach specjalnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. Na całym obszarze planu, położonym w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 „Stargard-Goleniów” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

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

**§ 10. 1.** Ustala się granicę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla linii kolejowej E59. Granica inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowi jednocześnie granicę zewnętrzną obszaru kolejowego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W granicach oznaczonych na rysunku planu pasów terenu – od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, odległości planowanych inwestycji, a także w lokalizacji drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia właściwej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

### **Rozdział 3**

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

**§ 11. 1.** Na obszarze planu ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, objętego szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe – magazyn zbożowy przy ul. Podmiejskiej 1.

2. Dla budynku magazynu zbożowego przy ul. Podmiejskiej 1 – ustala się:

- 1) ochronę substancji budowlanej i formy architektonicznej obiektu we wszystkich elementach: ukształtowania bryły, formy dachu, ceramicznego pokrycia dachu, kompozycji klinkierowych elewacji, łącznie ze stolarką okienną i drzwiową;
- 2) w przypadku koniecznej rozbioru obiektu ze względu na zły stan techniczny, należy opracować dokumentację konserwatorską obiektu.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12.** 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) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, w tym przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 6) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą wydzielenia na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 7) ustala się zakaz podziału terenów ulic w ich liniach rozgraniczających dla celów niezwiązanych z funkcją ulicy.

## **Rozdział 5**

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

**§ 13. 1.** Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji, w powiązaniu z układem zewnętrznym poza obszarem planu:

- 1) drogi głównej, oznaczonej symbolem KDG, stanowiącej część północnego obejścia miasta;
- 2) drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, stanowiącej część ulic: Podleśnej i Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 3) drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL, stanowiącej część ulicy Podmiejskiej.

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

**§ 14. 1.** Dla obsługi poszczególnych obiektów należy zapewnić w granicach inwestycji miejsca do parkowania zgodnie z przewidywanym zapotrzebowaniem, minimum według następujących wskaźników:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej - 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) w zabudowie produkcyjnej oraz składach i magazynach - 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) w zabudowie usługowej, biurowej i administracyjnej - 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) w zabudowie handlowej - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego oraz 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

2. Obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników określonych powyżej.

3. W ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenów zabudowy nie mniej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 50;
- 3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 50.

**§ 15.** 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, 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 nie ograniczania 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 technologiczne 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.

5. Dopuszcza się budowę nowej i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o parametrach –  $\varnothing$  32 mm ÷  $\varnothing$  500 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.

**§ 17.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o parametrach –  $\varnothing$  90 mm ÷  $\varnothing$  1000 mm poprzez urządzenia podczyszczające lub retencjonowanie - zagospodarowanie, w tym gromadzenie 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej o parametrach –  $\varnothing 90 \text{ mm} \div \varnothing 500 \text{ mm}$ ;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie - gromadzenie i przetrzymywanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 5) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż  $1\,000 \text{ m}^2$  obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych, ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 7) zasadę 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;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznych stacji transformatorowych  $15/0,4 \text{ kV}$  zlokalizowanych na obszarze planu – liniami kablowymi niskiego napięcia;
- 2) dla istniejących linii napowietrznych  $nn-0,4 \text{ kV}$ , do czasu ich skablowania, ustala się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne o szerokości  $7 \text{ m}$  (po  $3,5 \text{ m}$  po każdej stronie od osi linii), dla których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) poza istniejącymi, możliwość budowy nowych elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, w tym jako wbudowanych w budynkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zapewnienia dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 6) wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z elektroenergetyczną infrastrukturą techniczną muszą być realizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

**§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**

- 1) minimalne średnice sieci gazowej -  $\varnothing 25 \text{ mm}$ ;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;

- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;
- 4) możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących do produkcji ciepła gaz, paliwa płynne, energię elektryczną oraz odnawialne źródła energii;
- 2) możliwość zasilenia obiektów z projektowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających teren komunikacji drogowej, z zakazem prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

**§ 21.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) obsługę z sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
- 2) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, w szczególności kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu**

**§ 22. 1.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty i przebudowy bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości, jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu. Zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób z niepełnosprawnością.

2. Rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu.

3. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

## **Dział III**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP-PS**

**§ 23.** Dla terenów: **1PP-PS** o powierzchni 5,84 ha i **2PP-PS** o powierzchni 1,75 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) produkcja przemysłowa, składy i magazyny,
  - b) dopuszcza się usługi rzemieślnicze i usługi związane z prowadzoną na tym terenie działalnością,
  - c) dla obiektów handlowych dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się realizacji usług podlegających ochronie akustycznej;

- 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że dla budynku objętego ochroną konserwatorską - magazynu zbożowego przy ul. Podmiejskiej 1 - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - $PZ = 0,70$  dla terenu 1PP-PS,
    - $PZ = 0,50$  dla terenu 2PP-PS,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $Iz = 0,1$  i maksymalny  $Iz = 2,5$ ,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych:
    - $TZ = 0,10$  dla terenu 1PP-PS,
    - $TZ = 0,20$  dla terenu 2PP-PS,
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż  $HZ = 15,0$  m n.p.t., z wyłączeniem istniejącej zabudowy oraz z dopuszczeniem na terenie 1PP-PS wysokości  $HZ = 30,0$  m n.p.t. w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania,
  - g) dla budynku biurowego w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, na terenie 2PP-PS, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę zachowania kompozycji obiektu,
  - h) ustala się nakaz zachowania mozaiki znajdującej się na południowo-wschodniej elewacji budynku biurowego, o którym mowa w lit.g, w tym ochronę jej układu, formy i ekspozycji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90°;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - docelowe przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów usług handlu lub składów i magazynów – UH-PS**

**§ 24.** Dla terenów: 1UH-PS o powierzchni 0,59 ha i 2UH-PS o powierzchni 1,83 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) usługi handlu, składy i magazyny,
  - b) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się produkcję przemysłową, usługi rzemiosła oraz usługi gastronomii,
  - c) na działce o numerze 153/1 dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
  - d) dla obiektów handlowych dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży do 1 200 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania służbowego przypadającego na jedną działalność gospodarczą;
- 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -  $PZ = 0,50$ ,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 1,5$ ,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych -  $TZ = 0,25$ ,
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 12$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się.
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90°;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej – UH-UL-PP**

**§ 25.** Dla terenów: **1UH-UL-PP** o powierzchni 0,78 ha, **2UH-UL-PP** o powierzchni 0,92 ha i **3UH-UL-PP** o powierzchni 1,47 ha, ustala się:

**1) przeznaczenie:**

- a) usługi handlu, usługi rzemiosła, produkcja przemysłowa,
- b) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą składy i magazyny, usługi gastronomii, teren stacji paliw płynnych i innych obiektów związanych z obsługą pojazdów,
- c) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania służbowego przypadającego na jedną działalność gospodarczą,
- d) dla obiektów handlowych dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży do 1 200 m<sup>2</sup>;

**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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,
- c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -  $PZ = 0,50$ ,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 1,5$ ,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych -  $TZ = 0,25$ ,
- f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 12$  m n.p.t.,
- g) dla budynku biurowego w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, na terenie 3UH-UL-PP, ustala się możliwość nadbudowy o kondygnację w dachu stromym, czterospadowym, w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;**

**4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;**

**5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;**

**6) zasady i warunki scalania i podziału:**

- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
- b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 000 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90°;

**7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

#### **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW**

**§ 26.** Dla terenu **MN** o powierzchni 0,50 ha ustala się:

**1) przeznaczenie:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zakazuje się 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą obiektów istniejących, garaży oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
- d) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
- e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -  $PZ = 0,5$ ,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,6$ ,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych -  $TZ = 0,5$ ,
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 12,0$  m n.p.t.;

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;**

**4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;**

**5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;**

**6) zasady i warunki scalania i podziału:**

**a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:**

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 15 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 10 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m,

**b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:**

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 180 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90°;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z ulicy Podleśnej - KDZ,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

**§ 27.** Dla terenów: **1MNW** o powierzchni 0,15 ha i **2MNW** o powierzchni 0,08 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) zakazuje się 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą obiektów istniejących, garaży oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
- d) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
- e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -  $PZ = 0,4$ ,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - dla terenu 1MNW minimalny  $I_Z = 0,1$  i maksymalny  $I_Z = 0,6$ ,
  - dla terenu 2MNW minimalny  $I_Z = 0,2$  i maksymalny  $I_Z = 0,4$ ,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych -  $TZ = 0,5$ ,
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $H_Z = 11,0$  m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;

5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) dla terenu 1MNW dopuszcza się podział wg. następujących parametrów:

- minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 18,0 m,
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 600 m<sup>2</sup>,

b) zakaz podziałów wtórnych dla terenu 2MNW;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego - KDZ,

b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące terenu elementarnego w ramach kategorii przeznaczenia terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – RZP**

**§ 28.** Dla terenu **RZP** o powierzchni 0,81 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) produkcja w gospodarstwie ogrodniczym,

b) dopuszcza się handel, składy i magazyny związane z produkcją ogrodniczą;

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 nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,

c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -  $PZ = 0,50$ ,

d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 1,0$ ,

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych -  $TZ = 0,25$ ,

f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 12$  m n.p.t.;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;

5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 000 m<sup>2</sup>;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,



- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące terenu elementarnego w ramach kategorii przeznaczenia niesklasyfikowanej - teren stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących – N**

**§ 29.** Dla terenu N o powierzchni 0,10 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - stacja diagnostyki pojazdów i usługi towarzyszące związane z obsługą środków transportu;
- 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -  $PZ = 0,50$ ,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 1,0$ ,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych -  $TZ = 0,25$ ,
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 9$  m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału - zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów komunikacji drogowej – KD i kolejowej - KKK**

**§ 30.** Dla terenu KDG o powierzchni 0,88 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren publicznej drogi klasy głównej, w części stanowiący teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronności i bezpieczeństwo państwa, ustanowiony na rzecz linii kolejowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 30,0 m do 50,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - jedna jezdnia o szerokości minimum 7,0 m – 2 pasy ruchu,
    - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
    - ścieżka rowerowa minimum jednostronna o szerokości minimum 2,0 m,
    - pasy zieleni dla separacji ruchu pieszego i rowerowego od ruchu kołowego,
  - c) dopuszcza lokalizację zatok autobusowych, chodników, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni,
  - d) oświetlenie minimum jednostronne,
  - e) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo – rowerowych,
  - f) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej wg potrzeb,
  - g) zakaz bezpośredniej obsługi i budowy zjazdów do terenów przyległych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) dopuszcza się wydzielania w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania z ulicą Podleśną – KDZ i ulicą Podmiejską - KDL,
  - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie istniejącej ulicy zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

**§ 31.** Dla terenu KDZ o powierzchni 1,20 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren publicznej drogi klasy zbiorczej – ulice: Podleśna i Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 14,0 m do 33,5 m,
  - b) przekrój poprzeczny:

- jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m – 2 pasy ruchu,
  - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
  - ścieżka rowerowa – możliwość realizacji w postaci ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 2,0 m,
- c) dopuszcza lokalizację zatok autobusowych, chodników, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni,
- d) oświetlenie minimum jednostronne,
- e) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej wg potrzeb;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie istniejącej ulicy zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

**§ 32.** Dla terenu **KDL** o powierzchni 0,68 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren publicznej drogi klasy lokalnej – ulica Podmiejska;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 12,0 m do 19,3 m,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m – 2 pasy ruchu,
    - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
  - c) dopuszcza lokalizację wydzielonych chodników, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – użytkowanie istniejącej ulicy zgodnie z docelowym przeznaczeniem.
- § 33.** Dla terenów: **1KKK** o powierzchni 0,09 ha i **2KKK** o powierzchni 0,07 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie - tereny komunikacji kolejowej – obszar kolejowy w rozumieniu przepisów odrębnych, jednocześnie teren **1KKK** stanowi teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronności i bezpieczeństwo państwa ustanowiony na rzecz linii kolejowej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu - lokalizacja drogi kolejowej, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dla obszaru kolejowego;
  - 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
  - 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału - dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania z ulicą Podleśną – KDZ i ulicą Podmiejską - KDL,
    - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego wyłącznie na potrzeby funkcjonowania linii kolejowej i obiektów towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie dotychczasowe do czasu przejęcia i zagospodarowania na cele zgodne z docelowym przeznaczeniem.

#### **Dział IV** **Skutki prawne uchwalenia planu**

**§ 34. 1.** 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, dla terenów **PP-PS** - produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, **UH-UL-PP** - usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, **UH-PS** - usług handlu lub składów i magazynów, **N** - stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących, **RZP** - produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz **MNW** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w wysokości 30 %.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji - drogi publiczne (KDG, KDZ, KDL) oraz dla terenów komunikacji kolejowej (KKK) nie ustala się stawki procentowej 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.

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

- 1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, uchwalonym uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680);
- 2) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalonej uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651);
- 3) zmianach w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczących terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, uchwalonych uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz.100);
- 4) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącym terenu w rejonie byłego ZNTK, uchwalonym uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2620).

#### **Dział V** **Ustalenia końcowe**

**§ 36.** 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.

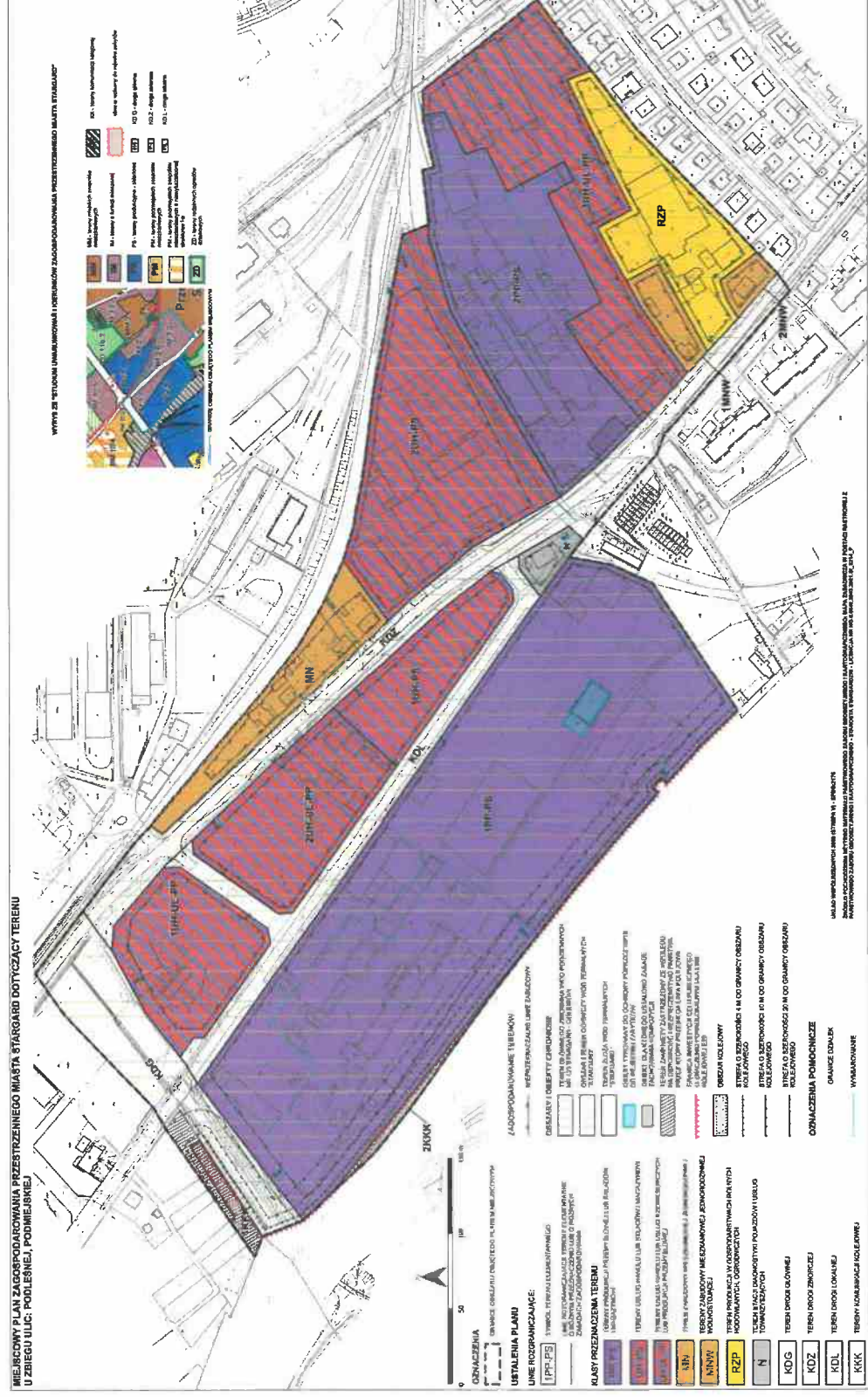
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Opinia Nr ..... 62/2023 .....  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY  
  
Monika Kaszczyszyn-Skiba



## Rysunek planu





## 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 2023 r. poz.977 i 1506) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej*, wyłożonego w dniach od 28 lutego do 29 marca 2023 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 12 kwietnia 2023 roku terminie – 4 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 111/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 162/4 (obręb 1) przy ul. Podleśnej (dwa pisma z uwagami), dotyczące:
  - a) dopuszczenia lokalizacji mieszkań służbowych na działce o numerze 162/4, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym – uwaga uwzględniona - działka znajduje się w graniach terenu usług handlu lub składów i magazynów, oznaczonego w projekcie planu symbolem 2UH-PS - dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie (teren 7-P), jak i na kilku innych terenach elementarnych, lokalizację mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością - z uwagi na potencjalną kolizję funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej w pierwotnym projekcie planu zrezygnowano z dopuszczenia mieszkań służbowych na terenach usługowych, produkcyjnych i magazynowych - aby uniknąć jednak pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu i biorąc pod uwagę zgłoszenie wniosku bezpośrednio przez właściciela, uwzględniono uwagę przy zachowaniu ograniczenia liczby lokali - ponadto w celu równego traktowania właścicieli nieruchomości położonych w graniach opracowania dodano powyższe ustalenie także do terenów: 1UH-UL-PP, 2UH-UL-PP i 1UH-PS, dla których obowiązujący plan również dopuszczał mieszkania służbowe,
  - b) zwiększenia powierzchni sprzedaży z 1 200 m<sup>2</sup> do 2 500 m<sup>2</sup>, do wielkości zabudowy istniejących budynków – uwaga nieuwzględniona - dotychczasowy plan miejscowy wprowadził zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni handlowej przekraczającej 400 m<sup>2</sup> (liczonej jako suma powierzchni sprzedaży oraz powierzchni magazynowej) - opracowany projekt planu ogranicza powierzchnię sprzedaży do 1200 m<sup>2</sup>, co dotyczy (zgodnie z aktualną definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) tylko sprzedaży detalicznej oraz odnosi się do części

ogólnodostępnej obiektu, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów - nie występuje potrzeba powiększania tej powierzchni;

- 2) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 156 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące pozostawienia parametrów zabudowy dla działki zgodnych z obowiązującym planem miejscowym, w tym:
- a) dopuszczenia oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej również zabudowy bliźniaczej i szeregowej – uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu oznaczonego obecnie MN, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym,
  - b) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 50% - uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu oznaczonego obecnie MN, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym,
  - c) wyznaczenia wskaźnika intensywności zabudowy – uwaga nieuwzględniona - w ustaleniach opracowywanego planu miejscowego dla terenu oznaczonego obecnie MN określono wielkość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalny  $I_Z=0,1$  i maksymalny  $I_Z=0,5$  - uwaga bezzasadna,
  - d) zwiększenia wysokości zabudowy do 12 m oraz liczby kondygnacji do 3 (trzecia w dachu) – uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu oznaczonego obecnie MN, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym,
  - e) pozostawienia wskaźników miejsc do parkowania, jak w obowiązującym planie – uwaga nieuwzględniona - w dotychczasowym planie miejscowym wskazano ogólnie nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli - w związku z intensywnym rozwojem komunikacji w projekcie planu doprecyzowano nakaz zapewnienia w granicach inwestycji miejsc do parkowania w ilości minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
  - f) dopuszczenia garaży wykonanych z blachy lub innego materiału, jako nietrwale powiązanych z gruntem – uwaga nieuwzględniona - projekt planu nie przewiduje realizacji zabudowy tymczasowej – dla tego terenu dopuszczono możliwość realizacji garaży wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
- 3) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 153/1 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
- a) dopuszczenia na działce o numerze 153/1 lokalizacji stacji paliw – uwaga uwzględniona - w sąsiedztwie działki znajduje się stacja kontroli pojazdów, możliwa jest więc kontynuacja funkcji - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu 1UH-PS,
  - b) dopuszczenia lokalizacji mieszkań służbowych – uwaga uwzględniona - działka znajduje się w graniach terenu usług handlu lub składów



i magazynów, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UH-PS - dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie (teren 8-P), jak i na kilku innych terenach elementarnych, lokalizację mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością - z uwagi na potencjalną kolizję funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej w pierwotnym projekcie planu zrezygnowano z dopuszczenia mieszkań służbowych na terenach usługowych, produkcyjnych i magazynowych - aby uniknąć jednak pogorszenia warunków korzystania nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu i biorąc pod uwagę zgłoszenie wniosku bezpośrednio przez właściciela, uwzględniono uwagę przy zachowaniu ograniczenia liczby lokali - ponadto w celu równego traktowania właścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania dodano powyższe ustalenie także do terenów: 1UH-UL-PP, 2UH-UL-PP i 2UH-PS, dla których obowiązujący plan również dopuszczał mieszkania służbowe,

- c) dopuszczenia możliwości wyjazdu i wjazdu na działkę z ulic: Podleśnej i Podmiejskiej – uwaga nieuwzględniona - plan miejscowy dopuszcza obsługę komunikacyjną z przyległych do terenu ulic - uwaga bezzasadna,
- d) dopuszczenia podziału działek na terenie usług handlu lub składów i magazynów 2UH-PS mniejszych niż 2 000 m<sup>2</sup> – uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisów w celu dopuszczenia wydzielania działek o powierzchni minimalnej 1 500 m<sup>2</sup> - umożliwi to wydzielenie działki na tyłach zabudowy w granicach terenu 2UH-PS.

§ 2. Do części projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonej w dniach od 9 czerwca do 7 lipca do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 21 lipca 2023 roku terminie – 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 238/2023 z dnia 9 sierpnia 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 162/4 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:
  - a) dopuszczenia lokalizacji istniejących czterech mieszkań służbowych na działce o numerze 162/4 - uwaga nieuwzględniona - działka znajduje się w granicach terenu elementarnego 2UH-PS - dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie (teren 7-P w obowiązującym planie), jak i na trzech innych terenach elementarnych, lokalizację mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością, bez wskazywania limitu lokali - aby uniknąć pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu w opracowanym projekcie dopuszczono lokalizację mieszkań służbowych, jednakże przy zachowaniu ograniczenia liczby lokali - obecny sposób zagospodarowania terenu powoduje, że dopuszczenie mieszkań służbowych bez jakichkolwiek ograniczeń może doprowadzić do niekontrolowanego mieszania się funkcji mieszkaniowej oraz produkcyjno-składowej - są to dwie funkcje wzajemnie kolidujące - zgodnie z dołączoną przez wnioskodawcę informacją już dokonana zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego w oparciu o zapisy obowiązującego planu

miejscowego polega na ustaleniu funkcji mieszkalnej - inwestycja może zostać zrealizowana na podstawie dokonanego już zgłoszenia w Starostwie Powiatowym w Stargardzie - obecnie są to mieszkania służbowe, jednakże w przyszłości weryfikacja tego stanu rzeczy będzie niemożliwa - ponadto w przyszłości mogą nastąpić zmiany w stanie władania, a budynki mieszkalne oraz produkcyjne mogą mieć różnych właścicieli, co w konsekwencji może prowadzić do sporów dotyczących oddziaływania funkcji produkcyjnej na tereny chronione akustycznie, jakimi są budynki mieszkalne - jednocześnie plan nie zakazuje dalszego użytkowania, przebudowy i remontu budynków oraz lokali sprzecznych z przeznaczeniem ustalonym w planie - w planie pozostawiono zapisy dotyczące lokalizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby dozoru (tzw. lokalu służbowego),

- b) zwiększenia powierzchni sprzedaży z 1 200 m<sup>2</sup> do 2 000 m<sup>2</sup> – uwaga nieuwzględniona - obowiązujący plan miejscowy wprowadził zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni handlowej przekraczającej 400 m<sup>2</sup> (liczonej jako suma powierzchni sprzedaży oraz powierzchni magazynowej). - opracowany projekt planu ogranicza powierzchnię sprzedaży do 1200 m<sup>2</sup>, co dotyczy (zgodnie z aktualną definicją zawartą w stawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) tylko sprzedaży detalicznej oraz odnosi się do części ogólnodostępnej obiektu, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów - nie występuje potrzeba powiększania tej powierzchni - wskazana w projekcie planu wielkość sprzedaży jest wystarczającą do prowadzenia działalności usługowej - istniejące obiekty nie posiadają większej powierzchni sprzedaży;
- 2) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 156 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotycząca zniesienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony sąsiedniej działki o numerze 132/3 – uwaga nieuwzględniona - w projekcie planu nie ograniczono zabudowy zgodnie z warunkami wymaganymi dla sąsiedztwa terenów kolejowych, gdyż przyjęcie odległości 10 m od terenu kolejowego oraz 20 m od skrajnego toru, praktycznie uniemożliwiłoby jakąkolwiek zabudowę na powyższej działce - w projekcie planu przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od tylnej granicy działki - taka odległość jest też przyjęta dla działek położonych obok (niewielkie odstępstwa zostały dopuszczone wyłącznie dla fragmentów istniejącej zabudowy gospodarczej) – w planie pozostawiono odległość 4 m, co jest odległością dopuszczoną dla lokalizacji zabudowy z oknami i drzwiami od strony granicy działki - umożliwia to budowę na działce o numerze 156 budynków mieszkalnych o szerokości ściany bocznej do 12 m do 7 m.

**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 2023 r. poz.977 i 1506) 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, 572 i 1463), zadanie własne gminy.

**§ 2.** Na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej* nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, dotyczących budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej, w stosunku do ustaleń planów dotychczas obowiązujących na obszarze planu. Ewentualne modernizacje czy przebudowy infrastruktury nie będą skutkiem uchwalenia planu, lecz wynikiem bieżącej realizacji zadań zarządcy w zakresie utrzymania infrastruktury.

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia  
Zalacznik4.gml

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

## UZASADNIENIE

W dniu 28 września 2021 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr XXXI/338/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej.

Dla przeważającej części terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, uchwalony uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680). Podtrzymuje on istniejące zagospodarowanie terenu i określa ten obszar jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Parametry zagospodarowania określone zostały w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. W momencie opracowania planu miejscowego przez teren przebiegały bocznice kolejowe służące obsłudze terenów składowych w granicach opracowania oraz obsłudze dalszych terenów położonych wzdłuż linii kolei wąskotorowej. Układ bocznic kolejowych ograniczył możliwości zagospodarowania terenu, co zostało utrwalone w planie przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Ponadto na terenie objętym opracowaniem obowiązują jeszcze:

- 1) zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalona uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651),
- 2) zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczące terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, uchwalone uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz.100),
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie byłego ZNTK, uchwalony uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2620).

Ze względu na likwidację bocznic kolejowych niezbędne jest dopuszczenie w większym zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenów.

W południowej części do granic opracowania dołączono tereny przemysłowe i ogrodnicze przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, w celu dowiązania granic nowego planu do granic planów obowiązujących w bezpośrednim sąsiedztwie.

Nowy plan miejscowy w całości zastąpi na tym obszarze dotychczasowe plany 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 12 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 wpłynęły 4 pisma z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 2 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego dotyczące uwzględnionych uwag, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,

- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 9 czerwca do 7 lipca 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 31 maja 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 16 czerwca 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 15) wyznaczono termin do 21 lipca 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 16) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 2 do projektu 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 w większości zagospodarowane tereny produkcji przemysłowej, magazynowo-składowej, usługowej, upraw ogrodniczych z uzupełnieniem terenów mieszkaniowych – w zabudowie jednorodzinnej.

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 ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) PS – tereny produkcyjno-składowe,
- 2) IM – tereny o funkcji mieszkanej,

- 3) G – droga główna,
- 4) Z – droga zbiorcza.

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 ładu 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 i 5 planu zawarto ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu 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) PP-PS - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
  - b) UH-PS - tereny usług handlu lub składów i magazynów,
  - c) UH-UL-PP - tereny usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej,
  - d) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - f) RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - g) N - teren stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących,
- 2) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:
  - a) KDG - teren drogi głównej,
  - b) KDZ - teren drogi zbiorczej,
  - c) KDL - teren drogi lokalnej,
  - d) KKK – tereny komunikacji kolejowej.

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 i 6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

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

W § 7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego, natomiast w § 8, 9 i 10 zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Cały plan położony jest 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,
- obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- 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”.

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”.

Południowa część planu znajduje się w granicach pasów terenu – od granicy obszaru kolejowego, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu zgodnie w przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, o której mowa w art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

#### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie ze stanem faktycznym i zapisem § 11 uchwały, na obszarze planu ustalono ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, objętego szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe – magazynu zbożowego przy ul. Podmiejskiej 1.

Ponadto w ustaleniach szczegółowych w § 23 dla budynku biurowego położonego w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, na terenie 2PP-PS, ustalono zasadę zachowania kompozycji obiektu. Ustalono także nakaz zachowania mozaiki znajdującej się na południowo-wschodniej elewacji tego budynku, w tym ochronę jej układu, formy i ekspozycji.

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

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

W § 14 ust.3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Znaczna część obszaru planu to tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. 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. Niewielki udział w obszarze planu mają tereny zabudowy mieszkaniowej. Nie przewiduje się istotnego rozwoju tej funkcji poza rozbudową istniejących obiektów i ewentualną lokalizacją w ograniczonym zakresie nowej zabudowy.

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 w zasadniczej części terenów w posiadaniu lub użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i podmiotów gospodarczych. Na obszarze planu gmina posiada grunty pod działkami drogowymi, a także teren pod potencjalną zabudowę mieszkaniową, którego cena może ulec zmianie. Nie jest to jednak lokalizacja atrakcyjna dla funkcji mieszkalnej, dlatego nie należy oczekiwać istotnego wzrostu wartości nieruchomości. Realizacja omawianego projektu planu miejscowego może również 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 Gminy-Miasto Stargard, Powiatu Stargardzkiego, Skarbu Państwa, spółek handlowych oraz osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne, a właściwe zarządzanie mieniem gminy poprawi funkcjonalność obszaru.

#### 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 uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

#### Potrzeby interesu publicznego.

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w oparciu o wykształcony już układ terenów komunikacji drogowej publicznej: terenu drogi głównej, terenu drogi zbiorczej oraz terenu drogi lokalnej.

Parametry wyznaczonych terenów komunikacji oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników nieruchomości i zachowanie wysokich standardów urządzenia terenu.

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

W § 15 ÷ 21 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. nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Niemniej jednak realizacja zmiany planu jest wynikiem uwzględnienia postulowanych przez funkcjonujące w tym obszarze przedsiębiorstwa.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego do 29 marca 2023 roku. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie. Zgłoszone w określonym terminie uwagi (4 pisma) zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Stargard. Uwzględnione zostały uwagi dotyczące dopuszczenia: mieszkań służbowych na części terenów, lokalizacji stacji paliw na działce 153/1, podziału terenu 2UH-PS na mniejsze działki oraz zabudowy bliźniaczej i szeregowej przy ulicy Podleśnej.

Część poprawionego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko została ponownie wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca do 7 lipca 2023 roku. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie. Zgłoszone w określonym terminie uwagi (2 pisma) zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Stargard. Zgłoszone uwagi nie zostały uwzględnione.

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

W § 15 - 21 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 w większości przekształcone i zagospodarowane przez podmioty prywatne. Z uwagi na charakter terenu objętego planem nie ma przesłanek, aby wskazywać tereny przestrzeni publicznej inne niż tereny dróg publicznych. Szanując interes prywatny, ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju wszystkich wskazanych w planie funkcji przy poszanowaniu wartości i ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych i prawnych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy uwarunkowań wynikających ze studium, powiązań w zakresie komunikacji i inżynierii,
- 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 w większości zagospodarowane, wykorzystujące wykształcony układ struktury komunikacyjnej zapewniającej obsługę tych terenów i jednocześnie odpowiednio wysoki standard w kształtowaniu zabudowy.

Ustalenia planu pozwolą na lepsze wykorzystanie i zabudowę nieruchomości, dla których w obowiązującym planie ustalono ograniczenia w zabudowie w związku z lokalizacją bocznicy kolejowych.

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

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.

## **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. Zgodnie z *Zestawieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium miasta z lat 2012-2018*, stanowiącym załącznik do *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy-Miasto Stargard*, wniosek dotyczący zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy

dla działki o numerze 149 (obręb 1) położonej przy ul. Podmiejskiej rekomendowano do uwzględnienia i zmiany obowiązującego planu.

### **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 znacząco na budżet gminy.

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

Ponadto potencjalne przychody Gminy-Miasto Stargard pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości z obszarów do tej pory niezagospodarowanych. Mało znaczący i warunkowy przychód gminy może pochodzić z opłaty jednorazowej (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 PP-PS - produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, UH-UL-PP - usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, UH-PS - usług handlu lub składów i magazynów, N - stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących, RZP - produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MNW - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

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