

WYPIS

**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD DOTYCZĄCEGO TERENU W REJONIE ULIC: METALOWEJ, NIKŁOWEJ, MIEDZIANEJ, KOBALTOWEJ przyjętego uchwałą Nr LXII/620/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 23 kwietnia 2024r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2662)**

Cyt. „ .....

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

**§ 1. ....**

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) **klasa przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie klasy przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **usługi rzemiosła** - należy przez to rozumieć usługi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;

- 7)  **błękitno-zielona infrastruktura** - zieleni, budowle i urządzenia budowlane oraz elementy zabudowy i zagospodarowania terenu, które służą retencji wód opadowych lub roztopowych oraz lokalnej regulacji temperatury, wilgotności, w szczególności ogrody deszczowe, niecki infiltracyjne, rowy, zbiorniki i stawy retencyjne, zielone dachy i ściany, nawierzchnie przepuszczalne.

## 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 klas 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 i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - g) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
  - 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 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 danej klasy przeznaczenia terenów, w tym odrębnie terenów komunikacyjnych – określone cyfrą;

- 2) symbole klasy przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną ulicy – określone symbolem literowym.

## Dział II Ustalenia ogólne Rozdział 1

### Ustalenia dotyczące klas 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 klasy przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane i niebudowlane:

- a) **PP-PS** - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- b) **U-PP-PS** - tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- c) **I** – tereny infrastruktury technicznej,
- d) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;

- 2) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:

- a) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
- b) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- c) **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
- d) **KR** - tereny dróg wewnętrznych,
- e) **KKK** – teren komunikacji kolejowej.

2. Klasa przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji innych funkcji jako uzupełniających i niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności obiektów na potrzeby administracji i nadzoru, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym magazynów energii, terenów komunikacji, w tym bocznic kolejowych, parkingów, garaży i warsztatów, zieleni urządzonej, w tym o funkcji izolacyjnej, zbiorników i oczek wodnych, w szczególności pełniących funkcję retencjonowania wód opadowych lub roztopowych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów**, w ramach których dopuszcza się lokalizację: zakładów produkcji przemysłowej, składów i magazynów, centrów logistycznych oraz usług rzemiosła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji funkcji biurowej związanej z prowadzoną działalnością;
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej, w tym serwisu i napraw, związanej z prowadzoną działalnością;
- 4) dopuszczenie centrów usług informatycznych, w tym usług przetwarzania danych i handlu internetowego;
- 5) dopuszczenie przebiegu bocznic kolejowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w granicach terenów: 5PP-PS, 6PP-PS i 7PP-PS;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak: ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła bez limitu mocy, oraz magazynów energii, w tym opartych na technologii wodorowej;

- 7) możliwość realizacji przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczalnego w formule inkubatora przedsiębiorczości;
- 8) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji.

.....

7. Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD** oraz komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem **KR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenu KDZ – teren drogi zbiorczej,
- b) dla terenu KDL – teren drogi lokalnej,
- c) dla terenów KDD – tereny dróg dojazdowych,
- d) dla terenów KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczenie lokalizacji zatok autobusowych, chodników, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, w tym w formie szpaleru drzew i krzewów, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;

3) dopuszczenie przebiegu bocznic kolejowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w granicach terenów: 4KDD i 5KDD;

4) dopuszczenie lokalizacji błękitno-zielonej infrastruktury oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na potrzeby funkcjonowania obiektów i urządzeń zlokalizowanych w granicach terenu.

.....

**§ 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 i usług ustala się jako podstawową strukturę funkcjonalną obszaru;
- 2) tereny zieleni naturalnej oraz tereny infrastruktury technicznej 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 przestrzenie publiczne.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m<sup>2</sup>.

3. Na obszarze planu - wyłącznie w terenach, dla których wskazano taką możliwość w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej z zastrzeżeniem:

- 1) zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie zachowania wymaganych prawem odległości;
- 2) ograniczenia oddziaływania tych zakładów do granicy działki budowlanej, na której ten zakład jest zlokalizowany.

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 wydzieleni geodezyjnych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej i ich realizacji;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić utwardzone dojazdy dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz stanowiska czerpania wody przy hydrantach o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 6) przebudowa istniejących obiektów w dniu wejście w życie planu musi spełniać warunek zgodności funkcji z ustaleniami planu;
- 7) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 8) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków na granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych, 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. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury w ramach zagospodarowania i wtórnego wykorzystania wód opadowych lub roztopowych;
- 3) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 4) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych, zwłaszcza w sąsiedztwie obszarów zieleni naturalnej i zieleni do zachowania;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich - zwłaszcza na obszar oczka wodnego – 3ZN;
- 6) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;

- 7) maksymalizację ochrony wartościowego drzewostanu i zieleni, w szczególności w zasięgu ustalonych w planie terenów zieleni naturalnej, obszarów zieleni do zachowania i obszarów cennych przyrodniczo;
- 8) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew.

§ 8. 1. Na części obszaru objętego planem położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” obowiązują ograniczenia i zakazy określone przepisami odrębnymi ustanowionymi dla zapewnienia odpowiedniej jakości ujmowanej wody i ochrony zasobów wodnych ujęcia.

2. Na części obszaru objętego planem położonej, zgodnie z rysunkiem planu, 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.

§ 9. Z powodu niewystępowania obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, o ochronie przyrody, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

§ 10. 1. W granicach oznaczonych na rysunku planu stref – 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.

2. Lokalizacja urządzeń oświetlenia terenu i paneli fotowoltaicznych w sąsiedztwie terenu kolejowego nie może powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w szczególności przez oślepienie i odbicie promieni słonecznych w kierunku toru kolejowego.

## Rozdział 4

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

§ 14. 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 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;
- 3) zasady podziału na działki budowlane, w tym minimalną powierzchnię działki budowlanej, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) 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;

6) ustala się zakaz podziału terenów dróg w ich liniach rozgraniczających dla celów niezwiązanych z funkcją drogi.

## Rozdział 5

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

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

- 1) terenu drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL;
- 3) terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD;
- 4) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR.

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

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

- 1) w zabudowie produkcyjnej oraz składach i magazynach - 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
- 2) w zabudowie usługowej - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) w zabudowie handlowej - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego oraz 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

2. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wymóg zapewnienia łącznej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów osobowych wynikających ze wskaźników określonych powyżej.

3. W ramach miejsc do parkowania dla pojazdów osobowych należy wyznaczyć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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.

4. Miejsca parkingowe dla pojazdów ciężarowych należy realizować zgodnie z zapotrzebowaniem w granicach inwestycji.

**§ 17.** 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 oraz terenach infrastruktury technicznej: 2I, 3I, 5I i 8I, stanowiących jednocześnie korytarze infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego.

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

4. Dopuszcza się budowę nowej i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym przeniesienie w przypadku kolizji z planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych. Dla czynnych, istniejących w granicach terenów elementarnych o klasach przeznaczenia: PP-PS i U-PP-PS, sieci infrastruktury technicznej, do czasu przeniesienia poza granice terenów, należy zapewnić możliwość dostępu na potrzeby prowadzenia prac utrzymaniowych lub usuwania awarii.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnych parametrach –  $\varnothing$  110 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej z dostępem od strony dróg publicznych oraz instalacjach w granicach działek lub z basenów przeciwpożarowych, o parametrach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) 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.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnych parametrach  $\varnothing$  300 mm poprzez urządzenia podczyszczające;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni komunikacji drogowej, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie - gromadzenie i przetrzymywanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej nieruchomości, z preferencją wykorzystania rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 4) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1 000 m<sup>2</sup> obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych lub roztopowych, ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

7. W zakresie odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej o minimalnych parametrach  $\varnothing$  200 mm;
- 2) wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 3) 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. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych lokalizowanych na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie – liniami kablowymi niskiego lub średniego napięcia;
- 2) dla istniejącej linii napowietrznej SN 15 kW, do czasu jej skablowania, ustala się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne o szerokości 14 m (po 7,0 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.

9. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe ustala się:

- 1) minimalne średnice sieci gazowej -  $\varnothing$  25 mm;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe lub inne dostępne i dopuszczone prawem rozwiązań;
- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej lub wydzielonych korytarzy infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na paliwa gazowe przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

10. 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 zasilania obiektów z projektowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej lub wydzielonych korytarzy infrastruktury technicznej, z zakazem prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) obsługę z sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;
- 3) 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, niezależnie od parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się zwiększenie kubatury obiektów jeśli dotyczy to rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowę wyłącznie w celu i w zakresie niezbędnym dla dostosowania obiektu do 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 klasy przeznaczenia terenów produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP-PS

§ 23. Dla terenu 5PP-PS o powierzchni 19,33 ha, ustala się:

1) następujące przeznaczenie:

- a) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3,
- b) dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z § 5 ust.3 niniejszej uchwały;

2) następujące 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 35,0 m n.p.t.,
- f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 40,0 m n.p.t., na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
- g) geometria dachów, materiały ich pokrycia – dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°,
- h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 55,0 m n.p.t.;

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

4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:

- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 60,0 m,

- b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - b) możliwość obsługi poprzez bocznice kolejową,
  - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - d) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz terenach infrastruktury technicznej: 2I i 3I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.
- .....

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów komunikacji drogowej – KDZ, KDL, KDD i KR oraz kolejowej – KKK

**§ 36.** Dla terenu **1KDZ** o powierzchni 11,28 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.7;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 25,0 m do 53,0 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 minimum jednostronna - możliwość realizacji w postaci ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 2,0 m,
  - c) oświetlenie minimum jednostronne,
  - d) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej według potrzeb;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
  - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
  - b) nakaz realizacji błękitno - zielonej infrastruktury;
- 4) następujące warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 „Stargard-Goleniów” obowiązują ustalenia § 8 ust.2 niniejszej uchwały,

- b) dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach zasięgu pasa terenu wyznaczonego od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – częściowo użytkowanie zgodnie z docelowym przeznaczeniem, w części użytkowanie rolnicze.
- .....

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

**§ 41. 1.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów: **PP-PS** - produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, **U-PP-PS** - usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, w wysokości 30 %.

2. Dla terenów określonych w planie jako: tereny komunikacji - drogi publiczne - **KDZ, KDL, KDD**, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - **KR**, tereny komunikacji kolejowej - **KKK**, tereny infrastruktury technicznej - **I** oraz tereny zieleni naturalnej - **ZN** - nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

.....”

000591917  
URZĄD MIEJSKI  
73-110 Stargard  
ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17  
WYDZIAŁ PLANOWANIA I ROZWOJU



**WYRYS**  
**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD DOTYCZĄCEGO TERENU**  
**W REJONIE ULIC: METALOWEJ, NIKŁOWEJ, MIEDZIANEJ,**  
**KOBALTOWEJ PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXII/620/2024 Z DNIA**  
**23 KWIATNIA 2024r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 662)**  
**SKALA 1:2000**

4PP-PS

8I

5PP-PS

23.269

23.271

23.272

23.274

23.270

3I

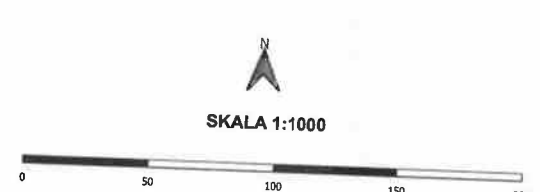
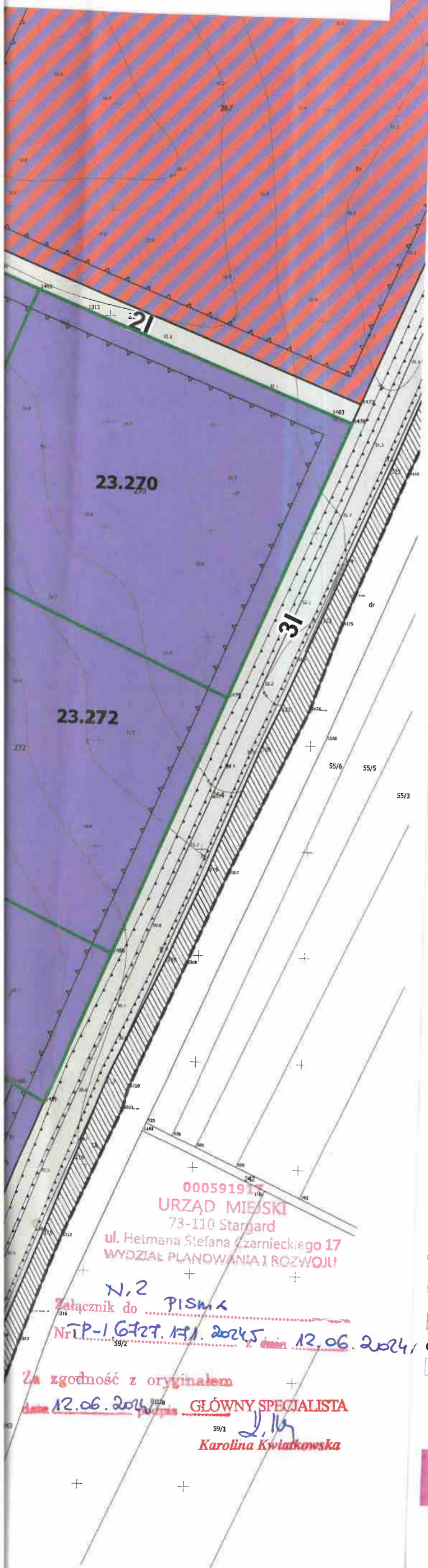
000591917  
URZĄD MIEJSKI  
73-110 Stargard  
ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17  
WYDZIAŁ PLANOWANIA I ROZWOJU

N.2  
Załącznik do pisma  
NrTP-1 6727.151.20245 z dnia 12.06.2024

Za zgodność z oryginałem  
data 12.06.2024  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
59/1  
Karolina Kwiatkowska



WYRYS  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
STARGARD DOTYCZĄCEGO TERENU  
LOWEJ, NIKŁOWEJ, MIEDZIANEJ,  
O UCHWAŁĄ NR LXII/620/2024 Z DNIA  
Woj. Zachodniopomorskiego poz. 662)  
ALA 1:2000



- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- USTALENIA PLANU**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE:**
- SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:**
- TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW**
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZARY ZIELENI DO ZACHOWANIA
- OBSZARY CHRONIONE**
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 123 STARGARD - GOLENIÓW
- STREFA OCHRONNA - TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY POWIERZCHNIOWEJ "MIEDWIE"
- GRANICA OBSZARU CENNEGO PRZYRODNICZO
- GRANICA ZE WIDOCZNOŚCIOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WRAZ Z GRANICĄ STREFY "W.III" OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA FORMY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WSKAZANEJ DO OCHRONY
- TEREN ZAMKNIĘTY ZASTRZEŻONY ZE WZGLĘDU NA OBRONNOŚĆ I BEZPIECZEŃSTWO PAŃSTWA, PRZEZ KTÓRY PRZEBIEGA LINIA KOLEJOWA ORAZ OBSZAR KOLEJOWY
- STREFA O SZEROKOŚCI 4 M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
- STREFA O SZEROKOŚCI 10 M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO (NIE MNIEJ NIŻ 20 M OD SKRAJNEGO TORU)
- STREFA O SZEROKOŚCI 20 M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
- ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- NAPOWIETRZNA ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WSKAZANA DO PRZEBUDOWY LUB SKABLOWANIA
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
- KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD"

