

**UCHWAŁA NR V/69/2019
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60 i 235), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/378/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

**DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu**

§ 2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów: zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, obsługi komunikacji samochodowej i usług oraz komunikacji kolejowej i komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 22,4 ha położony w obrębach geodezyjnych 14 i 19, ograniczony:

- 1) od strony zachodniej – terenem kolei (z włączeniem terenu);
- 2) od strony północno-wschodniej – terenami oświaty, sportu i rekreacji oraz linią rozgraniczającą ulicę Armii Krajowej (z włączeniem ulicy);
- 3) od strony południowej – linią rozgraniczającą ulicę Powstańców Warszawy (z wyłączeniem ulicy).

2. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granice terenów zamkniętych;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - b) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **MW,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - d) **KS,U** - tereny obsługi komunikacji samochodowej i usług;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) **KK** - tereny komunikacji kolejowej,
 - b) **KD, KDW** - tereny komunikacji drogowej,
 - c) **TT** – tereny infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. 1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w Dziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów elementarnych, zawartych w Dziale III;
- 4) ustaleń końcowych, zawartych w Dziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika nr 1 – rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych zabudowy sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

3. Dla poszczególnych terenów elementarnych komunikacji sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) ustalenia komunikacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej.

4. Dla poszczególnych terenów elementarnych infrastruktury technicznej sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) ustalenia inżynierskie;
- 3) zasady zagospodarowania terenu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej.

5. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane poprzez ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego.

6. W granicach terenów elementarnych występują – w uzasadnionych przypadkach – wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu.

7. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

8. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania oraz od istniejących lub projektowanych granic działek należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii rozgraniczającej lub stanowiącej granicę działki.

9. Tereny elementarne i ich wydzielienia wewnętrzne oznaczone są w tekście oraz na rysunku planu symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: MW.06, dla wydzielienia wewnętrznego np.: MW.06/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 02.KD.L.

10. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) linie wydzielen wewnątrznych w obrębie terenów elementarnych;
- 3) oznaczenia terenów elementarnych i ich wydzielen wewnątrznych;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone symbolem;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zamknięcia kompozycyjne;
- 7) rejon wejść/wjazdów do wnętrza kwartału;
- 8) przebiegi sieci inżynierskich;
- 9) granice stref „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 5. Ilekroć w planie używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **teren elementarny** – teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca usytuowanie lica ściany frontowej budynku, zgodnie z którą należy sytuować zabudowę – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy ryzalitów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń, o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię, elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, itp. oraz budynków towarzyszących lokalizowanych w głębi działki – szczególne warunki kształtowania obowiązującej linii zabudowy regulują ustalenia szczegółowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – lico żadnej części budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy;
- 5) **zabudowa obrzeżna w układzie zwartym** – zabudowa lokalizowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, tworząca pierzeję, z dopuszczeniem w jej ciągłości przerw o sumarycznej maksymalnej wielkości stanowiącej 20% długości tej pierzei, z wyłączeniem narożników;
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość naziemnych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych i obiektów małej architektury, dla budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałej zabudowy – od poziomu terenu bezpośrednio przy obiekcie nie będącym budynkiem do najwyżej położonego punktu obiektu;
- 7) **dach płaski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 8) **dach niski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35° – za formę dachu niskiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem większym niż 15°, a mniejszym niż 35°;
- 9) **dach stromy** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35° – za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 10) **stropodach zielony** – stropodach o powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 13) **usługi typu podstawowego** – obiekty i lokale mieszczące usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, związane z codzienną obsługą mieszkańców i służące zaspokojeniu bieżących potrzeb bytowych, jak: punkty handlowe artykułów użytku codziennego, punkty gastronomiczne, biura, rzemiosło nieuciążliwe (jak fryzjer,

krawiec), żłobki, gabinety lekarskie, osiedlowe urządzenia kultury, sportu i rekreacji, administracja osiedla i inne;

- 14) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, o walorach kompozycyjnych i estetycznych;
- 15) **system NCS** – system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów: bieli, żółci, czerwieni, błękitu i zieloni za pomocą czterocyfrowego zapisu numerycznego, w którym dwie pierwsze cyfry określają procentową domieszkę czerni, a dwie kolejne stopień chromatyczności, czyli nasycenia danym kolorem;
- 16) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 17) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, inwestowania i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacji drogowej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;
- 2) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyjątkiem obiektów kubaturowych;
- 3) przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu;
- 4) zasady kolorystyki elewacji budynków:
 - a) przy określaniu kolorystyki elewacji na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie systemu NCS, przy czym ustala się zakres kolorów: biel, beż, szarość, umbra naturalna, oliwka - o odcieniach mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, gdzie dwie pierwsze cyfry oznaczają dopuszczalny udział czerni (20%), a dwie kolejne – dopuszczalny stopień chromatyczności (20%),
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 20% ich powierzchni oraz na elementach detali (płyty balkonów, lukarny, wiatrołapy itp),
 - c) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji;
- 5) w zabudowie wzdłuż ulicy 06.KD.D obowiązuje jednolity kształt dachów oraz jednolita kolorystyka pokrycia dachowego w obu pierzejach;
- 6) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) poza liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów i ciągów pieszych ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi rury) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

8) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) jako przestrzeń publiczną ustala się tereny dróg publicznych – KD.G, KD.L, KD.D i KD.P oraz tereny wydziałów wewnętrznych MW.02/1, MW.06/1 i KS,U.04/1;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielania działek po granicach terenów elementarnych oraz wydziałów wewnętrznych;
- 2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 3) dopuszczenie scalania i podziału działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszczenie łączenia i podziału działek, jeżeli służy korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu lub poprawy warunków zagospodarowania;
- 5) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego i nowego zagospodarowania tymczasowego, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakaz podziału terenów ulic w ich liniach rozgraniczających dla celów nie związanych z funkcją ulic;
- 7) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem pkt 3;
- 3) na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację obiektów niepołączonych trwale z gruntem – o funkcji sportowej oraz umieszczanych z okazji i na czas trwania wystaw, imprez okolicznościowych itp., np. pawilony, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne i inne.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej

§ 10. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) zasady organizacji układu komunikacyjnego drogowego:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z ulic istniejących i projektowanych: 01.KD.G, 02.KD.L, 03.KD.L, 04 ÷ 06.KD.D, 10.KD.P oraz wewnętrznych: 07 ÷ 09.KDW,
 - b) istniejące i projektowane ulice w obrębie planu stanowią drogi publiczne, z wyjątkiem ulic wewnętrznych;
- 2) zasady organizacji parkowania:
 - a) lokalizacja nowego obiektu oraz rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, skutkująca zwiększeniem zapotrzebowania liczby miejsc do parkowania, uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według następujących wskaźników parkingowych:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, biurowego i urzędu, ekspozycyjno-handlowego,

- 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - 1 miejsce na 15 użytkowników obiektu wystawowego,
 - 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego,
 - 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w lokalu gastronomicznym lub klubowym,
 - 1 miejsce na pokój hotelowy,
- b) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w lit.a,
- c) 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 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6 – 15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40,
 - 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 40.

§ 11. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w lit.a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne - ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistrali i sieci wodociągowej w ulicy Władysława Broniewskiego i ulicy Armii Krajowej;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącego kolektora sanitarnego i kanalizacji sanitarnej w ulicy Armii Krajowej i terenie elementarnym 03.KD.L;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą oraz nową kanalizacją deszczową do istniejącego kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej w ulicy Armii Krajowej oraz terenie elementarnym 03.KD.L, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych ze zrzutem do odbiornika;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji, realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonej powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych – ich wtórne

wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej w obszarze planu, zasilanej z magistrali ciepłej w ulicy Armii Krajowej;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej – przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 17) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania oraz bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, ciepła – 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi - uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym wynikające z przepisów odrębnych

§ 12. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów) w strefie C – obszary zagrożone zanieczyszczeniami wód, dla której obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, woj. zachodniopomorskie” oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika.

2. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu.

§ 13. 1. Teren objęty planem położony jest w całości poza granicami udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904.

2. Teren objęty planem położony jest w całości poza granicami obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904.

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

2. Na terenie objętym planem zakazuje się likwidacji drzewostanu, z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz wycinki drzewostanu topolowego i innych pojedynczych gatunków drzew i krzewów, związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich.

3. W nowych nasadzeniach drzew należy stosować gatunki zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi, np. dąb, klon, lipa, jesion, wiąz, buk, jarząb, głóg, grab, sosna, świerk, jodła.

§ 15. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 4

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

§ 16. 1. Na terenie objętym planem występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne o numerach: 147 i 148, dla których ustala się strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

2. Granice stref „W.III” określa rysunek planu.

3. Rygory obowiązujące w strefie „W.III”:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych, związanych z pracami ziemnymi, z właściwym organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

Rozdział 1

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej

§ 17. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach: U.01 i U.03.

2. Tereny zabudowy usługowej U przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych, w szczególności handlu, gastronomii, kultury, biurowych, administracyjnych, hotelowych, sportowych i turystycznych, wystawienniczych i rzemieślniczych.

3. Na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) obiektów i lokali służących celom oświatowym, religijnym, socjalnym i zdrowotnym;
- 2) mieszkań dla właścicieli i dozoru obiektów;
- 3) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 10 pkt 2, lokalizowanych w garażach podziemnych i na parkingach terenowych;
- 4) dojeżdż, przejeżdż i dojazdów;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) elementów urządzenia terenu;
- 7) obiektów tymczasowych wymienionych w § 9 pkt 3;
- 8) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach zabudowy usługowej wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Na terenach zabudowy usługowej nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) stacji przekątnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

§ 18. Ustalenia dla terenu U.01 o powierzchni 1,1491 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) zamknięcie kompozycyjne u zbiegu ulic: 01.KD.G (ul. Władysława Broniewskiego) i 02.KD.L (ul. Armii Krajowej) budynkiem (zespołem zabudowy) o minimalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych – elewacje frontowe wzdłuż ulic: 01.KD.G i 02.KD.L oraz elementy urządzenia terenu – z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych,
 - d) dachy płaskie, stropodachy zielone, dopuszcza się dachy niskie symetryczne dwu- i wielospadowe,
 - e) powierzchnia zabudowy – max. 60% powierzchni terenu działki,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,4,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z ulicy 02.KD.L (ul. Armii Krajowej) poprzez istniejącą drogę wewnętrzną,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 01.KD.G, 02.KD.L, 10.KD.P, TT.01 i U.01,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Ustalenia dla terenu U.03 o powierzchni 1,9116 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zamknięcie kompozycyjne budynkiem od strony ulic: 01.KD.G i 09.KDW – elewacje z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych,
 - c) wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, min. 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit.d,
 - d) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych określona w lit.c nie dotyczy hal sportowych i wystawienniczych oraz obiektów kultu religijnego,
 - e) dachy płaskie, stropodachy zielone, dachy o formach charakterystycznych dla obiektów sportowych, np. powłokowe, namiotowe itp. – dopuszcza się dachy niskie symetryczne dwu- i wielospadowe,
 - f) powierzchnia zabudowy – od 30% do 50% powierzchni terenu działki, z zastrzeżeniem lit.g,

- g) dla terenu wydzielenia wewnętrznego U.03/1 nie określa się minimalnej powierzchni zabudowy,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,6 do 2,0, dla terenu wydzielenia wewnętrznego U.03/1 - od 0,2 do 2,0,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki, w tym min. 30% na gruncie rodzimym z obsadzeniem zielenią wysoką, z lokalizacją od strony ul. 01.KD.G,
 - j) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego – 1000 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
 - c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 1600 m²,
 - d) szerokość frontu działki wydzielanej - min. 40,0 m,
 - e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ul. 03.KD.L – 90° (± 10°);
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 03.KD.L i 09.KDW,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 01.KD.G, 03.KD.L, 09.KDW, 10.KD.P, TT.01 i U.03,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

§ 20. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach: MW.02, MW.05 i MW.06.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 2) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 10 pkt 2, lokalizowanych w garażach podziemnych i na parkingach terenowych;
- 3) dojść, przejść i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów urządzenia terenu;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa;
- 2) działalności uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 4) stacji przekątnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

§ 21. Ustalenia dla terenu MW.02 o powierzchni 1,1763 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dachy strome, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej,
 - d) powierzchnia zabudowy – max. 40% powierzchni terenu działki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,6 do 2,0,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - g) w granicach wydzielenia wewnętrznego MW.02/1 zieleń urządzona ogólnodostępna z elementami urządzenia terenu,
 - h) na terenie wydzielenia wewnętrznego MW.02/1 wymóg nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy 03.KD.L, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 14 ust.3;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** - dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z ulicy 02.KD.L (ul. Armii Krajowej) poprzez drogę wewnętrzną na terenie U.01,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 02.KD.L i 03.KD.L,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 22. Ustalenia dla terenu MW.05 o powierzchni 1,6129 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – u zbiegu ulic: 03.KD.L i 05.KD.D dopuszcza się ukształtowanie narożnika budynku z odstępieniem od obowiązujących linii zabudowy na odcinku ok. 5,0 m,

- b) zabudowa obrzeżna w układzie zwartym wzdłuż ulic: 03.KD.L i 05.KD.D,
 - c) wymóg harmonijnego kształtowania zespołu zabudowy w granicach terenu elementarnego,
 - d) elewacje frontowe wzdłuż ulic: 03.KD.L i 05.KD.D,
 - e) zamknięcia kompozycyjne: budynkiem lub zielenią wysoką u zbiegu ulic: 03.KD.L i 04.KD.D oraz budynkiem o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych u zbiegu ulic: 03.KD.L i 05.KD.D – obowiązuje zaakcentowanie narożnika formą lub materiałem,
 - f) wysokość zabudowy – do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, min. 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) dachy jednorodne w granicach terenu elementarnego – strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45°, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, o jednolitej kolorystyce pokrycia dachowego,
 - h) powierzchnia zabudowy – max. 40% powierzchni terenu działki,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,75 do 2,0,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
 - k) w granicach wydzielenia wewnętrznego MW.05/1 – dojazd i przejście piesze ogólnodostępne;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
 - b) podział terenu zgodnie z liniami wydzielenia wewnętrznego określonymi na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
 - b) dopuszcza się częściową wycinkę istniejącego drzewostanu, zgodnie z ustaleniem § 14 ust.2;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 03.KD.L, 04.KD.D i 05.KD.D,
 - b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 03.KD.L, 04.KD.D, 05.KD.D i MW.02,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Ustalenia dla terenu **MW.06** o powierzchni 2,3734 ha:

- 1) przeznaczenie terenu** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit.q – u zbiegu ulic: 03.KD.L i 06.KD.D dopuszcza się ukształtowanie narożnika budynku z odstępianiem od obowiązujących linii zabudowy na odcinku ok. 5,0 m,
 - b) zabudowa obrzeżna w układzie zwartym wzdłuż ulic: 05.KD.D i 06.KD.D,
 - c) wymóg harmonijnego kształtowania zespołu zabudowy w granicach terenu elementarnego,
 - d) elewacje frontowe wzdłuż ulic: 05.KD.D i 06.KD.D – z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych,
 - e) zamknięcia kompozycyjne budynkami u zbiegu ulic: 03.KD.L i 06.KD.D oraz 04.KD.D i 06.KD.D – obowiązuje zaakcentowanie narożnika formą lub materiałem,

- f) wysokość zabudowy – do 18,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, min. 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit.h i lit.i,
- g) dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45°, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, z zastrzeżeniem lit.h,
- h) wzdłuż północnej granicy wydzielienia wewnętrznego MW.06/1 zabudowa o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych – dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustalenia § 6 pkt 5,
- i) wzdłuż ulicy 05.KD.D zabudowa o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, do 15,0 m,
- j) powierzchnia zabudowy – max. 40% powierzchni terenu działki,
- k) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,8 do 2,4,
- l) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
- m) w granicach wydzielienia wewnętrznego MW.06/1 zieleni urządzona ogólnodostępna z plenerowymi urządzeniami rekreacyjnymi i elementami urządzenia terenu – dopuszcza się lokalizację otwartego zbiornika wodnego,
- n) w granicach wydzielienia wewnętrznego MW.06/1 wzdłuż północnej granicy terenu MW.06/1 ciąg pieszy ogólnodostępny, łączący ulice: 03.KD.L i 04.KD.D, z dopuszczeniem dojazdu awaryjnego do zabudowy,
- o) na terenie wydzielienia wewnętrznego MW.06/1 wymóg nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ul. 06.KD.D, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 14 ust.3,
- p) w granicach wydzielen wewnętrznym: MW.06/2 i MW.06/3 – dojazd zakończony placem do zawracania samochodów i przejście pieszce ogólnodostępne,
- q) w granicach wydzielen wewnętrznym: MW.06/2 i MW.06/3 nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą kondygnacji powyżej parteru;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) podział terenu zgodnie z liniami wydzielen wewnętrznym określonymi na rysunku planu,
- c) dopuszcza się podziały terenu wydzielienia wewnętrznego MW.06/1 wzdłuż przedłużenia linii wydzielen wewnętrznym: MW.06/2 i MW.06/3, pod warunkiem zachowania ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2 lit.n;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 03.KD.L, 04.KD.D i 05.KD.D,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 03.KD.L, 04.KD.D, 05.KD.D i 06.KD.D,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

§ 24. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług o symbolach: MW,U.07, MW,U.08 i MW,U.09.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW,U przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej oraz usług związanych z obsługą mieszkańców. W szczególności na tym terenie dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) wolno stojących lub stanowiących zespół zabudowy obiektów handlowych, gastronomicznych, biurowych i administracyjnych, rzemiosła nieuciążliwego, służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym, lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) lokali mieszczących usługi typu podstawowego, wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 5) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 10 pkt 2, lokalizowanych w garażach podziemnych i na parkingach terenowych;
- 6) dojeżdż, przejść i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej;
- 8) elementów urządzenia terenu;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
- 2) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 3) stacji przekaznikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

§ 25. Ustalenia dla terenów: **MW,U.07** o powierzchni 0,8975 ha i **MW,U.08** o powierzchni 1,5997 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- b) lokalizacja lokali usługowych wymienionych w § 24 ust.2 pkt 3 – w pasie wzdłuż projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy (poza granicą planu);

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zabudowa obrzeżna w układzie zwartym wzdłuż ulic: 06.KD.D oraz projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy (poza granicą planu),
- c) wymóg harmonijnego kształtowania zespołu zabudowy w granicach terenu elementarnego,
- d) elewacje frontowe wzdłuż ulic: 06.KD.D oraz projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy (poza granicą planu),
- e) zamknięcie kompozycyjne budynkiem u zbiegu ulic: 04.KD.D i 06.KD.D – obowiązuje zaakcentowanie narożnika formą lub materiałem,
- f) wysokość zabudowy – do 18,0 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit.h i lit.i,
- g) dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45°, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, z zastrzeżeniem lit.h,
- h) wzdłuż ul. 06.KD.D zabudowa o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych – dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustalenia § 6 pkt 5,
- i) wzdłuż południowej granicy planu zabudowa o wysokości od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
- j) powierzchnia zabudowy – max. 40% powierzchni terenu działki,

- k) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,8 do 2,4,
- l) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody** – tereny położone w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) obsługa z ulic: 04.KD.D i 06.KD.D oraz 07.KDW i 08.KDW, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) lokalizacja wejść i wjazdów na teren elementarny z ulic: 07.KDW i 08.KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 04.KD.D, 06.KD.D, 07.KDW i 08.KDW lub spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 26. Ustalenia dla terenu **MW,U.09** o powierzchni 1,8157 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - b) lokalizacja lokali usługowych wymienionych w § 24 ust.2 pkt 3 – wzdłuż południowej granicy planu – wzdłuż projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy (poza granicą planu),
 - c) na terenie wydzielienia wewnętrznego MW,U.09/1 dopuszcza się obiekty wymienione w § 24 ust.2 pkt 2;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zabudowa obrzeżna w układzie zwartym wzdłuż ulicy 06.KD.D,
 - c) wymóg harmonijnego kształtowania zespołu zabudowy w granicach terenu elementarnego,
 - d) elewacje frontowe wzdłuż ulic: 03.KD.L i 06.KD.D oraz projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy (poza granicą planu),
 - e) zamknięcie kompozycyjne budynkiem u zbiegu ulic: 03.KD.L i 06.KD.D – obowiązuje zaakcentowanie narożnika formą lub materiałem,
 - f) zamknięcie kompozycyjne u zbiegu ulic 03.KD.L i projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy (poza granicą planu) budynkiem (zespołem zabudowy) – elewacje frontowe wzdłuż ulic oraz elementy urządzenia terenu – z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych,
 - g) wysokość zabudowy – do 18,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit.i, lit.j i lit.k,
 - h) dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45°, o maksymalnej łącznej powierzchni okien połaciowych lub/i lukarn wynoszącej 25% powierzchni połaci dachowej, z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, z zastrzeżeniem lit.i i lit.l,
 - i) wzdłuż ul. 06.KD.D zabudowa o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych – dopuszcza się dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustalenia § 6 pkt 5,
 - j) wzdłuż południowej granicy planu zabudowa mieszkaniowa o wysokości od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - k) zabudowa usługowa na terenie wydzielienia wewnętrznego MW,U.09/1 o wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych,

- l) w zabudowie usługowej na terenie wydzielienia wewnętrznego MW,U.09/1 dopuszcza się dachy płaskie, stropodachy zielone, dachy niskie symetryczne dwu- i wielospadowe,
 - m) powierzchnia zabudowy – max. 45% powierzchni terenu działki,
 - n) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,8 do 2,25, dla terenu wydzielienia wewnętrznego MW,U.09/1 – od 0,4 do 2,25,
 - o) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
 - p) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego na terenie wydzielienia wewnętrznego MW,U.09/1 – 1400 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
 - b) podział terenu zgodnie z liniami wydzielienia wewnętrznego określonymi na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – nie występują obszary i obiekty chronione;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulic: 03.KD.L, 06.KD.D i 08.KDW, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) lokalizacja wejść i wjazdów na teren elementarny z ulic: 03.KD.L i 08.KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się obsługę terenu MW,U.09/1 z projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy – poza obszarem planu,
 - d) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 03.KD.L, 06.KD.D i 08.KDW lub spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów obsługi samochodowej i usług

§ 27. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej i usług o symbolu KS,U.04.

2. Teren obsługi komunikacji samochodowej i usług KS,U przeznacza się na cele podstawowe – funkcji związanej z obsługą ruchu komunikacji samochodowej oraz usług towarzyszących tej funkcji, w tym obiektów obsługi podróży.

3. Na terenie obsługi komunikacji samochodowej i usług dopuszcza się lokalizację:

- 1) parkingów ogólnodostępnych;
- 2) garaży wielopoziomowych ogólnodostępnych;
- 3) stacji paliw z zapleczem usługowo-handlowym i warsztatowym;
- 4) obiektów handlowych i gastronomicznych;
- 5) moteli, zajazdów;
- 6) mieszkań dla właścicieli i dozoru obiektów;
- 7) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 10 pkt 2;
- 8) dojść, przejść i dojazdów;

- 9) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 10) elementów urządzenia terenu;
- 11) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie obsługi komunikacji drogowej i usług nie dopuszcza się lokalizowania funkcji mieszkaniowych, z wyjątkiem określonych w ust.3 pkt 6.

§ 28. Ustalenia dla terenu **KS,U.04** o powierzchni 1,1562 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren obsługi komunikacji samochodowej i usług,
- b) w granicach wydzielienia wewnętrznego KS,U.04/1 rezerwa terenu pod poszerzenie pasa projektowanego przedłużenia ulicy Powstańców Warszawy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) elewacje frontowe wzdłuż ulicy 01.KD.G (ul. Władysława Broniewskiego) i projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy (poza granicą planu),
- c) wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- d) dachy płaskie, stropodachy zielone, dopuszcza się dachy niskie symetryczne dwu- i wielospadowe,
- e) powierzchnia zabudowy – max. 45% powierzchni terenu działki,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 2,0,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
- h) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego – 1400 m²,
- i) na terenie wydzielienia wewnętrznego KS,U.04/1 zagospodarowanie stanowiące kontynuację zagospodarowania terenu sąsiadującego, położonego poza granicą planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- b) dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie terenu elementarnego,
- c) minimalna wielkość działki wydzielanej – 2400 m²,
- d) dopuszcza się połączenie terenu KS,U.04/1 z terenem projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy, położonym poza granicą planu;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie występują obszary i obiekty chronione;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 03.KD.L i 09.KDW,
- b) dopuszcza się obsługę z projektowanego przedłużenia ul. Powstańców Warszawy – poza obszarem planu,
- c) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 01.KD.G, 03.KD.L, 09.KDW i TT.01 lub spoza obszaru planu,
- b) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego lub jego przebudowę, remont oraz likwidację i budowę jako kanału krytego w nowej lokalizacji,

- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenów komunikacji kolejowej

§ 29. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren komunikacji kolejowej o symbolu KK.01.

2. Teren komunikacji kolejowej KK przeznaczają się na cele podstawowe – funkcji transportu kolejowego, w szczególności lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z transportem kolejowym: torowisk, bocznic kolejowych, urządzeń organizacji ruchu, przystanków i obiektów zaplecza komunikacji kolejowej.

3. Na terenie komunikacji kolejowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) wiaduktów, kładek dla pieszych;
- 2) dojazdów i dojazdów;
- 3) oświetlenia terenu;
- 4) zieleni urządzonej oraz izolacyjnej;
- 5) elementów wyposażenia i urządzenia terenu;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych;
- 7) sieci infrastruktury technicznej.

4. Teren komunikacji kolejowej KK.01 stanowi – zgodnie z przepisami odrębnymi – teren zamknięty, którego granice oznaczono na rysunku planu.

§ 30. Ustalenia dla terenu **KK.01** o powierzchni 1,5849 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – teren linii kolejowej;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 37,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizację przystanku Szczecińskiej Kolei Metropolitarnej;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się przebudowę, remont i modernizację,
- b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania linii kolejowej;

4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zakaz podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek na cele komunikacji kolejowej;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

6) **zasady obsługi inżynierskiej** – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej

§ 31. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny komunikacji drogowej o symbolach:

- 1) 01.KD.G – ulica klasy głównej;
- 2) 02.KD.L i 03.KD.L – ulice klasy lokalnej;
- 3) od 04.KD.D do 06.KD.D – ulice klasy dojazdowej;
- 4) od 07.KDW do 09.KDW – ulice wewnętrzne;
- 5) 10.KD.P – ulica piesza.

2. Tereny komunikacji drogowej przeznacza się na cele podstawowe – funkcji transportu samochodowego oraz ruchu pieszego i rowerowego, w szczególności lokalizacji ulic układu podstawowego i obsługującego oraz ulic wewnętrznych i urządzeń organizacji ruchu.

3. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) zatok postojowych przyulicznych i stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych;
- 3) parkingów rowerowych;
- 4) wiat przystankowych;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) zieleni przyulicznej;
- 7) oświetlenia ulic;
- 8) elementów wyposażenia ulic;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych;
- 10) sieci infrastruktury technicznej.

4. Projektowane w obrębie planu miejscowego ulice należy powiązać z istniejącym i projektowanym otaczającym zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 32. Ustalenia dla terenu 01.KD.G o powierzchni 1,8047 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica klasy G (główna) – istniejąca ul. Władysława Broniewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 106;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), chodnik jednostronny i ścieżka rowerowa po wschodniej stronie ulicy;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) przystanki autobusowe lokalizowane w zatokach wydzielonych z jezdni,
 - b) oświetlenie uliczne po wschodniej stronie ulicy,
 - c) szpaler drzew wzdłuż wschodniej strony ulicy,
 - d) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki,
 - e) ze względu na sąsiedztwo terenu kolejowego – nasadzenia drzew i krzewów należy lokalizować z zachowaniem odległości wymaganych przepisami odrębnymi oraz każdorazowo uzgadniać z zarządcą infrastruktury kolejowej wszelkie roboty ziemne prowadzone w odległości określonej przepisami odrębnymi od granicy terenu kolejowego;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
 - b) fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn,

- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej,
- c) ustala się realizację nowej sieci wodociągowej.

§ 33. Ustalenia dla terenu **02.KD.L** o powierzchni 0,9303 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - ulica klasy L (lokalna) – istniejąca ulica Armii Krajowej;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 32,0 m do 45,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
 - c) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - d) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż jezdni;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) przystanki autobusowe lokalizowane w zatokach wydzielonych z jezdni,
 - b) oświetlenie uliczne dwustronne,
 - c) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniem § 14 ust.3,
 - d) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
 - b) fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 6) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - b) ustala się realizację nowej sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn.

§ 34. Ustalenia dla terenu **03.KD.L** o powierzchni 1,1437 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – projektowana ulica klasy L (lokalna) – ul. Szarych Szeregów – od skrzyżowania z ul. Armii Krajowej do skrzyżowania z projektowanym przedłużeniem ul. Powstańców Warszawy;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
 - c) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa – dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową,
 - d) pas postojowy wzdłuż jezdni na odcinku od 02.KD.L do 10.KD.P;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) oświetlenie uliczne dwustronne,
 - b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia oraz łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- b) ustala się realizację nowej sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn.

§ 35. Ustalenia dla terenu **04.KD.D** o powierzchni 0,4379 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - nowo projektowana ulica dojazdowa – od skrzyżowania z projektowaną ulicą 03.KD.L (ul. Szarych Szeregów) do skrzyżowania z projektowanym przedłużeniem ul. Powstańców Warszawy;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- c) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż jezdni;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) oświetlenie uliczne dwustronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia zieleni niskiej, trawniki;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia oraz łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 36. Ustalenia dla terenu **05.KD.D** o powierzchni 0,3638 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - nowo projektowana ulica dojazdowa – od skrzyżowania z projektowaną ulicą 03.KD.L (ul. Szarych Szeregów) do skrzyżowania z projektowaną ulicą 04.KD.D;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- c) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż jezdni;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) oświetlenie uliczne dwustronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach jednostronne nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia oraz łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 37. Ustalenia dla terenu **06.KD.D** o powierzchni 0,7128 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - nowo projektowana ulica dojazdowa – od skrzyżowania z projektowaną ulicą 03.KD.L (ul. Szarych Szeregów) do skrzyżowania z projektowaną ulicą 04.KD.D;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- c) wydzielona jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa – dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową,
- d) miejsca postojowe wzdłuż jezdni;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne dwustronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia jednostronne drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 38. Ustalenia dla terenów: **07.KDW** o powierzchni 0,2351 ha i **08.KDW** o powierzchni 0,2550 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna, przeznaczona do obsługi terenów mieszkaniowych;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1x2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), obustronne chodniki,
- c) dopuszcza się miejsca postojowe wzdłuż jezdni;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) oświetlenie uliczne dwustronne,
- b) nasadzenia alejowe drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – po wydzieleniu terenu dopuszcza się scalenia oraz łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego** – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

- 6) **zasady obsługi inżynierskiej** – obowiązują ustalenia § 11 pkt 1.

§ 39. Ustalenia dla terenu **09.KDW** o powierzchni 0,0963 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ulica wewnętrzna ogólnodostępna;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny – dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- c) zakończenie placem nawrotu o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się scalenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego – teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN,
- b) dopuszcza się realizację sieci: gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej nn,
- c) obowiązują ustalenia § 11 pkt 1.

§ 40. Ustalenia dla terenu **10.KD.P** o powierzchni 0,1043 ha:

1) przeznaczenie terenu – ulica piesza;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) ogólnodostępne przejście piesze,
- b) dopuszcza się ścieżkę pieszo-rowerową,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 14,0 m;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) oświetlenie uliczne typu parkowego, jednostronne,
- b) szpaler drzew, zgodnie z ustaleniem § 14 ust.3,
- c) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;

5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) fragment terenu położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej SN i nn,
- b) obowiązują ustalenia § 11 pkt 1.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 41. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny infrastruktury technicznej o symbolach: TT.01 i TT.02.

2. Tereny infrastruktury technicznej przeznacza się na cele podstawowe – lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi technicznej przyległych terenów.

3. Na terenach infrastruktury technicznej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) dojść, przejść i dojazdów;

- 2) stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych wyłącznie do obsługi przyległych terenów;
- 3) parkingów rowerowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) oświetlenia;
- 6) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych.

§ 42. Ustalenia dla terenów: **TT.01** o powierzchni 1,0141 ha i **TT.02** o powierzchni 0,0205 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** – ogólnodostępny teren lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **ustalenia inżynierskie:**
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych, elektroenergetycznych SN i nn,
 - b) dopuszcza się realizację nowej sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych SN i nn,
 - c) obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego TT.01/1 przejście piesze lub pieszko-rowerowe ogólnodostępne, łączące ulice: 01.KD.G i 10.KD.P,
 - b) dopuszcza się nasadzenia szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się scalenia oraz łączenie w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) tereny położone w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
 - b) fragment terenu TT.01 położony w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej** – obsługa z ulicy 09.KDW.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

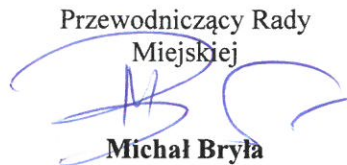
§ 43. Na całym obszarze planu ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%, z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego oraz terenów infrastruktury technicznej.

§ 44. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w *zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10*, przyjętej uchwałą Nr X/112/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 77, poz.1350).

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Michał Bryła

Opinia Nr 33/2018
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

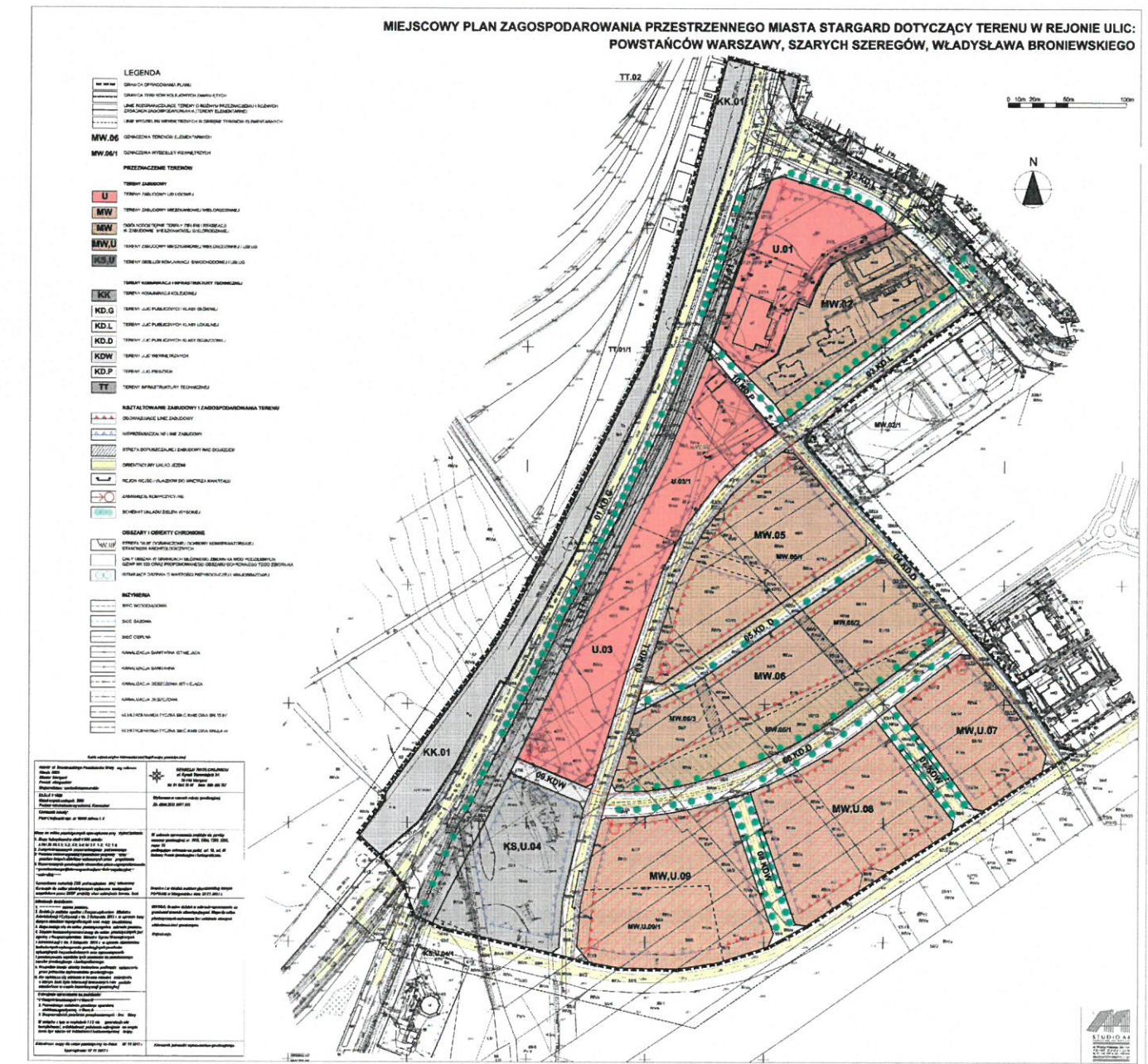
RADCA PRAWNY



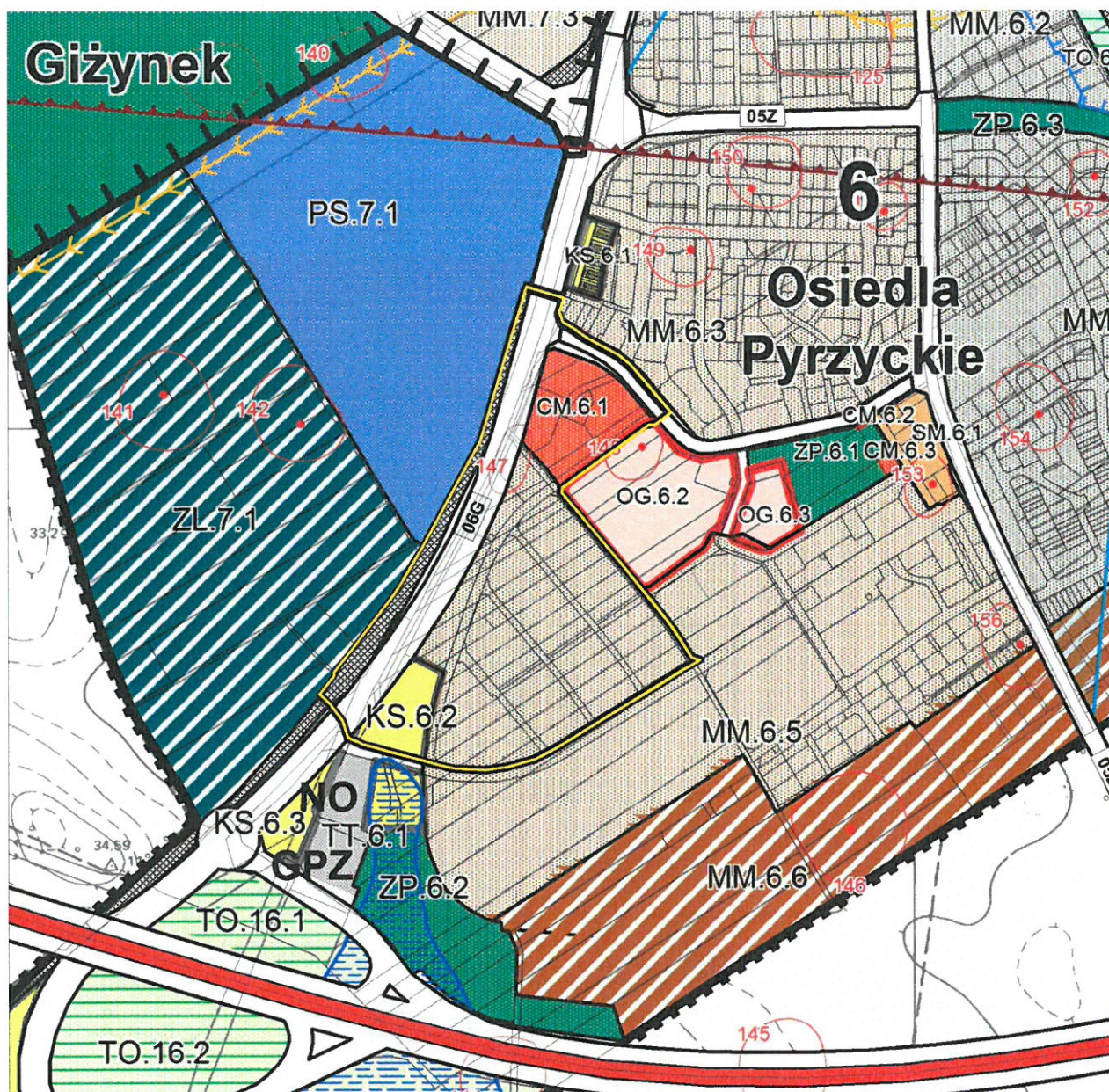
Monika Kaszczyszyn-Skiba
Sz-654

Załącznik nr 1
do uchwały Nr V/69/2019
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 26 marca 2019 r.

Rysunek planu



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



- | | |
|--|---|
| | GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM |
| | FUNKCJA TERENU W STUDIUM |
| | CM - CENTRALNE TERENY MIASTA I MIEJSCA KONCENTRACJI USŁUG |
| | MM - TERENY MIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH |
| | KS - TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ |
| | KD.G - DROGA GŁÓWNA |
| | KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ |

Załącznik nr 3
do uchwały Nr V/69/2019
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 26 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60 i 235) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego*, wyłożonego w dniach od 18 września do 16 października 2018 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 2 listopada 2018 roku terminie - 1 pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 345/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych przez Koczorowski Kancelarię Urbanistyczną z Poznania:

- 1) uwaga dotycząca dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenu KS,U.04 z drogi wewnętrznej 10.KDW (obecnie 09.KDW), poprzez drogę wewnętrzną 11.KDW (obecnie TT.01), włączoną do ulicy 01.KD.G (ul. Władysława Broniewskiego) – uwaga nieuwzględniona - ulica Władysława Broniewskiego (01.KD.G) stanowi drogę publiczną klasy głównej, kategorii wojewódzkiej - przewidziane w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne zapewniają dogodną obsługę terenu obsługi komunikacji samochodowej i usług (KS,U.04) z projektowanej ul. Szarych Szeregów (03.KDL), bądź z ulicy stanowiącej przedłużenie ul. Powstańców Warszawy (dla ulicy tej opracowany jest już projekt techniczny, przewidujący włączenie do ul. Władysława Broniewskiego, co potwierdza możliwość jej realizacji) – proponowane włączenie ulicy wewnętrznej do ul. Władysława Broniewskiego (01.KD.G) jest nieuzasadnione ze względu na rangę tej ulicy i niemożliwe ze względu na niezgodność z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz.124, z późniejszymi zmianami), zgodnie z którymi droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo D), a wymagane odległości między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500 m (wyjątkowo 400 m);
- 2) uwaga dotycząca wykreślenia z zapisów projektu planu nakazu stosowania na terenie KS,U.04 stropodachów zielonych – uwaga nieuwzględniona - zapis w § 28 pkt 2 lit.d projektu planu: „dachy płaskie, stropodachy zielone, dopuszcza się dachy niskie symetryczne dwu- i wielospadowe,” określa katalog form dachów dopuszczonych, czyli możliwych do zastosowania na terenie elementarnym KS,U.04 - jedną z dopuszczonych form dachów (oprócz dachów płaskich i dachów niskich) są stropodachy z nawierzchnią zieloną, uzasadnione np. dla przekrycia parkingów oraz garaży - dla jednoznaczności zapisów słownik terminów użytych w projekcie planu w § 5 uzupełniono o definicję stropodachu zielonego.

§ 2. Do zmienionego projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonego w dniach od 2 do 31 stycznia 2019 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 15 lutego 2019 roku terminie - 1 pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 92/2019 z dnia 27 lutego 2019 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych

przez właścicieli działek o numerach: 21/5, 21/7, 21/14, 271/1 i 271/2 (obręb 19) zlokalizowanych w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego i Armii Krajowej:

- 1) uwaga dotycząca zmiany minimalnej wysokości budynku (zespołu zabudowy) na zamknięciu kompozycyjnym u zbiegu ulic: 01.KD.G (ul. Władysława Broniewskiego) i 02.KD.L (ul. Armii Krajowej) dla terenu zabudowy usługowej o symbolu U.01 – uwaga nieuwzględniona - teren U.01 położony jest w obszarze zdefiniowanym w Studium jako teren o kategorii CM – centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, z przeznaczeniem pod ośrodki usługowe o randze i programie dostosowanym do terenu obsługi -zgodnie z projektem planu teren ten przeznaczony został na funkcje usługowe składające się na program usługowy nowo projektowanego osiedla o chłonności ok. 4 000 mieszkańców - za utrzymaniem dotychczasowego zapisu o minimalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych (maksymalnie 3 kondygnacji – do 12 m) dla projektowanego obiektu u zbiegu ulic: Władysława Broniewskiego i Armii Krajowej przemawiają zarówno względy funkcjonalne, jak i przestrzenne:
 - a) potrzeba wykształcenia (zgodnie z zapisem Studium) ośrodka usługowego z programem różnorodnych usług dla mieszkańców nowo powstającego osiedla oraz okolicznych budynków mieszkalnych,
 - b) konieczność uformowania architektury tworzącej obudowę skrzyżowania ulic: Władysława Broniewskiego i Armii Krajowej, istotnej dla wjazdu na projektowane osiedle oraz stanowiącej znaczący element jego kompozycji – zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) uwaga dotycząca wprowadzenia dla terenu zabudowy usługowej U.01 zapisu odnośnie istniejącej zabudowy – uwaga nieuwzględniona - zapis dotyczący istniejącej zabudowy znajduje się w ustaleniach ogólnych planu (§6 pkt 3) w brzmieniu: „przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu” - oznacza to, że ewentualna przebudowa i rozbudowa istniejącego pawilonu handlowego może nastąpić zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z zachowaniem określonych w ustaleniach planu wskaźników urbanistycznych, a jego wysokość może wynosić od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych (do 12 m) - istniejący pawilon handlowy nie stanowi wyznacznika formy architektonicznej na terenie U.01 - w przypadku połączenia budynku nowo projektowanego z obiektem istniejącym, formę obiektu istniejącego należy zintegrować z obiektem projektowanym w harmonijny zespół zabudowy - ponadto nie ma potrzeby regulacji ustaleniami planu minimalnej wysokości kondygnacji – wysokość poszczególnych kondygnacji wynikać będzie z programu funkcjonalnego oraz z warunków technicznych zabudowy.

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 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60 i 235) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 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 2018 r. poz.994, z późniejszymi zmianami), zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji niniejszą zmianą planu obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

Lp.	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Ustalone w planie przeznaczenie terenu wraz z zakresem inwestycji
1.	01.KD.G	Realizacja odcinków sieci wodociągowej w ul. Władysława Broniewskiego.
2.	02.KD.L	Realizacja odcinków sieci wodociągowej w ul. Armii Krajowej.
3.	03.KD.L	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy L (lokalnej) – ul. Szarych Szeregów – od skrzyżowania z ul. Armii Krajowej do skrzyżowania z projektowanym przedłużeniem ul. Powstańców Warszawy – wraz z siecią wodociagową.
4.	04.KD.D	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy D (dojazdowej) – od skrzyżowania z ul. 03.KD.L (Szarych Szeregów) do skrzyżowania z ul. Powstańców Warszawy – wraz z sieciami uzbrojenia terenu.
5. 6.	05.KD.D 06.KD.D	Budowa nowo projektowanej ulicy klasy D (dojazdowej) – od skrzyżowania z ul. 03.KD.L (Szarych Szeregów) do skrzyżowania z ul. 04.KD.D – wraz z sieciami uzbrojenia terenu.
7.	10.KD.W	Realizacja sieci wodociągowej na odcinku od ul. Władysława Broniewskiego do nowo projektowanej ul. 03.KD.L (Szarych Szeregów).

§ 3. Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane;

- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r. poz.755, z późniejszymi zmianami);
- 3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz.799, z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalone w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz.2077, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy lub mogą być współfinansowane ze środków pomocowych ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie modernizacji dróg na terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art.15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2018 r. poz.1152, z późniejszymi zmianami), ze środków własnych Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. lub z budżetu miasta.

3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych, sieci ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r. poz.755, z późniejszymi zmianami).

§ 6. Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXVI/378/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego*.

Plan obejmuje teren o powierzchni 22,4 ha położony obrębach geodezyjnych 14 i 19, w południowej części Stargardu, na obszarze Osiedla Pyrzyckiego, ograniczony:

- 1) od strony południowej linią rozgraniczającą ulicy Powstańców Warszawy (bez ulicy),
- 2) od strony zachodniej terenami kolejowymi,
- 3) od strony północno-wschodniej terenami oświaty oraz sportu i rekreacji oraz linią rozgraniczającą ulicy Armii Krajowej (z ulicą).

Aktualnie dla całego obszaru obowiązuje *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10*, przyjęta uchwałą Nr X/112/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 77, poz.1350). Zgodnie z obowiązującym planem teren przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jedynie w niewielkim zakresie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna z usługami oraz tereny usługowe.

Ze względu na występujące w tym rejonie duże zainteresowanie terenami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego planu, w którym nastąpi ponowne przeanalizowanie planowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz określenie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Większość działek w obszarze opracowania jest niezabudowana. Częściowo zagospodarowane są jedynie działki w sąsiedztwie połączenia ulicy Władysława Broniewskiego z ulicą Armii Krajowej (zabudowa mieszkaniowa, handlowa oraz sportowa). Sporządzony projekt planu w pełni uwzględnia istniejące zapotrzebowanie na działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednocześnie zapewnia tereny pod program usług, zarówno na poziomie podstawowym, jak i wyższego stopnia, a także pod obsługę komunikacji – zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”.

Rozwiązania projektu planu stanowią kontynuację struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zasad kompozycji Osiedla Pyrzyckiego. Nową zabudowę mieszkaniową i usługową zlokalizowano z uwzględnieniem dostępu do systemów transportu zbiorowego (miejska sieć komunikacji autobusowej oraz linia kolejowa – Szczecińska Kolej Metropolitalna), w oparciu o czytelny układ drogowy z systemem dróg pieszych i rowerowych oraz infrastrukturą techniczną. Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2018 r. poz.1945, z późniejszymi zmianami) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz.2081, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 18 grudnia 2017 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 20 grudnia 2017 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 4 lipca 2018 r. wnioski do planu - art.17 pkt 4 ustawy o pizp,

- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych - art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego - art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie - art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 18 września do 16 października 2018 roku. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 10 września 2018 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 4 października 2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 2 listopada 2018 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,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp,
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, w tym dotyczące zmiany części dróg wewnętrznych na tereny infrastruktury technicznej, 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 02 do 31 stycznia 2019 roku. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 19 grudnia 2018 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 stycznia 2019 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 15 lutego 2019 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 wpłynęło 1 pismo z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”. Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W Studium w granicach opracowania planu wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia terenu, ustalające dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu:

MM – tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,

CM – centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług,

KS – tereny zaplecza komunikacji samochodowej.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów

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

Teren objęty planem w obowiązującym planie miejscowym posiada przeznaczenie głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostałe funkcje to: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi oraz obsługa komunikacji samochodowej. Opracowany plan eliminuje na tym obszarze zabudowę jednorodzinną, przeznaczając teren pod zespół mieszkaniowy w zabudowie wielorodzinnej z usługami. Zgodnie ze Studium plan utrzymuje funkcję obsługi komunikacji.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- koncepcja planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 43 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na całym obszarze planu – z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego oraz terenów infrastruktury technicznej – w wysokości 30%.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o pizp.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych i projektu planu uwzględnione zostały określone w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W szczególności wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w następujący sposób:

1) odnośnie art.1 ust.2 pkt 1:

Projekt planu poprzedzono sporządzeniem koncepcji planu, będącej wynikiem analiz urbanistycznych, w której przedstawiono, w oparciu o główne założenia projektowe oraz przyjętą ideę układu przestrzennego, zasady rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasady kształtowania zabudowy, zieleni i komunikacji oraz zasady obsługi inżynierskiej, w nawiązaniu do sąsiadującego układu urbanistycznego i z poszanowaniem istniejących walorów przestrzeni.

Konstrukcja tekstu planu, słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu (§ 5) oraz powiązania tekstu z rysunkiem planu ograniczają dowolność interpretacji ustaleń: ustalenia ogólne § 6 ÷ § 9 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych precyzują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, inwestowania oraz kształtowania ładu przestrzennego.

2) odnośnie art.1 ust.2 pkt 2:

W ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych dla terenów elementarnych określono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające położenie obszaru objętego planem, jego walory architektoniczne i krajobrazowe oraz sąsiedztwo.

Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy, wymagania architektoniczne dotyczące formy zabudowy,

kształt dachów), minimalną powierzchnię wydzielanej działki oraz zasady zagospodarowania terenu (maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną), a także zasady ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego.

3) odnośnie art.1 ust.2 pkt 3:

W § 12 ÷ § 15 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Na obszarze planu, położonym w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu.

4) odnośnie art.1 ust.2 pkt 4:

W § 16 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których ustalono strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz rygory obowiązujące w strefie.

Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

5) odnośnie art.1 ust.2 pkt 5:

Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W § 6 pkt 5 oraz § 11 pkt 3 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony i zabezpieczenia ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, w tym zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych. W § 10 pkt 2 lit.c zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ponadto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska (§ 12 ust.2, § 14 ust.2) oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

6) odnośnie art.1 ust.2 pkt 6:

Walory ekonomiczne przestrzeni wydobyto w projekcie planu poprzez ustalenia mające na celu zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem w stosunku do obecnego planu miejscowego – rozszerzenie możliwości funkcjonalnych, wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej i bogatego programu usługowego oraz uwzględnienie potrzeb właścicieli terenu, wyrażonych we wnioskach do planu.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Powstańców Warszawy, Szarych Szeregów, Władysława Broniewskiego*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu będzie stanowiła koszt dla budżetu gminy, wynikający głównie z realizacji dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, wraz z sieciami uzbrojenia terenu.

7) odnośnie art.1 ust.2 pkt 7:

W projekcie planu uwzględniono wnioski właścicieli terenu oraz możliwość dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

Projekt opracowano z poszanowaniem prawa własności terenów, wyrażającym się w dyspozycjach funkcjonalnych, przebiegu granic terenów elementarnych oraz zasadach dotyczących ewentualnych scaleń i podziałów nieruchomości, uwzględniających położenie i granice własności prywatnych.

8) odnośnie art.1 ust.2 pkt 8:

Obszar opracowania obejmuje teren linii kolejowej, stanowiący, zgodnie z przepisami odrębnymi, teren zamknięty, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

9) odnośnie art.1 ust.2 pkt 9:

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów na cele mieszkalnictwa w zabudowie wielorodzinnej oraz usług i obsługi komunikacji drogowej, zgodnie z ustaleniami studium dla przedmiotowego obszaru (tereny miejskich zespołów mieszkaniowych, centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług oraz tereny zaplecza komunikacji samochodowej), wprowadzenie nowej zabudowy, wzrost

standardów urbanistycznych, zaprojektowanie zespołów mieszkaniowych z uwzględnieniem terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz pełnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.

10) odnośnie art.1 ust.2 pkt 10 i 13:

Plan przewiduje pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.

W § 11 zawarto ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, a w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych – zasady obsługi inżynierskiej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. W § 11 zawarto również ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków specjalnych zgodnie z wymogami obrony cywilnej.

11) odnośnie art.1 ust.2 pkt 11 i 12:

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art.17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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* oraz poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. O przystąpieniu do sporządzania planu zawiadomiono zgodnie z wymogami ustawy, informując o możliwości składania wniosków. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowywania projektu, z których większość została uwzględniona.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, przedstawionym w prognozie oddziaływania na środowisko. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się otwarta dyskusja publiczna.

Do wyłożonego projektu planu wniesiono 1 pismo z uwagami.

Po wprowadzeniu zmian w projekcie Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się ponowna otwarta dyskusja publiczna.

Do ponownie wyłożonego projektu planu wniesiono 1 pismo z uwagami.

Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o pizp.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2018 roku. W jej wyniku 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”. Zgodnie z § 2 ust.1 pkt 3 uchwały uznano zasadność kontynuowania prac planistycznych na podstawie podjętych już uchwał inicjujących.

Na podstawie Studium opracowywane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów miasta. Plany te sporządzane są z uwzględnieniem zapisów Studium, gdyż zgodnie z art.20 ust.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalany plan nie może naruszać ustaleń Studium.

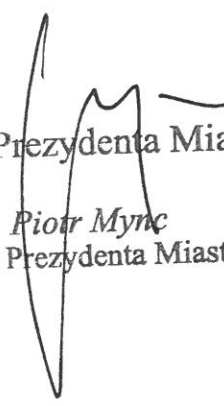
Planowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z powyższym dokumentem oraz z obecnie obowiązującym Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje bezpośrednio skutków finansowych. Jednak po uchwaleniu planu miasto będzie zobowiązane do realizacji części zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy *o samorządzie gminnym*. W planie przewidziano budowę dróg publicznych (wraz z sieciami uzbrojenia terenu). Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym. Wydatki budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat. Ponieważ zapisy planu są w znacznej części kontynuacją przeznaczenia, głównie na cele mieszkaniowe, obecnie obowiązującego planu na tym obszarze, więc po uchwaleniu nie nastąpi przychód do budżetu miasta z tytułu opłaty planistycznej. Przychody gminy wynikać będą przede wszystkim ze wzrostu wartości gruntów komunalnych przeznaczonych do sprzedaży oraz w mniejszym

stopniu z opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości gruntów prywatnych na skutek wybudowania infrastruktury technicznej (drog i sieci). Przewidywać należy również wzrost wysokości podatków od nieruchomości (od gruntów jako skutek planu aktualnie obowiązującego, a także od budynków i lokali, których liczba wzrośnie w związku z intensyfikacją zabudowy wynikającą z ustaleń obecnie procedowanego planu).

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do projektu uchwały.



Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta