

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

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

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503, 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz.553) uchwala się, co następuje:

**Dział I  
Ustalenia wstępne  
Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres regulacji planu**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/337/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Niepodległości, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Niepodległości**, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

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

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

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

**§ 2.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - w szczególności teren

elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

**§ 3. 1.** Na ustalenia planu składają się:

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

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

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

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

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

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

## **Dział II**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Rozdział 2**

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

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

- 1) utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracji wodnych;

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

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

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

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

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

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

### **Rozdział 3**

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

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

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

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

#### **Rozdział 4**

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

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

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

#### **Rozdział 5**

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

**§ 11.** 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z:

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

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

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

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

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

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

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

**§ 14.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

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

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

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

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

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

**§ 17.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

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

**§ 18.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

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

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

## **Rozdział 6**

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

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



**Dział III**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**  
**Rozdział 1**

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

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

**1) przeznaczenie:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) zakaz lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki;

**2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

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

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;**

**4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu objętego strefą „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;**

**5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenu w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;

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

- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 22,0 m,
- b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 750 m<sup>2</sup>,

- c) linie wydzieleni działek należy prowadzić prostopadle do przyległych terenów komunikacyjnych, z których te działki będą obsługiwane;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;

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

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

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) zakaz lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki;

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako niestwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, w układzie kalenicowym, o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami - łączna powierzchnia wystawek oraz okien połaciowych i lukarn może wynosić maksymalnie 25% powierzchni połaci dachowej,
- d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, dachówką cementową, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w następujących odcieniach sytemu oznaczania barw RAL: brąz w przedziale 8000 ÷ 8029, szarość w przedziale 7000 ÷ 7048, czerwień w przedziale 3000 ÷ 3011,
- e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,25$ ,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny  $IZ = 0,1$  i maksymalny  $IZ = 0,35$ ,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych  $TZ = 0,5$ ,
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż  $HZ = 8,5$  m n.p.t.,
- i) zakaz podpiwniczania budynków;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenów: 3MNW i 5MNW objętych strefą „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;

5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
- b) dla części terenów: 2MNW i 3MNW w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;

6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 21,0 m,
- b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 650 m<sup>2</sup>,
- c) linie wydzieleni działek należy prowadzić prostopadle do przyległych terenów komunikacyjnych, z których te działki będą obsługiwane;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;

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

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

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) zakaz lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki,

2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- i) zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - brak ustaleń;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 24,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 750 m<sup>2</sup>,
  - c) linie wydzielenia działek należy prowadzić prostopadle do przyległych terenów komunikacyjnych, z których te działki będą obsługiwane;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 12 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.

## **Rozdział 2**

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

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

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

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

### **Rozdział 3**

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

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

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

- c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu 2ZP położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
  - b) w zagospodarowaniu terenu 1ZP należy uwzględniać dostęp do cieku wodnego zlokalizowanego w granicach terenu elementarnego 1WS, dla prowadzenia prac porządkowych i renowacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla części terenu 1ZP w granicach obszaru i terenu górniczego obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenów elementarnych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenów elementarnych zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR,
  - b) obsługa inżynierska terenów w oparciu projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – do czasu realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu jako funkcję tymczasową dopuszcza się funkcję rolną.

**§ 26.** Dla terenów: **1WS** o powierzchni 0,07 ha i **2WS** o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) umocnienie brzegów kanału i ukształtowanie terenu spełniające funkcję retencyjną kanału,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z funkcjonowaniem systemu odwadniającego tereny przyległe,
  - c) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - d) teren ogólnodostępny z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – brak ustaleń;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zapewnienie dostępu do brzegów dla prowadzenia prac porządkowych i renowacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,

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

#### **Rozdział 4**

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

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

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

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

#### **Dział IV**

##### **Skutki prawne uchwalenia planu**

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

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

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

#### **Dział V**

##### **Ustalenia końcowe**

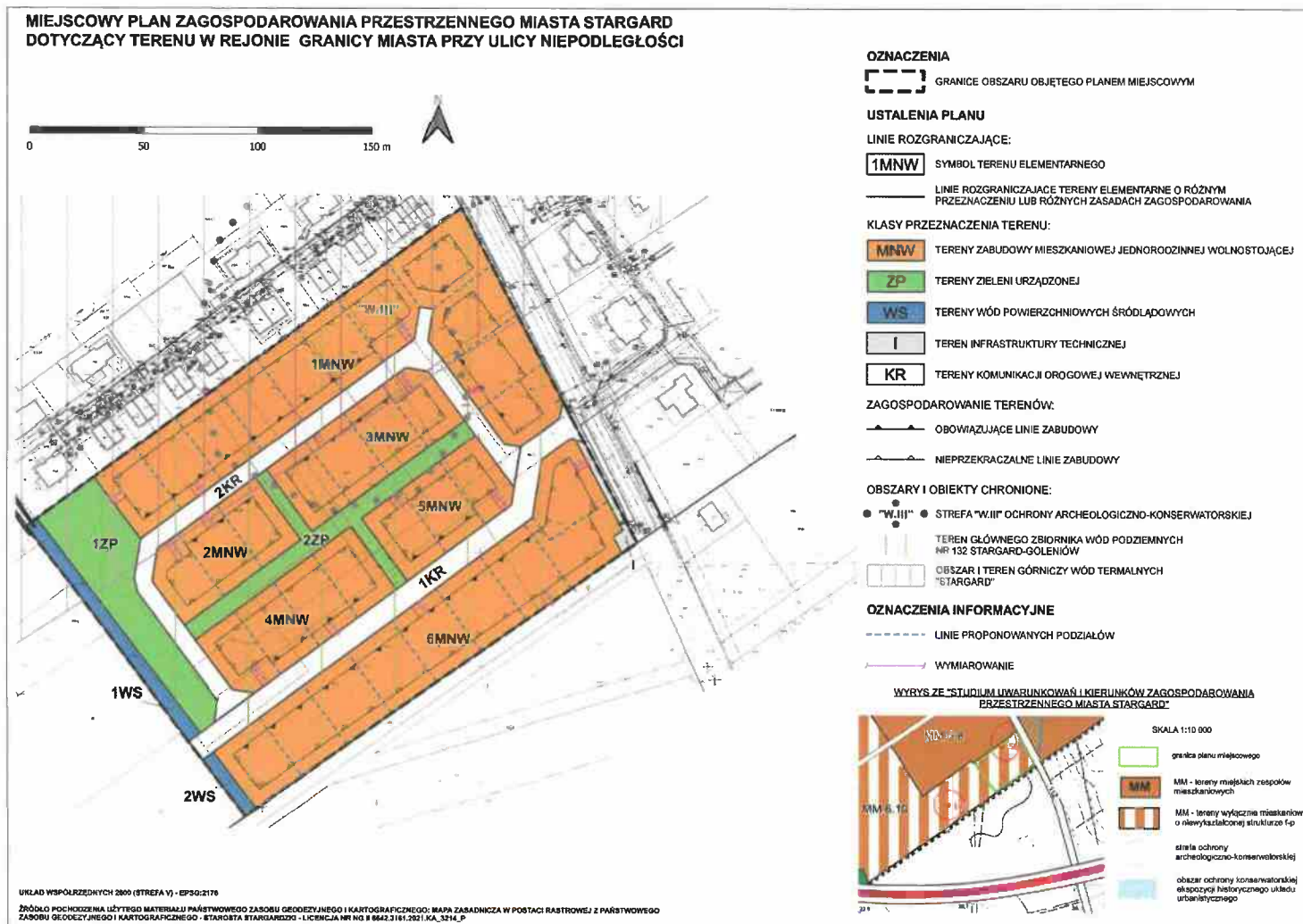
- § 30.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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

**RADCA PRAWNY**  
  
Monika Kaszczyńska-Skiba



## Rysunek planu



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz.553) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie granicy miasta przy ulicy Niepodległości*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego do 29 marca 2023 roku, nie wniesiono żadnych uwag w wyznaczonym do dnia 12 kwietnia 2023 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz.553) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40 i 572), zadanie własne gminy.

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

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

**Informacja o danych przestrzennych planu**

## UZASADNIENIE

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

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

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

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

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej zwaną ustawą o pizp) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (dalej zwaną ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 08 listopada 2021 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej – art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art.39 ust.1 ustawy o uioś,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu – art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 10 listopada 2021 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 21 września 2022 r. wnioski do planu miejscowego – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,

- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych – art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego – art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 28 lutego do 29 marca 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 20 lutego 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 22 marca 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami - art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 12 kwietnia 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osoby prawnej mogły zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu miejscowego - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 2 do uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.

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

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

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

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

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

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

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

### Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

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

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

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

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

#### Walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

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



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

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

#### Prawo własności.

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

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

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

#### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

#### Potrzeby interesu publicznego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art.36 ust.3 ustawy.

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

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

**Z up. Prezydenta Miasta**

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