

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum
handlowego przy ulicy Szczecińskiej**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art.67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/207/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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”, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni 19,991 ha, określa rysunek planu.

3. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zabudowy i zagospodarowania terenów: usługowych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, obsługi komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zasad zagospodarowania cmentarza wraz z ograniczeniami z nim związanymi dla terenów przyległych.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1 : 1 000;
- 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) załączniki nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

5. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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;
- 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został, zgodnie z § 4, na tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza klasy przeznaczenia terenu, dla terenów komunikacji dodatkowo „0” przed numerem.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym - ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczególne.

5. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych sporządzono ustalenia szczegółowe segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady podziału terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 3) klasa przeznaczenia terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica obszaru ochrony konserwatorskiej zespołów zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 8) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;
- 9) wymiarowanie.

7. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

8. Jako granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UC.

9. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) inżynierskie urządzenia sieciowe - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania - najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar sytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem: schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów, tarasów, daszków oraz okapów dachowych;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej, z dopuszczalnym:
 - a) dla MW,U przekroczeniem lub wycofaniem kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 40% łącznej długości ściany, przy zachowaniu minimalnych odległości zawartych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych,
 - b) dla MN,U wycofaniem kubaturowymi elementami elewacji segmentów skrajnych zabudowy szeregowej – do 2 m,
 - c) wysunięciem dla elementów architektonicznych takich jak: balkony, zadaszenia nad wejściem, schodów zewnętrznych, okapy – do 2 m,
 - d) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru (jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych), albo ścian fundamentowych (jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru) - do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), garaże lub wiaty garażowe - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;
- 5) urządzenia i obiekty technologiczne – urządzenia i obiekty techniczne lub ich zespół powiązany technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej (np. suwnice, maszynownie dźwigów, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp.);
- 6) gatunek rodzimy roślin – gatunek roślin, który powstał na danym terenie lub/i zdomowił się trwale, tworząc różnorodne układy roślinne i stanowiąc składnik naturalnych ekosystemów;
- 7) akcent kompozycyjny – budowla o szczególnym znaczeniu dla przestrzeni publicznej (pomnik, obelisk, maszt) lub obiekt architektury ogrodowej (fontanna, posąg, rzeźba, instalacja artystyczna i inne);
- 8) zamknięcie kompozycyjne – zasada usytuowania budynku na osi widokowej oznaczonej na rysunku planu;
- 9) dach płaski – forma dachu budynku o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 15°;
- 10) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) **UC** – teren zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) **U** – teren zabudowy usługowej,

- c) **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków,
 - d) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków,
 - e) **KS,U** – teren obsługi komunikacji z dopuszczeniem usług,
 - f) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - g) **ZC** – teren cmentarza,
 - h) **IE** – teren infrastruktury technicznej – energetyka;
- 2) tereny komunikacyjne:
- a) **KDG** – teren ulicy głównej,
 - b) **KDW** - teren ulicy wewnętrznej,
 - c) **KDG,IT** - teren ulicy głównej i infrastruktury technicznej,
 - d) **KP** - teren ciągu pieszego.
- § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno–przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę lub istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu - istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom, z możliwością powiększenia powierzchni zabudowy do 20% istniejącej powierzchni zabudowy - nie dotyczy to rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) posadowienie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do wewnętrznych granic działek terenu inwestycji składającego się z więcej niż jednej działki;
 - 3) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) należy realizować jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
 - 4) dopuszczalny zakres funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych: handel detaliczny, gastronomia, edukacja, kultura, zdrowie, obsługa administracyjna, komunalna oraz obsługa firm i klientów, drobne rzemiosło, z wyłączeniem usług produkcyjnych, usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki oraz usług motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe, garaże i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep oraz innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej;
 - 5) na terenach MW,U oraz MN,U poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej, takiej jak: wiaty, altany o wysokości do kalenicy do 3 m;

- 6) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych, przy zachowaniu minimalnych odległości zawartych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 7) zakaz stosowania do licowania elewacji budynku tworzyw sztucznych czy blach powlekanych, z wyjątkiem zabudowy usługowej na terenach 1 UC i 3 U, dla której zakaz ten dotyczy elewacji frontowych;
- 8) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanym z planowaną funkcją terenu;
- 2) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia, z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych,
 - b) uzupełnienia nowymi nasadzeniami, gatunkami rodzimymi, w razie koniecznych wycinek drzew kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i realizacją obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi,
 - d) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
 - e) projektowane nawierzchnie utwardzone dróg powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
 - f) zakaz lokalizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obiektów emitujących odory,
 - punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny:
 - a) teren komunikacyjny:
 - ulicy głównej 01 KDG,
 - ulicy głównej i infrastruktury technicznej: 05 KDG,IT i 06 KDG.IT,
 - ulicy wewnętrznej 04 KDW,
 - b) teren cmentarza 5 ZC,

- c) teren zieleni urządzonej: 6 ZP, 11 ZP i 14 ZP;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu 14 ZP ustala się obszar ochrony konserwatorskiej zespołów zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego, obejmujący zespół zieleni wysokiej o wartościach historycznych ujęty w kształcie owalu, stanowiący kontynuację kompozycji zieleni przy „15 Południku” (monument otoczony kasztanowcami po stronie północnej ulicy Szczecińskiej, usytuowany poza granicami planu) – obowiązuje:
 - a) zachowanie i uczynienie kompozycji zieleni wysokiej komponowanej (kasztanowce) w układzie owalu wraz z nasadzoną w kierunku południowym szpalą grabowym,
 - b) w razie koniecznych wycinek drzew, uzupełnienia nowymi nasadzeniami gatunkami rodzimymi;
- 2) na terenie 5 ZC ustala się obszar ochrony konserwatorskiej zespołów zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego, obejmujący Cmentarz Jeńców Stalagu II D – obowiązuje:
 - a) realizacja pochówków z zachowaniem głównej alei przebiegającej od strony wschodniej na zachód, jako pozostałości dawnej drogi cmentarnej - na rysunku planu wskazano nieobligatoryjny układ alei cmentarnych,
 - b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia, z możliwością wycinki niezbędnych drzew jedynie dla celów sanitarnych,
 - c) w razie koniecznych wycinek drzew, uzupełnienia nowymi nasadzeniami gatunkami rodzimymi.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) od terenu cmentarza Jeńców Stalagu II D, usytuowanego na terenie 5 ZC, ustala się:
 - a) strefę ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 150 m od jego granicy, w obrębie której obowiązują zakazy w zakresie lokalizacji studni i ujęć wody oraz obowiązuje podłączenie budynków do sieci wodociągowej,
 - b) strefę ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 50 m od jego granicy, w obrębie której obowiązują zakazy w zakresie lokalizacji studni i ujęć wody, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz obowiązuje przyłączenie budynków do sieci wodociągowej;
- 2) nad obszarem planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, dla której określono pas technologiczny o szerokości 40 m (w odległości 20 m od osi linii w obu kierunkach) - obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu, które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia, związane z dopuszczalnymi poziomami pól elektromagnetycznych w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, stąd ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały, jak i czasowy, pobyt ludzi oraz zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 3) obszar planu graniczy bezpośrednio z terenami zamkniętymi, w związku z tym ustala się:

- a) możliwość wykorzystania ulic: głównej oznaczonej symbolem 01 KDG oraz wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW dla potrzeb transportu wojskowego - ich parametry winny być dostosowane do obsługi ruchu ciężkiego (między innymi przez ciężki sprzęt bojowy),
- b) zachowanie we wschodniej części terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 08 KP, fragmentu drogi alarmowej, wykorzystywanej na potrzeby obsługi terenów zamkniętych, położonych poza granicami planu.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren objęty planem położony jest w całości na obszarze występowania 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 - wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) teren objęty planem położony jest w całości w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne - zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża;
- 3) na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, przy:
 - a) zachowaniu kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – od 80° do 100°,
 - b) możliwości 10% tolerancji szerokości frontu działek i powierzchni działek, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania dojazdów wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości frontów wydzielanych działek nie dotyczą działek budowlanych pod zabudowę lokalizowaną w głębi terenu;
- 5) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych;

- 7) działki wydzielone przed wejściem w życie planu, lub powstałe w wyniku wydzielenia wzdłuż linii rozgraniczających, o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z planem.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica główna (ulica Szczecińska), przylegająca do obszaru planu;
- 2) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje budowa garaży podziemnych lub częściowo zagłębionych, w ilości minimum 30% wymaganych miejsc do parkowania – dopuszcza się ich realizację poza obrysem budynku, w granicach terenu elementarnego, pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu – dopuszcza się budowę garaży podziemnych dla pozostałych terenów;
- 4) ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania dla samochodów osobowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - c) dla lokalu usługowego, ekspozycyjno-handlowego – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla obiektu wystawowego, galerii itp. – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla kina, teatru, sal konferencyjnych – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 miejsc siedzących,
 - g) dla terenu stacji paliw – minimum 3 miejsca do parkowania,
 - h) dla gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) dla hotelu – minimum 1 miejsce do parkowania na pokój hotelowy, apartament,
 - j) dla biur i administracji – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - k) dla terenu cmentarza – 1 miejsce do parkowania na 1 000 m² powierzchni cmentarza;
- 5) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w pkt 4;
- 6) ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla terenów komunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów stacji paliw – minimum 1 miejsce do parkowania,
 - c) dla terenu cmentarza – minimum 1 miejsce postojowe,
 - d) dla terenów budowlanych (przeznaczonych pod zabudowę):

- minimum 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
- minimum 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 40,
- minimum 3 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 41 do 100,
- minimum 4% liczby ogólnej miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 100.

7) przebiegi ścieżek rowerowych, chodników, jezdni, miejsc do parkowania i zieleni przyulicznej pokazane na rysunku planu są przybliżone - uściślenie lokalizacji tych elementów w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;

8) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) tereny komunikacyjne (01 KDG, 02 KDW, 03 KDW, 04, KDW, 05 KDG.IT, 06 KDG.IT, 07 KP, 08 KP, 09 KP i 010 KP) oraz dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenów elementarnych, poza terenami komunikacyjnymi, stanowią korytarze infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały, a także ich rozbudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów;
- 4) w miejscach przebiegu infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 5) należy zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 6) w przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu, możliwa jest przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w wodę:
 - a) w systemie zbiorowego zaopatrzenia istniejącą i projektowaną siecią wodociągową,
 - b) minimalna średnica sieci wodociągowej - DN 50,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą nowe średnice i nowe materiały,
 - d) na cele przeciwpożarowe - z hydrantów, zamontowanych na sieci wodociągowej - dopuszcza się również wykorzystanie dla potrzeb p.poż. wodę opadową i roztopową gromadzoną w zbiornikach retencyjnych realizowanych na poszczególnych terenach elementarnych,

e) 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 poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami – w razie konieczności dopuszcza się lokalizację studni publicznych poza strefą ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;

8) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

a) ścieki sanitarne z terenu objętego opracowaniem należy odprowadzać do kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego,

b) minimalna średnica sieci kanalizacyjnej - DN 100;

9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej,

b) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej - DN 150 ,

c) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzanie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),

d) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu w zależności od warunków gruntowo-wodnych,

e) zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,

f) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

g) odprowadzane wody opadowe i roztopowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;

10) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu,

b) minimalna średnica sieci gazowej - DN 25,

c) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych,

d) wzdłuż sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi – ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu związane są z zagwarantowaniem dostępności do gazociągów,

e) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

11) zaopatrzenie w ciepło:

a) preferuje się włączenie istniejących oraz projektowanych obiektów do istniejących i rozbudowywanych sieci ciepłowniczych,

b) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła, zasilanych ekologicznymi nośnikami energii, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;

12) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zasilanie obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, usytuowanych poza obszarem objętym planem,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii zabudowy określonych na rysunku planu,
- c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych - po ich przebudowie na linie kablowe oznaczone na rysunku planu pasy technologiczne dla linii napowietrznych przestają obowiązywać,
- d) wzdłuż linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne, które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:
 - dla linii napowietrznej 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych 15 kV – 14 m (po 7 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznych 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m od osi linii),
 - dla kablowej linii 110 kV – 1 m (po 0,5 m od osi linii),
 - dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m od osi linii),
- e) na budynkach i na działkach budowlanych dopuszcza się wykorzystanie mikroinstalacji w rozumieniu art.2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyjątkiem terenu 1 UC, dla którego dopuszcza się realizację instalacji wykorzystującej odnawialne źródła energii do 500 kW;

13) obsługa telekomunikacyjna:

- a) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
- b) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg,
- c) dalszy rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;

14) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- a) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta,
- b) 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;

15) na obszarze planu obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów;

- 2) do czasu realizacji ulicy głównej 01 KDG - obwodnicy miejskiej łączącej ulicę Szczecińską z ulicą Spokojną, dopuszcza się zagospodarowanie ulicą dojazdową o przekroju poprzecznym: 1 x 2 pasy ruchu, chodniki dwustronne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i tymczasowych obiektów usługowych w zakresie usług handlu, gastronomii, rozrywki, w tym pawilonów, przekryć namiotowych lub innych, umieszczanych na czas imprez okolicznościowych, wystaw, świąt – obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UC**, o powierzchni 6,291 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) dopuszczalny zakres usług: usługi handlu, gastronomii, kultury, sztuki, zdrowia, edukacji, sportu i rekreacji, turystyki, stacja paliw, centrum badawcze, logistyczne, technologiczne, administracyjne,
 - b) zagospodarowanie terenu poprzez realizację:
 - dojść i wewnętrznej komunikacji, parkingów terenowych,
 - zieleni urządzonej,
 - elementów urządzenia przestrzeni publicznej,
 - inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację:
 - garaży podziemnych i wielopoziomowych parkingów,
 - obiektów i urządzeń o których mowa w § 14 pkt 4;
 - d) na głównej osi widokowej (zgodnie z rysunkiem planu: od wschodu – na przedłużeniu osi widokowej z ulicy wewnętrznej 02 KDW i od zachodu – od wjazdu na obszar planu z terenu sąsiedniego) dopuszcza się zastosowanie zamknięcia kompozycyjnego poprzez realizację dominanty architektonicznej o powierzchni do 400 m², o wysokości do 25 m, krytą dachem o dowolnej geometrii,
 - e) na głównej osi widokowej (zgodnie z rysunkiem planu: od wschodu – na przedłużeniu osi widokowej z ulicy wewnętrznej 02 KDW i od północy od wjazdu na obszar planu) dopuszcza się zastosowanie akcentu kompozycyjnego (zagospodarowania terenu lub budowli o wysokości do 25 m),
 - f) zabudowa wolnostojąca lub łączona w zespoły zabudowy,
 - g) zakaz lokalizacji:
 - funkcji magazynowej o powierzchni większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - budynków mieszkaniowych,
 - parkingów dla samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep,

- h) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, natomiast od strony granicy obszaru planu obowiązują odległości zabudowy od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie usytuowania budynków;
- i) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
- nieprzekraczalna w odległości 10 m i 15 m od linii rozgraniczającej teren ulicy wewnętrznej oznaczony symbolem 03 KDW,
 - nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: 5 ZC i 8 MN,U,
 - nieprzekraczalna po granicy terenu pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- j) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
- k) intensywność zabudowy - od 0,1 do 3,0,
- l) wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 17,5 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu - nie dotyczy wysokości dominanty architektonicznej, o której mowa w lit.d;
- m) wysokość budowli do 30 m,
- n) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki - do 17,5 m (nie dotyczy dominanty architektonicznej, o której mowa w lit.d),
- o) geometria dachów:
- dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°,
 - formy przekryć dachowych dostosować do potrzeb ukształtowania harmonijnej kompozycji przestrzennego całego kompleksu zabudowy,
- p) kolorystyka obiektów ujednolicona, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
- q) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- b) zagospodarowanie terenu zielenią zróżnicowaną gatunkowo w postaci trawników, żywopłotów, roślinności ozdobnej i zieleni wysokiej – na gruncie, w donicach, na stropach obiektów podziemnych, na dachach i elewacjach,
- c) zakaz magazynowania i składowania odpadów niebezpiecznych, z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów będących skutkiem prowadzonej działalności usługowej;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) teren 1 UC wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się łączenia działek w obrębie terenu elementarnego,
- c) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej – 3 000 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 50 m;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1,
 - b) nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem technologicznym:
 - obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 03 KDW,
 - b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KS,U**, o powierzchni 0,270 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren obsługi komunikacji z dopuszczeniem usług – stacja paliw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej uzupełniającej funkcję podstawową w zakresie usług handlu, gastronomii oraz usług warsztatowych, z wyłączeniem usług lakierniczych,
 - b) zabudowa wolnostojąca lub łączona w zespoły zabudowy,
 - c) zabudowa o jednolitej formie architektonicznej w granicach terenu elementarnego,
 - d) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy wewnętrznej oznaczony symbolem 03 KDW,
 - nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 05 KDG,IT,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,0,
 - h) wysokość zabudowy:

- do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 10 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych,
 - i) geometria dachów - dachy płaskie,
 - j) kolorystyka obiektów ujednolicona, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - k) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - b) zagospodarowanie terenu zielenią zróżnicowaną gatunkowo w postaci trawników, żywopłotów, roślinności ozdobnej i zieleni wysokiej,
 - c) zakaz magazynowania i składowania odpadów niebezpiecznych, z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów będących skutkiem prowadzonej działalności usługowej;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) dopuszcza się łączenia działek w obrębie terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 000 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 30 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 03 KDW,
 - b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U**, o powierzchni 0,685 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) lokalizacja usług handlu, gastronomii, kultury, sztuki, zdrowia, edukacji, sportu i rekreacji, turystyki, obsługi komunikacji samochodowej, centrum administracyjne,
 - b) zabudowa wolnostojąca lub łączona w zespoły zabudowy,
 - c) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny ulic oznaczone symbolami: 01 KDG i 03 KDW,
- nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: 06 KDG, IT i 4 IE,

e) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,2,

g) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 8 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu,

h) wysokość budowli do 30 m,

i) geometria dachów:

- dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°,
- formy przekryć dachowych dostosować do potrzeb ukształtowania harmonijnej kompozycji przestrzennego całego kompleksu zabudowy,

j) kolorystyka obiektów ujednolicona, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,

k) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,

b) zagospodarowanie terenu zielenią zróżnicowaną gatunkowo w postaci trawników, żywopłotów, roślinności ozdobnej i zieleni wysokiej,

c) zakaz magazynowania i składowania odpadów niebezpiecznych, z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów będących skutkiem prowadzonej działalności usługowej;

4) zasady podziału terenu:

a) dopuszcza się łączenia działek w obrębie terenu elementarnego,

b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 500 m²,
- szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 25 m;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,

b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wł) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem technologicznym:

a) obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,

b) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 03 KDW,
- b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 IE**, o powierzchni 0,018 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – energetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu - teren lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, służącej przesyłowi energii elektryczną (słup napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia);
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) teren 4 IE wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – zakaz podziału;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji - z ulicy Szczecińskiej oznaczonej symbolem 6 KDG,IT;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nad terenem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem technologicznym:
 - a) obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - b) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ZC**, o powierzchni 0,645 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren cmentarza – Cmentarz Jeńców Stalagu II D w Stargardzie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) tereny grzebalne, kolumbaria, zieleń urządzona, wewnętrzna komunikacja,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza, m.in.: kaplicy oraz miejsca gromadzenia odpadów,
 - c) oświetlenie parkowe o wysokości do 4 m,
 - d) utwardzona nawierzchnia głównej alei,

- e) lokalizacja głównego wejścia i wjazdu na teren cmentarza – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:
 - akcentów plastycznych i elementów urządzenia terenu,
 - inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - g) powierzchnia zabudowy - do 5% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy - od 0,0 do 0,05,
 - i) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu - dopuszcza się akcent architektoniczny o wysokości do 12 m,
 - j) geometria dachów - dachy o geometrii dowolnej,
 - k) zastosowanie szlachetnych materiałów wykończeniowych (np. kamień naturalny, klinkier, tynki szlachetne, cegła elewacyjna, szkło);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%,
 - b) zagospodarowanie terenu zielenią zróżnicowaną gatunkowo w postaci żywopłotów, roślinności ozdobnej i zieleni wysokiej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren objęty obszarem ochrony konserwatorskiej zespołów zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 8 pkt 2;
- 5) zasady podziału terenu:
- a) teren 5 ZC wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – zakaz podziału;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW,
 - b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12,
 - c) miejsca postojowe realizowane na terenie oznaczonym symbolem 04 KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia poza terenem cmentarza,

- b) nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami technologicznymi, o szerokości której mowa w § 13 pkt 12 lit.d - ustala się przebudowę lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku kolizji z zagospodarowaniem planowanego zagospodarowania cmentarza - w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych pasy technologiczne tracą swoją wartość.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 ZP**, o powierzchni 3,547 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) teren ogólnodostępny,
 - b) elementy urządzenia i wyposażenia terenu, w tym służących obsłudze rekreacji i sportu,
 - c) ciągi piesze i rowerowe z nawierzchnią przepuszczalną,
 - d) oświetlenie typu parkowego,
 - e) dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:
 - akcentów plastycznych i elementów urządzenia terenu,
 - inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - obiektów związanych z funkcjonowaniem parku, m.in.: zaplecza sanitarnego oraz miejsca gromadzenia odpadów w rejonie wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 1% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy - od 0,0 do 0,01,
 - h) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 4 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - i) geometria dachów - dachy o geometrii dowolnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%,
 - b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia, z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych,
 - c) uzupełnienia nowymi nasadzeniami, gatunkami rodzimymi, w razie koniecznych wycinek drzew, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 6 ZP wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – zakaz podziału;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,

- b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW oraz terenów położonych poza granicami planu,
 - b) miejsca do parkowania dla obsługi terenu 6 ZP realizowane w ciągu ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie 04 KDW,
 - b) nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami technologicznymi, o szerokości o której mowa w § 13 pkt 12 lit.d - ustala się przebudowę lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku kolizji z zagospodarowaniem planowanego zagospodarowania cmentarza - w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych pasy technologiczne tracą swoją ważność.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 MN,U**, o powierzchni 0,644 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków,
 - b) realizacja dojazdów wewnętrznych o szerokości minimum 8 m, z dopuszczeniem szerokości minimum 6 m dla obsługi maksymalnie trzech budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa szeregowa,
 - b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczających: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 6 ZP oraz teren ciągu pieszego oznaczony symbolem 010 KP,
 - nieprzekraczalna w odległości 7 m od linii rozgraniczającej teren ulicy wewnętrznej oznaczony symbolem 04 KDW,
 - nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy głównej oznaczony symbolem 01 KDG,
 - obowiązująca linia zabudowy dla elewacji frontowej budynku w odległości 7 m od wewnętrznego dojazdu lub zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustalenia zawartego w § 3 pkt 3 lit.b, c,
 - d) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy - od 0,2 do 1,6,

- f) wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu - dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - g) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - h) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) teren 7 MN,U wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 260 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 7,5 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 150 m – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1 lit.b;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW, poprzez wewnętrzny dojazd,
 - b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 MN,U**, o powierzchni 1,347 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków,
 - b) realizacja dojazdów wewnętrznych o szerokości minimum 8 m, z dopuszczeniem szerokości minimum 6 m dla obsługi maksymalnie czterech budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) zabudowa szeregowa,

- b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
- c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
- nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 6 ZP,
 - nieprzekraczalna i obowiązująca w odległości 7 m od linii rozgraniczającej teren ulicy wewnętrznej oznaczony symbolem 04 KDW,
 - nieprzekraczalna w odległości 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od wewnętrznego dojazdu dla elewacji bocznych skrajnych segmentów zabudowy,
 - nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy głównej oznaczony symbolem 01 KDG,
 - obowiązująca linia zabudowy dla elewacji frontowej budynku w odległości 7 m od wewnętrznego dojazdu lub zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustalenia zawartego w § 3 pkt 3 lit.b, c,
- d) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy - od 0,2 do 1,6,
- f) wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 11 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu - dopuszcza się kondygnację podziemną,
- g) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
- h) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) teren 8 MN,U wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 250 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 7,5 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 150 m - obowiązują ustalenia § 9 pkt 1,

- b) nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem technologicznym:
 - obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW i poprzez wewnętrzny dojazd,
- b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9 U, o powierzchni 0,274 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- a) dopuszczalny zakres usług: usługi handlu, gastronomii, kultury, edukacji, sportu i rekreacji, turystyki, opieki społecznej i zdrowotnej,
- b) zabudowa wolnostojąca lub łączona w zespoły zabudowy,
- c) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy głównej oznaczony symbolem 01 KDG,
 - nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczających: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 11 ZP oraz ciąg pieszy oznaczony symbolem 09 KP,
- e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,6,
- g) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 10,5 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu,
- h) geometria dachów:
 - dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°,
 - formy przekryć dachowych dostosować do potrzeb ukształtowania harmonijnej kompozycji przestrzennego całego kompleksu zabudowy,
- i) kolorystyka obiektów ujednolicona, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
- j) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,

- b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
 - 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 9 U wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 200 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 20 m;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na części terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN:
 - a) obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - b) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy głównej oznaczonej symbolem 01 KDG,
 - b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;
 - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.
- § 24.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 MW,U**, o powierzchni 1,412 ha, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub łączona w zespoły zabudowy,
 - b) zabudowa o jednolitej formie architektonicznej w granicach terenu elementarnego,
 - c) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalna w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy głównej oznaczony symbolem 01 KDG oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - obowiązująca w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy wewnętrznej oznaczony symbolem 02 KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalna w odległości 5 m od terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 14 ZP,

- e) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - od 0,2 do 2,0,
 - g) wysokość zabudowy - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,5 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - h) geometria dachów - dachy płaskie,
 - i) kolorystyka obiektów ujednolicona, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - j) realizacja placów zabaw dla dzieci o powierzchni minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
 - k) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) teren 10 MW,U wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 500 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 30 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na części terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN:
- a) obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - b) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW oraz ulicy głównej oznaczonej symbolem 01 KD.G,
 - b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11 ZP**, o powierzchni 0,267 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) teren ogólnodostępny,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - c) elementy urządzenia i wyposażenia terenu, w tym służących obsłudze rekreacji, w tym plac zabaw, siłownie zewnętrzne itp.,
 - d) ciągi piesze i rowerowe z nawierzchnią przepuszczalną,
 - e) oświetlenie typu parkowego,
 - f) inżynierskie urządzenia sieciowe oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80%,
 - b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego szpaleru drzew, z możliwością jego uzupełnienia rodzimymi gatunkami,
 - c) dopuszcza się wycinki drzew zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3 lit. a, b;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 11 ZP wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – zakaz podziału;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na części terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN:
 - a) obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - b) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW oraz ulicy głównej oznaczonej symbolem 01 KDG,
 - b) teren 11 ZP nie generuje obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zaopatrzenie energią elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12 MW,U**, o powierzchni 0,918 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub łączona w zespoły zabudowy,

- b) zabudowa o jednolitej formie architektonicznej w granicach terenu elementarnego,
 - c) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 14 ZP oraz linii rozgraniczającej teren ciągu pieszego oznaczony symbolem 07 KP,
 - obowiązująca w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy wewnętrznej oznaczony symbolem 02 KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - od 0,2 do 2,0,
 - g) wysokość zabudowy - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - h) geometria dachów - dachy płaskie,
 - i) kolorystyka obiektów ujednolicona, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - j) realizacja placów zabaw dla dzieci o powierzchni minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
 - k) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) teren 12 MW,U wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 500 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 30 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW,
 - b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyłącznych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13 MW,U**, o powierzchni 0,368 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub łączona w zespoły zabudowy,
 - b) zabudowa o jednolitej formie architektonicznej w granicach terenu elementarnego,
 - c) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - nieprzekraczalna w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 14 ZP oraz linii rozgraniczającej teren ciągów pieszych oznaczonych symbolami: 07 KP i 08 KP,
 - obowiązująca w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren ulicy wewnętrznej oznaczony symbolem 02 KDW,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - od 0,2 do 2,0,
 - g) wysokość zabudowy - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 14,5 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - h) geometria dachów - dachy płaskie,
 - i) kolorystyka obiektów ujednolicona, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - j) realizacja placów zabaw dla dzieci o powierzchni minimum 2% powierzchni działki budowlanej,
 - k) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 13 MW,U wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 500 m²,
 - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – minimum 30 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW,
- b) wskaźnik miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 13.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14 ZP**, o powierzchni 0,701 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) teren ogólnodostępny,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - c) ciągi piesze i rowerowe z nawierzchnią przepuszczalną,
 - d) oświetlenie typu parkowego,
 - e) inżynierskie urządzenia sieciowe oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80%,
 - b) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu,
 - c) uzupełnienia nowymi nasadzeniami z zachowaniem dotychczasowego składu gatunkowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują ustalenia § 8 pkt 1;
- 5) zasady podziału terenu:
 - a) teren 14 ZP wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – zakaz podziału;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Szczecińskiej, położonej poza granicami planu,
 - b) teren 14 ZP nie generuje obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zaopatrzenie energią elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Szczecińskiej, położonej poza granicami planu.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDG**, o powierzchni 0,902 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren ulicy głównej – droga publiczna;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) odcinek obejścia drogowego miasta Stargard o szerokości w liniach rozgraniczających – 30 m z poszerzeniem (trójkąty widoczności) – według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny - 1 lub 2 x 2 pasy ruchu (jedna lub dwie jezdnie dwupasowe dwukierunkowe), chodniki dwustronne, pasy zieleni, ścieżka rowerowa dwukierunkowa,
 - c) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem,
 - d) dopuszcza się lokalizację wewnętrznej komunikacji dla obsługi terenów przyległych,
 - e) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obustronne nasadzenia zieleni przyulicznej wraz z alejowym nasadzeniem drzew, z uwzględnieniem przebiegającej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 01 KDG wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – dopuszcza się jedynie podział dla potrzeb inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem technologicznym:
 - obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność,
 - b) przy projektowaniu ulicy uwzględnić ustalenia § 9 pkt 3 lit.a;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - ustala się przebieg infrastruktury technicznej - inżynierskie urządzenia sieciowe oraz sieci uzbrojenia podziemnego (sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa i inna niezbędna dla obsługi terenów zurbanizowanych).

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,518 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ulicy wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) ulica wewnętrzna ogólnodostępna,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m z poszerzeniem (trójkąty widoczności) – według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny - 1 x 2 pasy ruchu, chodniki dwustronne,
 - d) wyposażenie ulicy zgodne z jej przeznaczeniem,
 - e) dopuszcza się lokalizację:
 - ścieżki rowerowej,
 - miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla obsługi terenów przyległych do ulicy wewnętrznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) obustronne nasadzenia zieleni przyulicznej wraz z alejowym nasadzeniem drzew,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) teren 02 KDW wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – dopuszcza się jedynie podział dla potrzeb inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przy projektowaniu ulicy wewnętrznej uwzględnić ustalenia § 9 pkt 3 lit.a;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - ustala się przebieg infrastruktury technicznej - inżynierskie urządzenia sieciowe oraz sieci uzbrojenia podziemnego (sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa i inna niezbędna dla obsługi terenów zurbanizowanych).

§ 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **03 KDW**, o powierzchni 0,457 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ulicy wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) ulica wewnętrzna ogólnodostępna,
 - b) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,5 m do 44 m z poszerzeniem – według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny – 1 x 2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwupasowa dwukierunkowa), chodnik minimum jednostronny,
 - d) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) w wolnych przestrzeniach dopuszcza się nasadzenia drzew w formie alei, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, z uwzględnieniem przebiegającej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6;
- 4) zasady podziału terenu:
- a) teren 03 KDW wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – dopuszcza się jedynie podział dla potrzeb inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem technologicznym:
- a) obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - b) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - ustala się przebieg infrastruktury technicznej - inżynierskie urządzenia sieciowe oraz sieci uzbrojenia podziemnego (sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa i inna niezbędną dla obsługi terenów zurbanizowanych).

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **04 KDW**, o powierzchni 0,263 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) ulica wewnętrzna ogólnodostępna,
 - b) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 m do 17 m z poszerzeniem (trójkąt widoczności) – według rysunku planu,
 - c) przekrój poprzeczny – 1 x 2 pasy ruchu (jedna jezdnia dwukierunkowa, ciąg pieszo-jezdny w rejonie terenu 6 ZP),
 - d) wyposażenie ulicy zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - e) realizacja miejsc do parkowania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zachowanie istniejącego szpaleru drzew, uwzględniając ustalenia pkt 3 lit.b,
 - b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 04 KDW wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

- b) po wydzieleniu – zakaz podziału terenu nie związanego z wydzieleniem działek pod drogę;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 m i 150 m – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - ustala się przebieg infrastruktury technicznej - inżynierskie urządzenia sieciowe oraz sieci uzbrojenia podziemnego (sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa i inna niezbędna dla obsługi terenów zurbanizowanych).

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **05 KDG,IT**, o powierzchni 0,080 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ulicy głównej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,6 m do 17 m – według rysunku planu,
 - b) możliwość realizacji jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc do parkowania, zieleni przydrożnej, oświetlenia ulicznego,
 - c) ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia, z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych i kolidujących z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) uzupełnienia nowymi nasadzeniami, niekolidującymi z projektowanym uzbrojeniem technicznym;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 05 KDG,IT wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – możliwe przyłączenia do działki drogowej ulicy Szczecińskiej;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy Szczecińskiej, przyległej do obszaru planu;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - ustala się przebieg infrastruktury technicznej - inżynieryjne urządzenia sieciowe oraz sieci uzbrojenia podziemnego (sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa i inna niezbędna dla obsługi terenów zurbanizowanych).

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **06 KDG,IT**, o powierzchni 0,188 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ulicy głównej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,3 m do 14,5 m – według rysunku planu,
 - b) możliwość realizacji jezdni, chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc do parkowania, zieleni przydrożnej, oświetlenia ulicznego,
 - c) ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia, z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych i kolidujących z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) uzupełnienia nowymi nasadzeniami, niekolidującymi z projektowanym uzbrojeniem technicznym;
- 4) zasady podziału terenu:
 - a) teren 06 KDG,IT wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
 - b) po wydzieleniu – możliwe przyłączenia do działki drogowej ulicy Szczecińskiej;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nad częścią terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasem technologicznym – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy Szczecińskiej, przyległej do obszaru planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - ustala się przebieg infrastruktury technicznej - inżynieryjne urządzenia sieciowe oraz sieci uzbrojenia podziemnego (sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa i inna niezbędna dla obsługi terenów zurbanizowanych).

§ 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **07 KP**, o powierzchni 0,025 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ciągu pieszego, ogólnodostępnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m,
 - b) nasadzenia drzew w formie alei, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej,
 - c) oświetlenie uliczne typu parkowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wprowadzić nasadzenia drzew w formie alei, szpalerów grabowych oraz zieleni niskiej z uwzględnieniem roślinności, o której mowa w § 6 pkt 3 lit.a, b;
 - 4) zasady podziału terenu - teren 07 KP wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

§ 36. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **08 KP**, o powierzchni 0,108 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ciągu pieszego, ogólnodostępnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m z poszerzeniem do 14 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) oświetlenie uliczne typu parkowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wprowadzić nasadzenia drzew w formie alei, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej z uwzględnieniem roślinności, o której mowa w § 6 pkt 3 lit.a, b;
- 4) zasady podziału terenu - teren 08 KP wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przy projektowaniu ciągu pieszego uwzględnić ustalenia § 9 pkt 3 lit.b;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

§ 37. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **09 KP**, o powierzchni 0,031 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ciągu pieszego, ogólnodostępnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m,
 - b) oświetlenie uliczne typu parkowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wprowadzić nasadzenia drzew w formie alei, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej z uwzględnieniem roślinności, o której mowa w § 6 pkt 3 lit.a, b;
- 4) zasady podziału terenu - teren 09 KP wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,
 - b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na części terenu (zgodnie z rysunkiem planu) przebiega pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN:
 - a) obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - b) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej pas technologiczny traci swoją ważność;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

§ 38. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **010 KP**, o powierzchni 0,032 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ciągu pieszego, ogólnodostępnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m,
 - b) oświetlenie uliczne typu parkowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - wprowadzić nasadzenia drzew w formie alei, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej z uwzględnieniem roślinności, o której mowa w § 6 pkt 3 lit.a, b;
- 4) zasady podziału terenu - teren 010 KP wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów, w strefie C – obowiązują ustalenia § 10 ust.1,

- b) teren położony w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) położona w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 150 m – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 39. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

- 1) *zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej działki o numerze geodezyjnym 123/3 przy ulicy Szczecińskiej, uchwalonej uchwałą Nr III/29/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 99, poz.2432);*
- 2) *zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”, uchwalonej uchwałą Nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2463 oraz z 2020 r. poz.1504).*

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 42. 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.

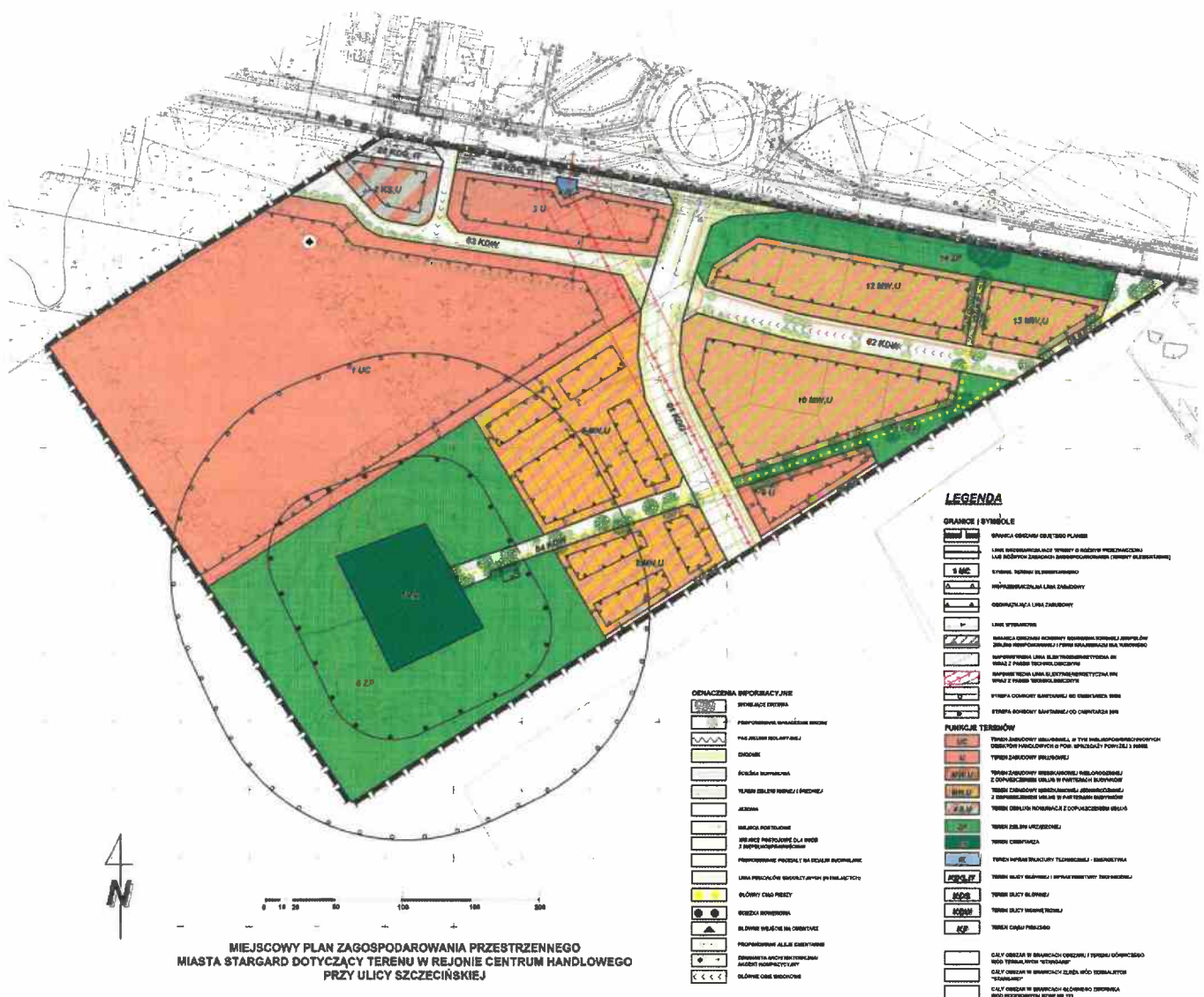
Opinia Nr 89/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kaszczyszyn-Słaba

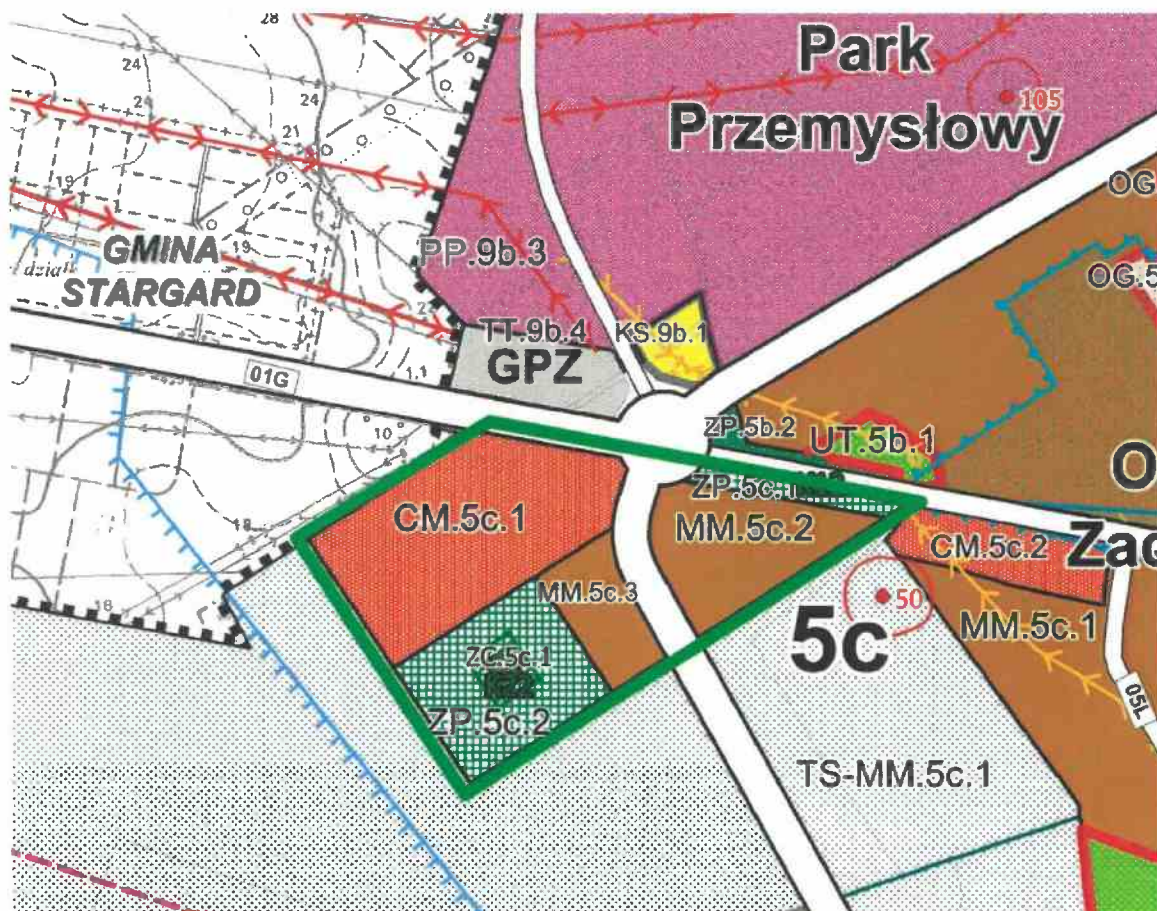
**Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia**

Rysunek planu



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard

Skala 1:10 000



FUNKCJE TERENÓW

OZNACZENIA

	Granica obszaru objętego planem
	CM - centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług
	MM - tereny miejskich zespołów mieszkaniowych
	ZP - projektowane tereny zieleni parkowej
	ZC - tereny zieleni cmentarnej
	KD.G - droga główna
	obszary i obiekty ochrony konserwatorskiej zespołów zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej*, wyłożonego w dniach od 20 kwietnia do 23 maja 2023 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 07 czerwca 2023 roku terminie – 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 155/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez Salkon Saller Polbau Sp. z o.o. Sp. K., właściciela działek o numerach: 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1 (obręb 8) przy ul. Szczecińskiej 81, dotyczące:
 - a) usunięcia dla terenów: 1 UC i 3 U zakazu stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych oraz blach powlekanych – uwaga nieuwzględniona - tereny te położone są w strefie CM - centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, które służą przede wszystkim tworzeniu sieci ośrodków usługowych, na których dopuszcza się lokalizowanie między innymi obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych, hotelowych - dążyć należy do podnoszenia estetyki nowo wznoszonych budynków, wykorzystując nowe technologie – uwagę częściowo uwzględniono poprzez wskazanie, że zakaz ten dotyczy elewacji frontowej budynku,
 - b) zmiany dla terenu 1 UC konieczności zastosowania akcentu kompozycyjnego na dopuszczenie – uwaga uwzględniona – dla terenu 1 UC zmieniono zapis w celu „dopuszczenia” akcentu kompozycyjnego,
 - c) zmniejszenia dla terenu 1 UC wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% - uwaga nieuwzględniona - zgodnie z ustaleniami Studium teren 1 UC położony jest w strefie oznaczonej symbolem CM - centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, dla których określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% - ze względu na zmiany klimatyczne nie jest wskazane zmniejszanie tego wskaźnika,
 - d) wskazania dla terenu 1 UC możliwości zagospodarowania zielenią również dachów i elewacji – uwaga uwzględniona – dla terenu 1 UC uzupełniono ustalenia planu,

- e) zmniejszenia dla terenu 3 U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10% - uwaga nieuwzględniona - zgodnie z ustaleniami Studium teren 3 U położony jest w strefie oznaczonej symbolem CM - centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, dla których określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% - ze względu na zmiany klimatyczne nie jest wskazane zmniejszanie tego wskaźnika,
 - f) dopuszczenia dla terenu 3 U możliwości budowy wolnostojącego pylonu reklamowego o wysokości do 30 m – uwaga nieuwzględniona - Rada Miejska nie może w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzać przepisów związanych z sytuowaniem tablic reklamowych i innych podobnych obiektów - zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (w tym pylonów) oraz ogrodzeń musi określać odrębna uchwała tzw. uchwała krajobrazowa - w celu zgodności projektu planu z przepisami prawa ustalenia dla terenów: 1 UC i 3 U uzupełniono o zapis dopuszczający budowlę o wysokości do 30 m;
- 2) uwagi zgłoszone przez Agencję Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Szczecinie, właściciela działki o numerze 123/3 (obręb 8) przy ul. Szczecińskiej, dotyczące:
- a) wyznaczenie terenu obsługi komunikacyjnej publicznej i miejsc parkingowych ogólnodostępnych do obsługi obszaru pochówku jeńców wojennych II wojny światowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – uwaga nieuwzględniona - ulica wewnętrzna 04 KDW stanowi obsługę komunikacyjną terenu planowanego cmentarza wojennego 5 ZC i terenów zieleni urządzonej 6 ZP oraz terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami - w ulicy wewnętrznej 04 KDW dopuszczono również realizację miejsc postojowych - plan miejscowy nie rozstrzyga o własności drogi - po wejściu w życie planu ustalenie właściciela terenów komunikacji powinno nastąpić w wyniku porozumienia pomiędzy: Wojewodą, Miastem i właścicielem gruntów,
 - b) braku włączenia komunikacyjnego działki o numerze 123/3 bezpośrednio do drogi publicznej (ulicy Szczecińskiej) – uwaga nieuwzględniona - ulica Szczecińska (droga powiatowa) stanowi jedną z głównych dróg wjazdowych do miasta, o bardzo dużym natężeniu ruchu - z tego względu wskazane jest ograniczanie w maksymalnym stopniu wszelkich skrzyżowań i punktów kolizyjnych - dla tej drogi sporządzono dokumentację techniczną jej przebudowy, wskazując lokalizację skrzyżowań z ulicami przyległymi - na odcinku od Ronda 15 Południk do ul. Fryderyka Chopina nie zaprojektowano nowego skrzyżowania - brak możliwości bezpośredniego zjazdu na teren działki o numerze 123/3 był również wskazany w obowiązującym planie miejscowym - zgodnie z ustaleniami planu dostęp do ul. Szczecińskiej odbywać się będzie poprzez projektowaną ulicę publiczną, główną 01 KDG - jest to droga zapewniająca wskazany w uwadze dostęp do drogi publicznej i Ronda 15 Południk - stanowi ona fragment planowanego obejścia drogowego miasta - dalsze rozprowadzenie komunikacyjne do terenów budowlanych odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne mające połączenie z drogą publiczną,

- c) zmiany komunikacji opartej wyłącznie o tereny dróg wewnętrznych – uwaga nieuwzględniona - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala układ komunikacyjny, obsługę komunikacyjną terenów objętych planem - w planie, zgodnie z ustaleniami Studium, wyznaczono teren ulicy głównej (drogi publicznej) - obsługa komunikacyjna działki nie jest więc oparta wyłącznie o tereny dróg wewnętrznych - z drogą tą połączone są drogi wewnętrzne, służące do obsługi przyległych terenów budowlanych - jest to zgodne z zasadami przyjętymi na terenie miasta w zakresie obsługi terenów poszczególnych inwestycji - właścicielem drogi wewnętrznej oprócz podmiotu publicznoprawnego może być również osoba prywatna - biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo terenów wojskowych oraz w wyniku dokonania uzgodnień projektu planu z organami wojskowymi, ustalono możliwość wykorzystania dróg (publicznej 01 KDG i wewnętrznej 02 KDW) dla potrzeb transportu wojskowego, z dostosowaniem ich parametrów do obsługi ruchu ciężkiego oraz pozostawiono możliwość dalszego korzystania z drogi alarmowej, która posiada istniejący zjazd z ul. Szczecińskiej,
- d) wprowadzenia obowiązku likwidacji lub skablowania linii wysokiego i średniego napięcia – uwaga nieuwzględniona - plan zawiera ustalenia dotyczące możliwości przebudowy, rozbudowy i likwidacji istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, do których zalicza się sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia - na terenach budowlanych wzdłuż linii napowietrznych wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, umożliwiające jeszcze większe odsunięcie budynków - plan dopuszcza skablowanie linii, jednak obowiązek skablowania jest trudny do wyegzekwowania i nie określa horyzontu czasowego,
- e) wydzielenia i włączenia do pasa drogowego ulicy Szczecińskiej ścieżki rowerowej, która w części przebiega przez teren 14 ZP – uwaga nieuwzględniona - istniejąca ścieżka rowerowa, przebiegająca wzdłuż ul. Szczecińskiej, zrealizowana jest w całości w pasie drogowym drogi powiatowej, położonej poza granicami obszaru planu miejscowego,
- f) wprowadzania do projektu planu zabudowy mieszkaniowej szeregowej i jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków – uwaga uwzględniona - po analizie istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich obszaru planu wskazano, że po północnej stronie ul. Szczecińskiej przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast po jej południowej stronie przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - dodatkowo lokalizacja centrum handlowego i przebieg planowanej drogi głównej oraz wielkość terenu zieleni urządzonej wokół planowanego cmentarza również mają wpływ na wskazanie przeznaczenia terenów mieszkaniowych pod zabudowę wielorodzinną, która jest ekonomiczniejszym wykorzystaniem terenów mieszkaniowych – zgodnie ze złożoną uwagą dopuszczono jednak zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową na terenach obecnie oznaczonych symbolami: 7 MN/U i 8 MN/U - w celu oddalenia planowanej zabudowy od granic terenów wojskowych, wprowadzono również wzdłuż styku terenów: 7 MN/U i 9 U z terenami wojskowymi teren ciągu pieszego,

- g) wprowadzenia ciągłości pasów technicznych istniejącego uzbrojenia, bez pozostawiania uzbrojenia na terenie 14 ZP – uwaga nieuwzględniona - w związku z istniejącym zadrzewieniem w północnej części działki o numerze 123/3 wyznaczono pas zieleni urządzonej (na części której znajduje się zespół zieleni komponowanej i form krajobrazu kulturowego, obejmujący zespół zieleni wysokiej o wartościach historycznych ujęty w kształcie owalu, stanowiący kontynuację kompozycji zieleni przy „15 Południku”) i jednocześnie o funkcji izolacyjnej terenów mieszkaniowych (12 MW,U i 13 MW,U) od drogi powiatowej (ul. Szczecińskiej położonej poza granicami planu) - funkcja izolacyjna jest tutaj funkcją podstawową i najważniejszą - w terenie tym jedynie dopuszczono realizację inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej - infrastruktura techniczna może przebiegać w terenach zielonych, nie ma potrzeby wydzielania odrębnego terenu,
- h) zmiany wyprowadzania komunikacji bezpośrednio na tereny wojskowe – uwaga nieuwzględniona - ulica 02 KDW została wyznaczona jako kontynuacja przebiegu ulicy w planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie działki o numerze 123/3 oraz terenach sąsiednich - w przyszłości, w przypadku np. likwidacji terenów wojskowych lub zmiany ich granic, możliwe będzie połączenie obu ulic w jednym przebiegu - natomiast przebieg planowanej ulicy głównej 01 KDG został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, które było poddane opiniowaniu przez organy wojskowe - było to podstawą do wprowadzenia tej ulicy do planu, wymagającego zgodności z ustaleniami tego Studium - docelowa realizacja ulicy głównej na odcinku Rondo 15 Południk – Spokojna pozwoli na szybką komunikację w kierunku południowo-wschodnim miasta - komunikacja piesza w kierunku wschodnim możliwa jest bez przeszkód za pośrednictwem sieci ciągów pieszych,
- i) uzupełnienia rysunku planu o teren elementarny 07 KP – uwaga nieuwzględniona - teren ciągu pieszego oznaczony symbolem 07 KP znajduje się pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonymi symbolami: 12 MW,U i 13 MW,U - teren jest już oznaczony na rysunku i opisany w tekście planu.

§ 2. Do części projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonej w dniach od 24 sierpnia do 22 września 2023 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 6 października 2023 roku terminie – 1 pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 334/2023 z dnia 25 października 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych przez Agencję Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Szczecinie, właściciela działki o numerze 123/3 (obręb 8) przy ul. Szczecińskiej, dotyczących:

- 1) braku wyznaczenia terenu obsługi komunikacyjnej publicznej i miejsc parkingowych ogólnodostępnych do obsługi obszaru pochówku jeńców wojennych II wojny światowej – uwaga nieuwzględniona - ulica wewnętrzna oznaczona symbolem 04 KDW stanowi obsługę komunikacyjną terenu

planowanego cmentarza wojennego 5 ZC i terenów zieleni urządzonej 6 ZP oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 7 MN,U i 8 MN,U - w ulicy wewnętrznej 04 KDW dopuszczono również realizację miejsc postojowych, które zapewniają parkowanie dla terenu cmentarza i terenów zieleni parkowej zlokalizowanej wokół cmentarza - plan miejscowy nie rozstrzyga o własności drogi - po wejściu w życie planu ustalenie właściciela terenów komunikacji powinno nastąpić w wyniku porozumienia pomiędzy: Wojewodą, Miastem i właścicielem gruntów - ustalenie drogi wewnętrznej nie stanowi żadnej przeszkody w przejęciu ulicy 04 KDW np. przez Miasto - ulice należące do jednostki samorządu terytorialnego są dostępne jak drogi publiczne - zapewnienie miejsc postojowych dla terenów: 7 MN,U i 8 MN,U odbywać się będzie na własnych terenach, a nie na ulicy 04 KDW;

- 2) braku włączenia komunikacyjnego działki o numerze 123/3 bezpośrednio do ulicy Szczecińskiej – uwaga nieuwzględniona - ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu miejscowego obejmowało wyłącznie tereny zmienione po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych w trakcie pierwszego wyłożenia - nie obejmowało więc ono drogi 01 KDG - uwaga dotycząca braku dostępu bezpośredniego do ulicy Szczecińskiej była rozpatrywana w trakcie poprzedniego wyłożenia i nie została uwzględniona - ulica Szczecińska (droga powiatowa) stanowi jedną z głównych dróg wjazdowych do miasta, o bardzo dużym natężeniu ruchu - z tego względu wskazane jest ograniczanie w maksymalnym stopniu wszelkich skrzyżowań i punktów kolizyjnych - dla tej drogi sporządzono dokumentację techniczną jej przebudowy, wskazując lokalizację skrzyżowań z ulicami przyległymi - na odcinku od Ronda 15 Południk do ul. Fryderyka Chopina nie zaprojektowano nowego skrzyżowania - brak możliwości bezpośredniego zjazdu na teren działki o numerze 123/3 był również wskazany w obowiązującym planie miejscowym - zgodnie z ustaleniami planu dostęp do ul. Szczecińskiej odbywać się będzie poprzez projektowaną ulicę publiczną, główną 01 KDG - jest to droga zapewniająca wskazany w uwadze dostęp do drogi publicznej i Ronda 15 Południk - stanowi ona fragment planowanego obejścia drogowego miasta - dalsze rozprowadzenie komunikacyjne do terenów budowlanych odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne mające połączenie z drogą publiczną;
- 3) zmiany komunikacji wyprowadzonej bezpośrednio na tereny wojskowe – uwaga nieuwzględniona - ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu miejscowego obejmowało wyłącznie tereny zmienione po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych w trakcie pierwszego wyłożenia - nie obejmowało więc ono dróg: 01 KDG i 02 KDW - uwaga dotycząca wyprowadzenia komunikacji bezpośrednio na tereny wojskowe była rozpatrywana w trakcie poprzedniego wyłożenia i nie została uwzględniona - ulica 02 KDW została wyznaczona jako kontynuacja przebiegu ulicy w planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie działki o numerze 123/3 oraz terenach sąsiednich - w przyszłości, w przypadku np. likwidacji terenów wojskowych lub zmiany ich granic, możliwe będzie połączenie obu ulic w jednym przebiegu - natomiast przebieg planowanej ulicy głównej 01 KDG został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, które było poddane opiniowaniu przez organy wojskowe - było to podstawą do wprowadzenia tej ulicy do planu, wymagającego zgodności z ustaleniami tego

Studium - docelowa realizacja ulicy głównej na odcinku Rondo 15 Południk – Spokojna pozwoli na szybką komunikację w kierunku południowo-wschodnim miasta - komunikacja piesza w kierunku wschodnim możliwa jest bez przeszkód za pośrednictwem sieci ciągów pieszych, w tym istniejących ciągów wzdłuż ulicy Szczecińskiej;

- 4) braku sklasyfikowania drogi publicznej 01 KDG zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – uwaga nieuwzględniona - plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu, z określeniem czy jest to droga publiczna lub wewnętrzna (oznaczenie KD określa, że jest to droga publiczna) - dalej plan określa klasę ulicy/drogi (np. droga klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej) - zgodnie z przepisami klasa drogi określa parametry, które należy uwzględnić przy jej projektowaniu - opracowany plan określa drogę 01 KDG jako drogę publiczną (teren drogi klasy głównej) - do czasu docelowej realizacji obwodnicy łączącej ulicę Szczecińską z ulicą Spokojną, dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako drogi klasy dojazdowej o przekroju poprzecznym: 1 x 2 pasy ruchu, chodniki dwustronne - ulica zapewnia więc ciągłość dostępności komunikacyjnej terenów - natomiast określenie kategorii drogi (droga wojewódzka, powiatowa, gminna) nie jest kompetencją planu miejscowego - zgodnie z ustawą o drogach publicznych zaliczenie drogi do danej kategorii następuje w drodze odrębnej uchwały odpowiedniego samorządu lokalnego.

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) 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 2023 r. poz.40, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

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

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez miasto i inne podmioty to:

- 1) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacja i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacja i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacja i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) gospodarka odpadami.

§ 3. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz.2556, z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz.1385, z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz.1270, z późn. zm.).

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą, na podstawie art.15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2023 r., poz.537, z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury związanej z odprowadzeniem wód opadowych i deszczowych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami realizowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust.4 i 5 oraz art.18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz.1385, z późn. zm.).

5. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będzie przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik nr 5
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu zainicjowany został uchwałą Nr XVIII/207/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej*.

Projekt planu, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40, z późn. zm.),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977, z późn. zm.),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz.2556, z późn. zm.),
- 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 2023 r. poz.1094, z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587).

Plan obejmuje teren o powierzchni 19,991 ha.

Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów: usługowych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami, obsługi komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą, określa zasady zagospodarowania cmentarza wraz z ograniczeniami z nim związanymi dla terenów przyległych.

Na części obszaru planu obowiązują dwa plany miejscowe:

- 1) *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca działki o numerze geodezyjnym 123/3 przy ulicy Szczecińskiej*, uchwalona uchwałą Nr III/29/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 99 poz.2432),
- 2) *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”*, uchwalona uchwałą Nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2463 oraz z 2020 r. poz.1504).

Zgodnie z ustaleniami powyższych planów, obszar objęty planem jest przeznaczony na tereny mieszkaniowe pod zabudowę jednorodziną i zabudowę usługową oraz tereny komunikacji i zieleni urządzonej.

Na terenie objętym opracowanym planem znajduje się byłe centrum handlowe TESCO, na którym usytuowany jest zespół budynków handlowych, budynek gastronomiczny KFC, stacja paliw i myjnia samochodowa. Całość wypełnia olbrzymi parking oraz wewnętrzna droga.

Okolo 60% powierzchni objętej planem stanowi zieleni nieurządzona. W obszarze tym znajduje się odkryty cmentarz o powierzchni ok. 0,645 ha, wpisany do ewidencji grobów i cmentarzy wojennych województwa zachodniopomorskiego pod nazwą: Cmentarz Jeńców Stalagu IID.

Dodatkowo przed teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

Niniejszy plan utrzymuje funkcję usługową w miejscu istniejących usług, z możliwością realizacji obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Ze względu na swoje położenie, dostępność komunikacyjną oraz ekspozycję od strony wjazdu do miasta Stargard, na części usługowej ustala się możliwość realizacji dominanty architektonicznej o wysokości do 25 m.

W części południowo-wschodniej obszaru planu wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług w parterach budynków, zabudowę usługową oraz tereny zieleni urządzonej, w tym zieleni cmentarza wraz ze strefą sanitarną od jego granic i ograniczeniami związanymi z tymi strefami.

Znaczne ograniczenia w użytkowaniu terenu wprowadza również pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

Ze względu na brak określenia czasu realizacji obwodnicy miejskiej, łączącej ul. Szczecińską z ul. Spokojną, dopuszczono tymczasowo zagospodarowanie jej pasa drogowego jako ulicy dojazdowej, obsługującej tereny położone w obszarze planu, tj. tereny mieszkaniowe, tereny zieleni urządzonej i cmentarza.

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 sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 07 października 2020 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz 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 - art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 14 października 2020 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 07 grudnia 2022 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 opinię o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archeologicznej 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 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 do 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 20 kwietnia do 23 maja 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 12 kwietnia 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 18 maja 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 7 czerwca 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osoby prawnej mogły zgłaszać uwagi dotyczące projektu planu miejscowego - art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i 54 ust. 3 ustawy o uioś,
- 12) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma 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 dotyczące uwzględnionych uwag, co spowodowało konieczność powtórzenia części procedury planistycznej - art.17 pkt 13 ustawy o pizp,
- 14) ponownie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 24 sierpnia do 22 września 2023 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 16 sierpnia 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 7 września 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 15) wyznaczono termin do 6 października 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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, 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”.*

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:

- 1) centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług,
- 2) tereny miejskich zespołów mieszkaniowych,
- 3) tereny zieleni parkowej,
- 4) tereny zieleni cmentarnej,
- 5) tereny komunikacji.

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. Dopuszczenie w planie miejscowym innego, uzupełniającego użytkowania terenu, niesprzecznego z kategorią przeznaczenia, jest możliwe pod warunkiem, że nie ograniczy to funkcji dominującej terenu i jest niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania”. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej. W planie ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o pizp w wysokości 30%.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

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

1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały określone w art.15 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu - niniejszy projekt planu utrzymuje istniejącą funkcję usługową w rejonie byłego centrum Tesco, rozszerzając wachlarz uzupełniających usług, które mogą być realizowane na tym obszarze, w tym obiekty wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², tereny mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, zieleń urządzoną i cmentarną;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – określono wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności - biorąc pod uwagę ekspozycję terenu od strony wjazdu do miasta Stargard, na części usługowej ustalono możliwość realizacji dominanty architektonicznej o wysokości do 25 m;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) na obszarze planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,
 - b) cały obszar objęty planem położony jest:
 - w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123,
 - w granicach złoża wód termalnych „Stargard”,
 - w granicach obszaru i terenu górniczego wód termalnych „Stargard”,
 - c) na obszarze objętym planem brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie 5 ZC ustala się obszar ochrony konserwatorskiej form krajobrazu kulturowego (cmentarz Jeńców Stalagu II D) oraz na części terenu 14 ZP ustalono obszar ochrony konserwatorskiej form krajobrazu kulturowego, obejmujący zespół zieleni wysokiej o wartościach historycznych ujęty w kształcie owalu, stanowiący kontynuację kompozycji zieleni przy „15 Południku”;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:
 - a) ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard),
 - b) realizacja tego planu nie wywoła znaczących skutków dla budżetu Gminy-Miasto Stargard: na terenie działki o numerze 123/3 (obręb 5) częściowo wzrośnie wartość i walory ekonomiczne obszaru, ponieważ tereny te zmieniają swoje przeznaczenie, natomiast obszar północno-zachodni nie zmienia zasadniczo swojego przeznaczenia i tu nie wystąpi znaczna zmiana wartości rynkowej gruntu;
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez przekazanie tym organom projektu planu do uzgodnień - uwzględniono wniosek resortu obrony narodowej dotyczący zapewnienia dostępu do istniejących i planowanych sieci komunikacyjnych poprzez zachowanie istniejącej drogi alarmowej, przebiegającej we wschodniej części ciągu pieszego oznaczonego symbolem 08 KP oraz poprzez uwzględnienie przy projektowaniu ulic: oznaczonych symbolami 01 KDG i 02 KDW możliwości wykorzystania ich

dla potrzeb transportu wojskowego m. in. przez ciężki sprzęt bojowy – organy te uzgodniły przedmiotowy projekt planu;

9) potrzeby interesu publicznego – ustalenia planu zabezpieczają zapotrzebowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, rowerów oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w planie wyznaczono również tereny zieleni urządzonej, jako tereny ogólnodostępne wraz z ogólnodostępnymi ciągami komunikacyjnymi i pieszymi;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - realizacja nowej zabudowy odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, niniejszy plan nie ogranicza rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej - układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej i projektowanej sieci dróg;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:

- art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977, z późn. zm.),
- art.39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz.1094, z późn. zm.).

Dodatkowo procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia do 23 maja 2023 r. W dniu 18 maja 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

O powyższych terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

W ustawowym terminie do dnia 7 czerwca 2023 r. wniesiono 2 pisma z uwagami. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył powyższe uwagi, uwzględniając część z nich.

Poprawioną część projektu planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia do 22 września 2023 r. W dniu 7 września 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w poprawionym projekcie planu.

O powyższych terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

W ustawowym terminie do dnia 6 października 2023 r. wniesiono 1 pismo z uwagami. Prezydent Miasta Stargard rozpatrzył powyższe uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących. Opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej”. Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami. Następnie projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby. Do projektu planu wniesiono 2 pisma z uwagami. Poprawioną część projektu planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. Do projektu planu wniesiono 1 pismo z uwagami;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejszy plan zawiera zapisy dotyczące tej problematyki w § 13 pkt 7.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, rozwój układu komunikacyjnego, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.
3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
 - 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem jest terenem częściowo zabudowany i zagospodarowany, oparty jest na istniejącym układzie komunikacyjnym (ulica klasy głównej – ul. Szczecińska);
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna realizowana na obszarze planu posiada obsługę komunikacyjną będącą kontynuacją tego układu w sąsiednim obszarze objętym planem, dodatkowo po realizacji obwodnicy miejskiej łączącej ul. Szczecińską z ul. Spokojną, mieszkańcy posiadać będą znakomitą mobilność również w kierunku południowym miasta;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przylegające do obszaru planu tereny komunikacyjne stanowią przestrzenie ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r. poz.1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – projekt planu realizowany jest w obszarze zabudowanym, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Uchwałą Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. Rada Miejska w Stargardzie przyjęła ocenę 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.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej, wykazała, że ewentualne przychody gminy z podatków od nieruchomości (od budynków, budowli i gruntu) będą efektem w głównej mierze uaktywnienia obszarów dotychczas niezagospodarowanych, których możliwości inwestycyjne określił już plan miejscowy obecnie obowiązujący.

Renta planistyczna nie wystąpi dla część obszaru już zagospodarowanego - usługowego – brak wyraźnej zmiany wartości rynkowej gruntu.

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

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta