

**Uchwała Nr LXII/620/2024  
Rady Miejskiej w Stargardzie**

**z dnia 23 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic:  
Metalowej, Nikłowej, Miedzianej, Kobaltowej**

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 1, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688) uchwała się, co następuje:

**Dział I**

**Ustalenia wstępne**

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/518/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Nikłowej, Miedzianej, Kobaltowej, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Metalowej, Nikłowej, Miedzianej, Kobaltowej**, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, uchwalonego uchwałą Nr LVIII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

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

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 325,3 ha. Granicę obszaru opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1 000.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **klasa przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie klasy przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- 4) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie - dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody, podesty i pochylnie przy wejściach, zadaszenia nad wejściami oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) **usługi rzemiosła** - należy przez to rozumieć usługi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle;
- 7)  **błękitno-zielona infrastruktura** - zieleń, budowle i urządzenia budowlane oraz elementy zabudowy i zagospodarowania terenu, które służą retencji wód opadowych lub roztopowych oraz lokalnej regulacji temperatury, wilgotności, w szczególności ogrody deszczowe, niecki infiltracyjne, rowy, zbiorniki i stawy retencyjne, zielone dachy i ściany, nawierzchnie przepuszczalne.

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

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

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

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

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

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

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

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

## **Dział II Ustalenia ogólne Rozdział 1**

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

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

1) tereny budowlane i niebudowlane:

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

2) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów**, w ramach których dopuszcza się lokalizację:
  - a) w zakresie usług: zakładów produkcji przemysłowo-usługowej, centrów logistycznych, centrów usług informatycznych, w tym usług przetwarzania danych i handlu internetowego, hurtowni i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1 000 m<sup>2</sup>, biurowych, administracyjnych i wystawienniczych,
  - b) w zakresie przemysłu lub składów i magazynów: zakładów produkcji przemysłowej, składów i magazynów, centrów logistycznych oraz usług rzemiosła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji funkcji biurowej związanej z prowadzoną działalnością;
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej, w tym serwisu i napraw, związanej z prowadzoną działalnością;
- 4) dopuszczenie przebiegu bocznic kolejowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w granicach terenów: 5U-PP-PS i 6U-PP-PS;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak: ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła bez limitu mocy, oraz magazynów energii, w tym opartych na technologii wodorowej;
- 6) możliwość realizacji przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczalnego w formule inkubatora przedsiębiorczości;
- 7) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **I** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny infrastruktury technicznej**, w ramach których dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, obiektów i urządzeń infrastruktury związanych z zaopatrzeniem w wodę, w tym podziemnych lub nadziemnych zbiorników na wodę pitną, odprowadzaniem ścieków sanitarnych oraz wód opadowych lub roztopowych, obiektów i urządzeń związanych

z przesyłem i dystrybucją paliw, obiektów i urządzeń infrastruktury teletechnicznej i teleinformacyjnej oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) lokalizację korytarzy technologicznych w granicach terenów: 2I, 3I i 5I;
- 3) dopuszczenie przebiegu bocznic kolejowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w granicach terenów 2I i 3I;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak: ogniwa fotowoltaiczne i pompy ciepła do 100 kW, oraz magazynów energii, w tym opartych na technologii wodorowej;
- 5) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren zieleni naturalnej**, w tym zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem zagospodarowania związanego z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu, w tym lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych, siłowni plenerowych, wiat i altan wypoczynkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji błękitno-zielonej infrastruktury oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na potrzeby funkcjonowania obiektów i urządzeń zlokalizowanych w granicach terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) dla terenu **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
  - b) dla terenu **KDL** – teren drogi lokalnej,
  - c) dla terenów **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
  - d) dla terenów **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zatok autobusowych, chodników, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, w tym w formie szpaleru drzew i krzewów, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) dopuszczenie przebiegu bocznic kolejowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w granicach terenów: **4KDD i 5KDD**;
- 4) dopuszczenie lokalizacji błękitno-zielonej infrastruktury oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na potrzeby funkcjonowania obiektów i urządzeń zlokalizowanych w granicach terenu.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **KKK** ustala się przeznaczenie - **teren komunikacji kolejowej** - obszar kolejowy w rozumieniu przepisów odrębnych. Teren **1KKK** stanowi teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustanowiony na rzecz linii kolejowej.

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

- 1) tereny produkcji przemysłowej, składów i magazynów i usług ustala się jako podstawową strukturę funkcjonalną obszaru;
- 2) tereny zieleni naturalnej oraz tereny infrastruktury technicznej ustala się jako uzupełniające w strukturze funkcjonalnej obszaru;
- 3) tereny komunikacji ustala się dla realizacji potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacyjnej i transportowej, w tym transportu publicznego;

4) ogólnodostępne tereny komunikacji ustala się jako przestrzenie publiczne.

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

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

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

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

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

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

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, wskaźniki dotyczące powierzchni wydzielanej działki, szerokości frontu, powierzchni i intensywności zabudowy, miejsc postojowych nie dotyczą wydzielen geodezyjnych na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej i ich realizacji;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić utwardzone dojazdy dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz stanowiska czerpania wody przy hydrantach o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 6) przebudowa istniejących obiektów w dniu wejście w życie planu musi spełniać warunek zgodności funkcji z ustaleniami planu;
- 7) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 8) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków na granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny do użytkowania.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury w ramach zagospodarowania i wtórnego wykorzystania wód opadowych lub roztopowych;
- 3) gospodarke odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 4) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych, zwłaszcza w sąsiedztwie obszarów zieleni naturalnej i zieleni do zachowania;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich - zwłaszcza na obszar oczka wodnego – 3ZN;
- 6) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 7) maksymalizację ochrony wartościowego drzewostanu i zieleni, w szczególności w zasięgu ustalonych w planie terenów zieleni naturalnej, obszarów zieleni do zachowania i obszarów cennych przyrodniczo;
- 8) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew.

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

2. Na części obszaru objętego planem położonej, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 „Stargard-Goleniów” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

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

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

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

### **Rozdział 3**

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

§ 11. Na obszarze planu ze względu na wartości kulturowe ustala się obszar w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmującej stanowisko archeologiczne Burzykowo stan.4 (AZP: 34-09/10), dla którego ustala się:

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

§ 12. Na części obszaru objętego granicami ochrony formy krajobrazu kulturowego zespołu ukryć na samoloty bojowe na terenie dawnego lotniska wojskowego w Kluczewie ustala się zachowanie niezmiennego ukształtowania i pokrycia terenu.

§ 13. Z powodu niewystępowania dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów priorytetowych nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

### **Rozdział 4**

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

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, w tym przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;
- 3) zasady podziału na działki budowlane, w tym minimalną powierzchnię działki budowlanej, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą wydzielenia na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 6) ustala się zakaz podziału terenów dróg w ich liniach rozgraniczających dla celów niezwiązanych z funkcją drogi.

### **Rozdział 5**

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

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

- 1) terenu drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ;



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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 17. 1.** Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z uzbrojeniem poza obszarem planu.

2. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej oraz terenach infrastruktury technicznej: 2I, 3I, 5I i 8I, stanowiących jednocześnie korytarze infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego.

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnych parametrach –  $\varnothing$  110 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej z dostępem od strony dróg publicznych oraz instalacjach

w granicach działek lub z basenów przeciwpożarowych, o parametrach określonych przepisami odrębnymi;

- 4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej o minimalnych parametrach  $\varnothing$  200 mm;
- 2) wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 3) zasadę indywidualnej lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz zapewnienia bezpośredniego dojazdu dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych lokalizowanych na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie – liniami kablowymi niskiego lub średniego napięcia;
- 2) dla istniejącej linii napowietrznej SN 15 kW, do czasu jej skablowania, ustala się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne o szerokości 14 m (po 7,0 m po każdej stronie od osi linii), dla których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) poza istniejącymi, możliwość budowy nowych elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, w tym jako wbudowanych w budynkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- 4) możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zapewnienia dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 6) wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z elektroenergetyczną infrastrukturą techniczną muszą być realizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe ustala się:

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

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) obsługę z sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych, niezależnie od parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 6**

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

**§ 18. 1.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania. Niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się zwiększenie kubatury obiektów jeśli dotyczy to rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowę wyłącznie w celu i w zakresie niezbędnym dla dostosowania obiektu do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

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

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

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

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

**§ 19.** Dla terenu **1PP-PS** o powierzchni 5,43 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 25,0 m n.p.t.,
  - f) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 80,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi lokalnej 1KDL i terenu drogi dojazdowej 3KDD oraz z terenów przyległych poza granicami planu,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi lokalnej 1KDL oraz terenie drogi dojazdowej 3KDD, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 20.** Dla terenu **2PP-PS** o powierzchni 14,95 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 25,0 m n.p.t.,
  - f) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.,
  - h) zagospodarowanie oznaczonego na rysunku planu korytarza infrastruktury technicznej zapewniające dostęp do sieci – w formie umożliwiającej rozbiórkę przy realizacji nawierzchni utwardzonej lub w formie zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 40,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi lokalnej 1KDL i terenu drogi dojazdowej 3KDD,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi lokalnej 1KDL oraz terenie drogi dojazdowej 3KDD, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 21.** Dla terenu 3PP-PS o powierzchni 8,51 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 25,0 m n.p.t.,
  - f) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ, terenu drogi lokalnej 1KDL oraz terenów dróg dojazdowych: 2KDD i 3KDD,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie drogi lokalnej 1 KDL, terenach dróg dojazdowych: 2KDD i 3KDD oraz terenie infrastruktury 8I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 22.** Dla terenu 4PP-PS o powierzchni 5,97 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 25,0 m n.p.t.,
  - f) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 60,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenu drogi dojazdowej 2KDD,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie drogi dojazdowej 2KDD oraz terenie infrastruktury 8I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

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

- 1) następujące przeznaczenie:
  - a) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3,
  - b) dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z § 5 ust.3 niniejszej uchwały;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 35,0 m n.p.t.,
  - f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 40,0 m n.p.t., na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 55,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 60,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - b) możliwość obsługi poprzez bocznice kolejową,

- c) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - d) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz terenach infrastruktury technicznej: 2I i 3I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 24.** Dla terenu 6PP-PS o powierzchni 10,44 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy - przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić lokalizację kolektorów kanalizacji deszczowej - do czasu ich przeniesienia, wyłączenia z eksploatacji lub rozbiórki,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 25,0 m n.p.t.,
  - f) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 80,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ i terenu drogi dojazdowej 4KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR,
  - b) możliwość obsługi poprzez bocznice kolejową,
  - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - d) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie drogi dojazdowej 4KDD, terenach komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR i 2KR oraz terenie infrastruktury technicznej 3I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały,
  - e) zachowanie funkcjonowania kolektorów kanalizacji deszczowej do czasu ich przeniesienia, wyłączenia z eksploatacji lub rozbiórki;



6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 25.** Dla terenu **7PP-PS** o powierzchni 27,13 ha, ustala się:

1) następujące przeznaczenie:

a) zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3,

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

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

a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,

e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 35,0 m n.p.t.,

f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 45,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,

g) geometria dachów, materiały ich pokrycia – dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°,

h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 55,0 m n.p.t.;

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

4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:

a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,

b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,

c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;

5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg dojazdowych: 4KDD i 5KDD,

b) możliwość obsługi poprzez bocznice kolejową,

c) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,

d) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg dojazdowych: 4KDD i 5KDD oraz w terenie infrastruktury technicznej 5l, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 26.** Dla terenu **8PP-PS** o powierzchni 17,09 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 35,0 m n.p.t.,
  - f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 45,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 55,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 11 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ i terenu drogi dojazdowej 4KDD,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie drogi dojazdowej 4KDD oraz w terenach infrastruktury technicznej: 5I, 6I i 7I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 27.** Dla terenu 9PP-PS o powierzchni 43,11 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.3;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 35,0 m n.p.t.,
  - f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 45,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 55,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
  - 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” obowiązują ustalenia § 8 ust.1 niniejszej uchwały;
  - 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
    - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
    - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
    - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
  - 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ, terenu drogi lokalnej 1KDL i terenu drogi dojazdowej 6KDD,
    - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
    - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie drogi lokalnej 1KDL oraz terenie drogi dojazdowej 6KDD, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 2**

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

**§ 28.** Dla terenu 1U-PP-PS o powierzchni 10,19 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.4;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m n.p.t.,
  - f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 30,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu drogi dojazdowej 3KDD,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi dojazdowej 3KDD, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.
- § 29. Dla terenu 2U-PP-PS o powierzchni 20,12 ha, ustala się:**
- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.4;
  - 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
    - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
    - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m n.p.t.,

- f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 30,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
  - b) obowiązek zachowania terenu zieleni wskazanego jako obszar zieleni do zachowania, z dopuszczeniem lokalizacji rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury przy minimalnej ingerencji w istniejący drzewostan;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 „Stargard-Goleniów” obowiązują ustalenia § 8 ust.2 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla części terenu objętej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach ochrony formy krajobrazu kulturowego zespołu ukryć na samoloty bojowe na terenie dawnego lotniska wojskowego w Kluczewie obowiązują ustalenia § 12 niniejszej uchwały;
- 6) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 7) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ i terenu drogi dojazdowej 1KDD,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ i terenie drogi dojazdowej 1KDD, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 30.** Dla terenu 3U-PP-PS o powierzchni 5,25 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.4;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m n.p.t.,
  - f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 30,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 „Stargard-Goleniów” obowiązują ustalenia § 8 ust.2 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach zasięgu pasa terenu wyznaczonego od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 20,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu drogi zbiorczej 1KDZ,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ oraz w terenie infrastruktury technicznej 3I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 31.** Dla terenu **4U-PP-PS** o powierzchni 7,56 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.4;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m n.p.t.,
  - f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 30,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenów dróg dojazdowych: 1KDD i 2 KDD,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenach dróg dojazdowych: 1KDD i 2KDD, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 32. Dla terenu 5U-PP-PS o powierzchni 11,58 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.4;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m n.p.t.,

- f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 30,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu drogi zbiorczej 1KDZ,
  - b) możliwość obsługi poprzez bocznice kolejową,
  - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - d) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ oraz w terenach infrastruktury technicznej: 2I i 3I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 33.** Dla terenu 6U-PP-PS o powierzchni 36,03 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.4;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,1 i maksymalna - 2,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej - 15,0 m n.p.t.,
  - f) w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do nie więcej niż 40,0 m n.p.t. - na terenie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy planowanych obiektów,
  - g) geometria dachów, materiały ich pokrycia - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,



- h) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 35,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 90,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją do 10° - wymóg nie dotyczy wydzielenia dojazdów w ramach terenu;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych: terenu drogi zbiorczej 1KDZ i terenu drogi dojazdowej 5KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR,
  - b) możliwość obsługi poprzez bocznice kolejową,
  - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 16 niniejszej uchwały,
  - d) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległym terenie drogi zbiorczej 1KDZ, terenie drogi dojazdowej 5KDD, terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR oraz terenie infrastruktury technicznej 5I, zgodnie z § 17 niniejszej uchwały,
  - e) zachowanie funkcjonowania istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej do czasu ich przeniesienia, wyłączenia z eksploatacji lub rozbiórki,
  - f) dopuszcza się lokalizację nowej infrastruktury kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz infrastruktury towarzyszącej na przedłużeniu terenu 5I w kierunku terenu drogi 1KDZ w obszarze oznaczonego na rysunku planu korytarza infrastruktury technicznej;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

### **Rozdział 3**

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

**§ 34.** Dla terenów: 1I o powierzchni 0,01 ha, 2I o powierzchni 0,23 ha, 3I o powierzchni 5,51 ha, 4I o powierzchni 0,39 ha, 5I o powierzchni 0,95 ha, 6I o powierzchni 0,07 ha, 7I o powierzchni 0,02 ha, 8I o powierzchni 0,63 ha i 9I o powierzchni 0,30 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.5;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa kubaturowa oraz lokalizacja instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
  - c) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej,

- d) zachowanie istniejących budowli hydrotechnicznych - zbiorników retencyjnych na wody opadowe lub roztopowe,
  - e) powierzchnia terenu poza zabudową, fundamentami i niezbędną komunikacją wewnętrzną biologicznie czynna, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w granicach terenu,
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż HZ - 4,0 m;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu 3I obowiązek zachowania terenu zieleni wskazanego jako obszar zieleni do zachowania, z dopuszczeniem lokalizacji rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury przy minimalnej ingerencji w istniejący drzewostan;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - dla części terenu 3I położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach zasięgu pasa terenu wyznaczonego od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla części terenu 5I położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach strefy „W.III” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 11 niniejszej uchwały;
- 6) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji drogowej,
  - b) możliwość prowadzenia bocznicy kolejowej w terenach: 2I i 3I,
  - c) zabezpieczenie miejsc do parkowania w ramach przyległych terenów dróg,
  - d) obsługa inżynierska terenów w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg,
  - e) w przypadku terenu 6I dopuszcza się obsługę inżynierską terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w terenie 5I, zgodnie § 17 niniejszej uchwały;
- 8) następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) użytkowanie terenów: 1I, 4I, 7I, 8I i 9I zgodnie z docelowym,
  - b) w przypadku terenów: 2I, 3I, 5I i 6I - użytkowanie rolnicze do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach klasy przeznaczenia terenów zieleni naturalnej – ZN**

**§ 35.** Dla terenów: **1ZN** o powierzchni 25,36 ha, **2ZN** o powierzchni 2,84 ha, **3ZN** o powierzchni 5,58 ha, **4ZN** o powierzchni 1,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.6;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) użytkowanie terenów zielonych przy maksymalnej ochronie drzewostanu,
  - b) w granicach terenu 1ZN dopuszczenie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania związanego z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu, w tym lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, siłowni plenerowych, wiat oraz altan wypoczynkowych,
  - c) w granicach terenu 3ZN zakaz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej oraz zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników,
  - d) zakaz przemieszczania mas ziemnych powstałych w wyniku procesów inwestycyjnych do zagłębień terenu lub do obszarów porośniętych trzcinowiskiem i wypełnionych wodą,
  - e) preferencja lokalizacji rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
  - f) zakaz grodzenia terenu;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
  - b) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej i niskiej,
  - c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowników terenu i terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) wydzielenie terenów elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa z przyległych terenów komunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej, w tym pasów technicznych, z możliwością dostępu od strony innych terenów,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w ramach obowiązkowej realizacji błękitno-zielonej infrastruktury;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie terenów zielonych przy maksymalnej ochronie drzewostanu.

## **Rozdział 5**

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

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

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.7;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 25,0 m do 53,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m - 2 pasy ruchu,
    - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
    - ścieżka rowerowa minimum jednostronna - możliwość realizacji w postaci ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 2,0 m,
  - c) oświetlenie minimum jednostronne,

- d) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej według potrzeb;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
- a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
  - b) nakaz realizacji błękitno - zielonej infrastruktury;
- 4) następujące warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:
- a) dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 „Stargard-Goleniów” obowiązują ustalenia § 8 ust.2 niniejszej uchwały,
  - b) dla części terenu położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach zasięgu pasa terenu wyznaczonego od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
- a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – częściowo użytkowanie zgodnie z docelowym przeznaczeniem, w części użytkowanie rolnicze.
- § 37. Dla terenu 1KDL o powierzchni 2,98 ha, ustala się:**
- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.7;
  - 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 25,0 m,
    - b) przekrój poprzeczny:
      - jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m - 2 pasy ruchu,
      - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
      - ścieżka rowerowa minimum jednostronna - możliwość realizacji w postaci ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 2,0 m,
    - c) oświetlenie minimum jednostronne,
    - d) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej według potrzeb;
  - 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:
    - a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,
    - b) nakaz realizacji błękitno - zielonej infrastruktury;
  - 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
    - a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
    - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,

b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie istniejącej ulicy zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

**§ 38.** Dla terenów: **1KDD** o powierzchni 2,05 ha, **2KDD** o powierzchni 1,78 ha, **3KDD** o powierzchni 2,63 ha, **4KDD** o powierzchni 1,94 ha, **5KDD** o powierzchni 7,80 ha i **6KDD** o powierzchni 1,12 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.7;

2) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenów: 1KDD, 2KDD i 3KDD - 22,0 m,

- dla terenu 4KDD - zmienna od 25,0 m do 47,5 m,

- dla terenu 5KDD – zmienna od 20,0 do 102,0 m,

- dla terenu 6KDD - 15,0 m,

b) przekrój poprzeczny:

- jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m - 2 pasy ruchu,

- chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,

- ścieżka rowerowa minimum jednostronna - możliwość realizacji w postaci ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 2,0 m,

c) oświetlenie minimum jednostronne,

d) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej według potrzeb,

e) dla terenów: 1KDD, 2KDD i 3KDD dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych związaną z obsługą terenu 1ZN, wyłącznie od strony tego terenu, z uwzględnieniem § 16 ust.3;

3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

a) zgodnie z § 7 niniejszej uchwały,

b) nakaz realizacji błękitno - zielonej infrastruktury;

4) następujące warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla części terenu 6KDD położonej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” obowiązują ustalenia § 8 ust.1 niniejszej uchwały,

b) dla części terenu 4KDD oraz 5KDD położonych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach zasięgu pasa terenu wyznaczonego od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;

5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:

a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,

b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - b) możliwość prowadzenia bocznicy kolejowej w terenach: 4KDD i 5KDD,
  - c) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - częściowo użytkowanie zgodnie z docelowym przeznaczeniem, w części użytkowanie rolnicze.

**§ 39.** Dla terenów: 1KR o powierzchni 0,88 ha, 2KR o powierzchni 0,15 ha i 3KR o powierzchni 0,52 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.7;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu 1KR - zmienna od 21,0 m do 40,0 m,
    - dla terenu 2KR – zmienna od 11,0 m do 19,0 m,
    - dla terenu 3KR - zmienna od 12,9 m do 37,0 m,
  - b) przekrój poprzeczny:
    - jedna jezdnia o szerokości minimum 5,5 m - 2 pasy ruchu,
    - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
    - ścieżka rowerowa minimum jednostronna - możliwość realizacji w postaci ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 2,0 m,
  - c) oświetlenie minimum jednostronne,
  - d) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej według potrzeb;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 5) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
  - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie rolnicze.

**§ 40.** Dla terenu 1KKK o powierzchni 6,51 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zgodnie z ustaleniami określonymi w § 4 ust.8;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - lokalizacja drogi kolejowej, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 i § 8 niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dla obszaru kolejowego;

- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału - dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowanie z drogą dojazdową 4KDD,
  - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego wyłącznie na potrzeby funkcjonowania linii kolejowej i obiektów towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie dotychczasowe zgodne z docelowym.

#### Dział IV

#### Skutki prawne uchwalenia planu

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

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

§ 42. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury, uchwalonym uchwałą Nr XLVI/495/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 99, poz. 1869).

#### Dział V

#### Ustalenia końcowe

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

Opinia Nr ..... 25 / 2024 .....  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

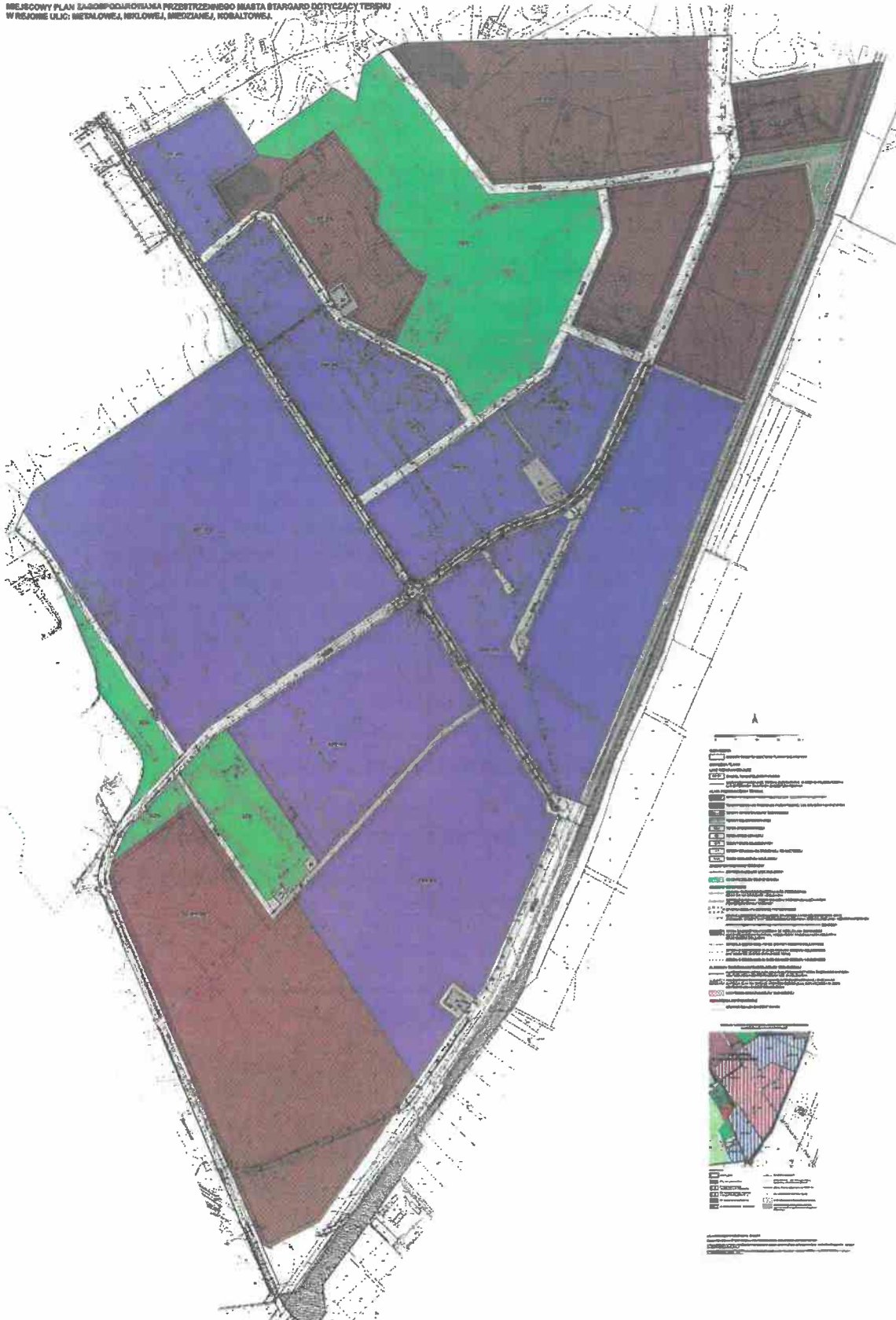
RADCA PRAWNY  
  
Monika Kaszewicz-Skiba

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
Michał Bryła

Rysunek planu

MIKROPLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD DOTYCZĄCY TERENU  
W REJONIE ULIC: METKOWEJ, NIKŁOWEJ, MIEZJANEJ, ROBERTOWEJ.





## 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), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej*, wyłożonego w dniach od 16 stycznia do 13 lutego 2024 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 27 lutego 2024 roku terminie – 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

**§ 2.** Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 63/2024 z dnia 06 lutego 2024 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwaga zgłoszona przez Panattoni Europe Sp. z o.o. dotycząca dopuszczenia możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej na terenie produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczonym symbolem 9PP-PS – uwaga nieuwzględniona - dla planowanej inwestycji w granicach terenu objętego zgłoszoną uwagą wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzję o warunkach zabudowy nieprzewidujące realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii - na etapie składania wniosków do planu nie wystąpiono o dopuszczenie realizacji takiego zamierzenia inwestycyjnego dla obszaru objętego uwagą - procedowany plan przewiduje jedynie dwie takie lokalizacje, na terenach: 7PP-PS i 5PP-PS - na jednym z tych terenów (7PP-PS) inwestor już uzyskał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji takiego zakładu - potencjalną lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii dopuszczono także na terenie 5PP-PS z uwagi na jego położenie na skraju parku przemysłowego - zagęszczenie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii w centralnej części planu, w sąsiedztwie m.in. dopuszczalnych funkcji usługowych, biurowych i administracyjnych, a także zlokalizowanych w pobliżu terenów zielonych (tereny zieleni naturalnej, w tym obszar cenny przyrodniczo) może potencjalnie negatywnie wpływać na ten obszar;
- 2) uwaga zgłoszona przez Esschem Europe Sp. z o.o. dotycząca dopuszczenia możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej na terenie produkcji przemysłowej lub składów

i magazynów oznaczonym symbolem 3PP-PS – uwaga nieuwzględniona - na etapie składania wniosków do planu nie wystąpiono o dopuszczenie realizacji takiego zamierzenia inwestycyjnego dla obszaru objętego uwagą - również złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie przewiduje realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii - procedowany plan przewiduje jedynie dwie takie lokalizacje, na terenach: 7PP-PS i 5PP-PS - na jednym z tych terenów (7PP-PS) inwestor już uzyskał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji takiego zakładu - potencjalną lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii dopuszczono także na terenie 5PP-PS z uwagi na jego położenie na skraju parku przemysłowego - zagęszczenie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii w centralnej części planu, w sąsiedztwie m.in. dopuszczalnych funkcji usługowych, biurowych i administracyjnych, a także zlokalizowanych w pobliżu terenów zielonych (tereny zieleni naturalnej, w tym obszar cenny przyrodniczo) może potencjalnie negatywnie wpływać na ten obszar.

## **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), w związku z art.67 ust.3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1688) 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.), zadanie własne gminy.

2. Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności:

- 1) podziały geodezyjne lub zamianę gruntów związane z realizacją zadań własnych;
- 2) projektowanie i budowę dróg obejmujące wszystkie elementy pasa drogowego, w tym jezdnie, chodniki, drogi rowerowe, zieleni;
- 3) inwestycje realizowane w liniach rozgraniczających dróg, w tym budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych.

**§ 2.** Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Ustalone w planie przeznaczenie terenu wraz z zakresem inwestycji
1	<b>1KDZ</b>	Projektowanie i budowa drogi wraz z wyposażeniem i infrastrukturą techniczną (droga częściowo niezrealizowana w północnej części planu oraz w południowej części planu - przy granicy z gminą Warnice)
2	<b>1KDD</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa drogi wraz z wyposażeniem i infrastrukturą techniczną
3	<b>2KDD</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa drogi wraz z wyposażeniem i infrastrukturą techniczną

4	<b>3KDD</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa drogi wraz z wyposażeniem i infrastrukturą techniczną
5	<b>5KDD</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa drogi wraz z wyposażeniem i infrastrukturą techniczną
6	<b>6KDD</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa drogi wraz z wyposażeniem i infrastrukturą techniczną
7	<b>1I</b>	Wydzielenie geodezyjne na potrzeby istniejącego/zrealizowanego terenu infrastruktury technicznej
8	<b>2I</b>	Projektowanie i budowa terenu infrastruktury technicznej
9	<b>3I</b>	Projektowanie i budowa terenu infrastruktury technicznej
10	<b>5I</b>	Wydzielenie geodezyjne (korekta), projektowanie i budowa terenu infrastruktury technicznej
11	<b>6I</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa terenu infrastruktury technicznej
12	<b>7I</b>	Wydzielenie geodezyjne (korekta istniejącego wydzielenia)
13	<b>8I</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa terenu infrastruktury technicznej
14	<b>9I</b>	Wydzielenie geodezyjne
15	<b>1ZN - 4ZN</b>	Wydzielenie geodezyjne, projektowanie i budowa błękitno-zielonej infrastruktury

**§ 3. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:**

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo wodne i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

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

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej;
- 2) wydatki majątkowe gminy będą określane w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

**§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.**

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach elementarnych wskazanych w § 2 realizowane i finansowane 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 Wód Miejskich Stargard Spółki z o.o. lub z budżetu miasta.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej na terenach elementarnych wskazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art.7, 19 i 20 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz.266).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które nie zostały wyszczególnione w § 2, będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 6.** Modernizacje i przebudowy istniejącej infrastruktury nie będą skutkiem uchwalenia planu, lecz wynikiem bieżącej realizacji zadań zarządcy w zakresie utrzymania infrastruktury.

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

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

## UZASADNIENIE

W dniu 25 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr LI/518/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej.

Opracowaniem planu objęto obszar o powierzchni 325,3 ha. Dla części obszaru objętego opracowaniem planu o powierzchni ok. 51 ha obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury, przyjęty uchwałą Nr XLVI/495/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 99, poz.1869). Plan określa ten obszar jako tereny przeznaczone na cele funkcji produkcyjnej i składowej, której uciążliwość zamyka się w granicach własnej nieruchomości. Na terenach tych dopuszcza się lokalizację wszelkich zakładów produkcyjnych, obiektów magazynowych, hurtowni i centrów logistycznych. Ustalono wydzielenie działek budowlanych o dużej powierzchni (powyżej 5 ha), z zachowaniem stosunkowo dużej powierzchni biologicznie czynnej oraz mniejszej dopuszczalnej powierzchni zabudowy (do 40%). Uzupełnieniem terenów produkcyjno-składowych jest układ ulic lokalnych, tereny komunikacji kolejowej (bocznica) oraz tereny leśne.

Pozostała część obszaru objętego opracowaniem planu o powierzchni ok. 274 ha nie posiada aktualnego planu miejscowego.

Obszar opracowania planu obejmuje przede wszystkim tereny po byłym lotnisku wojskowym, a głównymi elementami charakteryzującymi obszar są wciąż istniejące obiekty byłego lotniska wojskowego, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, istniejące zagospodarowanie i zabudowa związane z funkcjonującymi w otoczeniu przedsiębiorstwami o charakterze produkcyjnym, a także tereny użytkowane rolniczo i tereny zielni nieurządzonej. Jest to część większego kompleksu usługowo-produkcyjnego zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miasta, w granicach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. Jest to jednocześnie obszar zidentyfikowany w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasta Stargard na lata 2016-2026, przyjętym po aktualizacji uchwałą Nr II/34/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. jako obszar zdegradowany.

Około 85% powierzchni obszaru opracowania planu stanowi własność Gminy – Miasto Stargard. Większość obszaru, w tym w ramach wydzielonych już nieruchomości, stanowi ofertę inwestycyjną związaną z rozwojem jednostki funkcjonalnej „Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii”.

Zarówno ustalenia Studium, jak i obowiązującego planu miejscowego w części opracowania, utrzymują podstawowe funkcje obszaru i nie zidentyfikowano tu żadnych przeszkód dla podtrzymania obecnie realizowanego kierunku rozwoju.

Opracowanie planu miejscowego wraz ze zrealizowanymi inwestycjami drogowymi, w tym inwestycją polegającą na przedłużeniu ul. Metalowej, oraz infrastrukturą techniczną, zapewnią możliwość zagospodarowania terenów dotąd wyłączonych z takiej możliwości, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni.

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

*o ocenach oddziaływania na środowisko (dalej zwaną ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:*

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 17 maja 2023 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej – art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art.39 ust.1 ustawy o uioś,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu – art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 24 maja 2023 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniającą uzgodniony wcześniej zakres oraz rozpatrzono w dniu 21 września 2023 r. wnioski do planu miejscowego – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych – art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 6) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego – art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 7) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 8) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 9) 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 16 stycznia do 13 lutego 2024 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 8 stycznia 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 1 lutego 2024 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,
- 10) wyznaczono termin do 27 lutego 2024 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,
- 11) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami – informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 2 do projektu uchwały – art.17 pkt 12 ustawy o pizp.



Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część byłego lotniska wojskowego.

W projekcie planu, zgodnie z wymogami art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, uchwalonego uchwałą Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

W Studium w granicach obszaru objętego planem ustalone zostały kategorie przeznaczenia terenu, w tym terenów komunikacyjnych – drogowych i kolejowych:

- 1) PS – tereny produkcyjno-składowe (w ramach jednostek PS.18a.4, PS18a.5, PS18a.6),
- 2) PP – tereny przemysłowe (w ramach jednostek PP.18a.3, PP.18a.5, PS.18a.6, PP.18a.7, PP.18a.8),
- 3) ZL – tereny do zalesienia i zadrzewienia (w ramach jednostki ZL.18b.3),
- 4) Z – drogi zbiorcze,
- 5) L – drogi lokalne,
- 6) KK – teren komunikacji kolejowej.

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

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

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

Na potrzeby planu w § 2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami

graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej, jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

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

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

- 1) tereny budowlane:
  - a) **PP-PS** - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
  - b) **U-PP-PS** - tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
  - c) **I** – tereny infrastruktury technicznej,
  - d) **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
- 2) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:
  - a) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
  - b) **KDL** – teren drogi lokalnej,
  - c) **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
  - d) **KR** - tereny dróg wewnętrznych,
  - e) **KKK** – teren komunikacji kolejowej.

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

#### Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Uchwalenie planu miejscowego dla obszaru działalności gospodarczej na obszarze Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w granicach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. jest elementem realizacji długofalowej strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Stargard. Zapewniając możliwości gospodarczego rozwoju w planie uwzględniono jednocześnie wymogi zachowania równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Ustalono w szczególności zasady ochrony elementów środowiska, obszary zachowania wykształconych kompleksów zieleni, ochrony wartościowego drzewostanu, obszarów cennych przyrodniczo, a także zasady funkcjonowania realizowanych przedsięwzięć w oparciu o system gospodarki wodno-ściekowej, system gospodarowania odpadami oraz wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury w ramach zagospodarowania i wtórnego wykorzystania wód opadowych lub roztopowych. Podejście takie zostało zapewnione poprzez uwzględnienie w planie uwarunkowań środowiskowych, przyrodniczych, kulturowych i stosowne ich zabezpieczenie ustaleniami planu.

#### Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W § 5 i 6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni

publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

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

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

W § 8 wskazano na ograniczenia wynikające z położenia niewielkich fragmentów obszaru opracowania planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w zasięgu:

- 1) granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard – Goleniów,
- 2) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie”.

Natomiast w § 10 wskazano na ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszaru opracowania planu terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa – obszaru kolejowego, przez który przebiega linia kolejowa.

Obszar opracowania planu jest położony poza zasięgiem ustalonych w granicach miasta Stargard:

- 1) udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard” nr 10904,
- 2) obszaru i terenu górniczego „Stargard” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard” nr 10904,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

W obszarze opracowania planu nie występują obiekty ujęte w rejestrze zabytków, wskazane do wpisu do rejestru zabytków, ani też ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

W granicach opracowania występuje jedno zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego w § 11 określono zasady ochrony konserwatorskiej.

Na części obszaru objętego opracowaniem planu, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ochrony formy krajobrazu kulturowego zespołu ukryć na samoloty bojowe na terenie dawnego lotniska wojskowego w Kluczewie, dla której w § 12 ustalono zachowanie niezmienionego ukształtowania i pokrycia terenu.

#### Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Stopień realizacji potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zależeć będzie od rodzaju realizowanej funkcji i zabudowy oraz polityki prowadzonej w tym zakresie przez poszczególnych użytkowników.

Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej i nie wprowadza się w tym zakresie szczególnych ustaleń.

Natomiast w § 16 ust.3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

#### Walory ekonomiczne przestrzeni.

Rozstrzygnięcia przedmiotowego planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele będą służyły optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Obszar opracowania planu w znacznej części stanowi przedmiot oferty inwestycyjnej w ramach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., nakierowanej w szczególności na lokalizację funkcji produkcyjnych, składów i magazynów oraz innych form aktywności gospodarczej, w tym w formule inkubatora przedsiębiorczości. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tych funkcji ma być umożliwienie realizacji przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, dostosowanie układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu gminy, jako przedmiotu oferty inwestycyjnej. Na obszarze planu w posiadaniu gminy pozostaną grunty pod działkami drogowymi, terenami infrastruktury technicznej, terenami zieleni. Realizacja omawianego projektu planu miejscowego poza dochodem uzyskiwanym w wyniku udostępniania terenów inwestycyjnych przyniesie również w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

#### Prawo własności.

Znaczącą powierzchnię obszaru opracowania planu stanowią grunty w zasobie Gminy- Miasto Stargard. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy- Miasto Stargard, Skarbu Państwa, spółek handlowych oraz osób fizycznych.

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

#### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

#### Potrzeby interesu publicznego.

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

Parametry wyznaczonych terenów komunikacji oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników nieruchomości przyległych i zachowanie wysokich standardów urządzenia terenu, w tym poza jezdnią, budowę chodników, dróg rowerowych, pasów zieleni, błękitno-zielonej infrastruktury.

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

W § 15-17 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odprowadzania wód opadowych, odprowadzania ścieków sanitarnych, gromadzenie i usuwania odpadów, a także zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło i łączność.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

W wyznaczonym terminie – do dnia 9 czerwca 2023 r. nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko została wyłożony do publicznego wglądu. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Stargardzie. Zgłoszone w określonym terminie uwagi (2 pisma) zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Stargard. Zgłoszone uwagi nie zostały uwzględnione.

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

W § 15 - 17 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W § 5 ust.3 dopuszczono na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Lokalizacja i funkcjonowanie zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii odbywać się będzie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w tym zakresie.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej

Obszar opracowania planu nie obejmuje swoim zasięgiem użytków rolnych o wysokiej przydatności dla produkcji rolnej.

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

Obszar opracowania planu jest w większości niezainwestowany i niezabudowany, poza rozproszoną i znacznie zdekapitalizowaną tkanką historyczną

stanowiącą pozostałości po byłym lotnisku wojskowym. Z uwagi na położenie w obszarze Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., Gmina-Miasto Stargard sukcesywnie prowadziła tu działania związane z budową dróg i uzbrojeniem terenów inwestycyjnych.

Obszar opracowania planu jest częścią większego kompleksu usługowo-produkcyjnego zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miasta. Jest to jednocześnie obszar zidentyfikowany w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasta Stargard na lata 2016-2026, przyjętym po aktualizacji uchwałą Nr II/34/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 18 grudnia 2018 r. jako obszar zdegradowany.

Okolo 85% powierzchni obszaru opracowania planu stanowi własność Gminy – Miasto Stargard. Większość obszaru, w tym w ramach wydzielonych już nieruchomości, stanowi ofertę inwestycyjną związaną z rozwojem jednostki funkcjonalnej „Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii”.

Celem planu jest przede wszystkim ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów inwestycyjnych o podstawowych funkcjach związanych z produkcją, magazynowaniem i składowaniem oraz towarzyszącymi usługami. Obszar stanowić będzie o istotnym rozszerzeniu oferty inwestycyjnej miasta Stargard, a docelowo będzie miał też istotne znaczenie dla poprawy sytuacji społeczno-gospodarczej również w szerszym zasięgu, obejmującym gminy sąsiednie. Z uwagi na charakter i docelowe przeznaczenie obszaru objętego planem, nie ma przesłanek aby wskazywać tu tereny przestrzeni publicznej inne niż tereny dróg publicznych. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju wszystkich wskazanych w planie funkcji przy poszanowaniu wartości i ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych i prawnych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne,
- 2) inwentaryzację urbanistyczną i analizy uwarunkowań wynikających ze studium, powiązań w zakresie komunikacji i inżynierii,
- 3) prognozę oddziaływania na środowisko.

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

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

Ustalone w planie przeznaczenie terenów obejmuje przede wszystkim funkcje związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz usługowej. Takie przeznaczenie decyduje również o kwestiach ładu przestrzennego. Na jego kształtowanie i ochronę wpływ będą miały ustalenia planu w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenu. Ustalenia w zakresie parametrów i lokalizacji zabudowy stosunkowo precyzyjnie regulują przyszły kształt zagospodarowania obszaru opracowania, w tym przez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz dobór wskaźników regulujących parametry zabudowy. Ponadto ustalenia planu zabezpieczają walory przyrodnicze obszaru, jak zachowane tereny zieleni, cenny drzewostan, obszary cenne przyrodniczo. Ustalenia planu pozwalają na efektywne ekonomicznie zagospodarowanie wyznaczonych terenów inwestycyjnych, zabezpieczając przy tym wymogi w zakresie ochrony

środowiska, w tym przez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie zasady funkcjonowania realizowanych przedsięwzięć w oparciu o system gospodarki wodno-ściekowej, system gospodarowania odpadami oraz wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury w ramach zagospodarowania i wtórnego wykorzystania wód opadowych lub roztopowych.

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

## **2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 upizp, uchwała rady gminy, o której mowa w art.32. ust.2, sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

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

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

Obszar opracowania przedmiotowego planu został wskazany na załączniku nr 3 do uchwały Nr IV/60/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 26 lutego 2019 r. „Mapa obszarów wskazanych do objęcia pracami planistycznymi” w grupie terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

Zgodnie z definicją zawartą w Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych "Uniwersalne projektowanie" oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznej dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Przedmiotowy plan obejmuje tereny działalności gospodarczej o szerokim profilu, co nie wyklucza projektowania uniwersalnego na etapie realizacyjnym, i w okresie funkcjonowania zrealizowanych przedsięwzięć.

Minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określone ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie dostępności architektonicznej, w zakresie dostępności cyfrowej, w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej, będą mogły być realizowane przez poszczególnych inwestorów zgodnie z wymogami prawa lub prowadzoną przez nich polityką przedsiębiorstwa.

Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej i nie wprowadza się w tym zakresie szczególnych ustaleń.

Natomiast w § 16 ust.3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

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

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

Koszty realizacji ustaleń planu będą wynikały w szczególności z projektowania i wykonania funkcji komunikacyjnej (budowa dróg wraz z infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi) oraz infrastruktury technicznej zapewniającej obsługę wyznaczonych terenów inwestycyjnych.

Potencjalne przychody Gminy-Miasto Stargard pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości z obszarów do tej pory niezagospodarowanych.

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

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

Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów PP-PS - produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, U-PP-PS - usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji - drogi publiczne - KDL, KDZ, KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - KR, tereny komunikacji kolejowej - KKK, tereny infrastruktury technicznej - I oraz dla terenów zieleni naturalnej - ZN, z uwagi na funkcję terenów nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, gdyż z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można stwierdzić, że uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.

Z up. Prezydenta Miasta

*Piotr Mync*  
Z-ca Prezydenta Miasta