



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 29 października 2015 r.

Poz. 4091

### UCHWAŁA NR X/61/15 RADY GMINY STARGARD SZCZECIŃSKI

z dnia 25 września 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński, część obrębu ewidencyjnego Grzędzice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Stargard Szczeciński uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I USTALENIA WSTĘPNE**

##### **Rozdział 1 PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/135/08 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 13 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grzędzice, po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., zmienionego uchwałą Nr XXIII/182/2001 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 23 lutego 2001 r. Nr XXIV/181/05 z dnia 28 stycznia 2005 r., Nr XXXIII/246/05 z dnia 30 grudnia 2005 r., Nr XIII/78/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. oraz Nr VI/41/11 z dnia 31 marca 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Grzędzice, gmina Stargard Szczeciński - zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część obrębu ewidencyjnego Grzędzice o powierzchni 36,75 ha.

3. Granice planu miejscowego przedstawione są na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru ze zmianą przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego dla całego obszaru planu.

5. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## **Rozdział 2**

### **GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

**§ 2.** Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego planu objętego opracowaniem;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;
- 4) ustaleń końcowych.

**§ 3. 1.** Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

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

- 1) ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:
  - a) przeznaczenie terenu,
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,
  - e) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
  - f) wymagania w zakresie ochrony przestrzeni publicznej,
  - g) zasady scalania i podziału terenów działek,
  - h) zasady obsługi komunikacyjnej,
  - i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - j) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego oznaczonego numerem i symbolem terenu, zawierającego jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego - rysunku planu:

- 1) rysunek sporządzono w skali 1:1000;
- 2) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 3) linie rozgraniczające tereny elementarne określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii;
- 4) sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu oznaczają ogólną zasadę ich przebiegu.

**§ 4. 1.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) plan - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) teren elementarny - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować elewacje frontowe zabudowy - obiektów kubaturowych. Linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz takich elementów architektonicznych jak: balkon, gzyms, okap dachu oraz innych detali architektonicznych;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym lokalizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna. Linia ta nie odnosi się do części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
  - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy „HZ” - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;
  - 7) usługa nieuciążliwa - działalność usługowa, której uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic działki, na której ta usługa jest wykonywana;
  - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
  - 9) detal architektoniczny - należy przez to rozumieć element dekoracyjny budynku o funkcji estetycznej, artystycznej lub kompozycyjnej, w szczególności nie pełniący funkcji konstrukcyjnych, czysto funkcjonalnych i czysto użytkowych;
  - 10) elewacja frontowa - elewacja budynku położona w stosunku do frontu działki:
    - a) przylegająca lub równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - b) przylegająca do obowiązującej linii zabudowy;
  - 11) front działki - granica działki przylegająca do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki;
  - 12) produkcja nieuciążliwa - usługi i produkcja, które nie powodują szkodliwych oddziaływań dla środowiska i zdrowia ludzi a także oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1 PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunku obejmują:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone symbolami **MN.U** o łącznej powierzchni 6,50 ha;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o łącznej powierzchni 23,63 ha;
- 3) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem **U.MN** o powierzchni 0,26 ha;
- 4) tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe oznaczone symbolami **E** o łącznej powierzchni 0,03 ha;
- 5) teren przepompowni ścieków i separatora wód opadowych oznaczony symbolem **Kp** o powierzchni 0,01 ha;
- 6) droga publiczna klasy zbiorczej - istniejąca, oznaczona symbolem **KDZ** o powierzchni 0,89 ha;
- 7) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL** o łącznej powierzchni 2,00 ha;
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** o powierzchni 0,15 ha;
- 9) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **KDW** o łącznej powierzchni 3,28 ha.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące dla całego obszaru planu:

- 1) w granicach planu jako tereny publiczne ustala się tereny dróg: 00KDZ, 01KDL i 02KDL oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 39ZP;
- 2) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym garaży i pawilonów blaszanych. Zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy oraz stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach o symbolach E, jak również przepompowni ścieków i separatora wód opadowych na terenie o symbolu Kp;

- 3) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania frontowych elewacji budynków zgodnie z zapisami § 4 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 4) na obszarach wydzielonych działek dopuszcza się realizację oczek wodnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) na całym obszarze objętym planem a w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadza się zakaz stawiania reklam wolno stojących; dopuszcza się reklamy na ścianach budynków usługowych o powierzchni do 3,0 m<sup>2</sup>;
- 6) ogrodzenia frontu działki w formie żywopłotów lub ogrodzeń ażurowych; zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) usługi nieuciążliwe w obrębie zabudowy mieszkaniowej, to obiekty wbudowane lub wolno stojące - gabarytami dostosowane do głównych brył budynków zabudowy mieszkaniowej, o wysokości na terenach MN.U do 7,0 m, a na terenie U.MN do 12,5 m;
- 8) rozwiązania komunikacyjne, w szczególności w obrębie dróg wewnętrznych należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 9) ustala się wysokość obiektów garażowych wolno stojących do 5,5 m; architektonicznie dostosowanych do brył głównych budynków;
- 10) na terenach gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa dopuszcza się budowę piwnic i podpiwniczenia budynków;
- 11) wzdłuż dróg 00KDZ i 01KDL pomiędzy linią terenu elementarnego a linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości minimum 1,5 m.

### 3. Zasady łączenia i podziału terenów objętych planem miejscowym:

- 1) szczegółowe zasady łączenia i podziału terenu:
  - a) zasada podziału terenu na działki według rysunku planu lub zgodnie z ustaleniami planu,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej nie może wynosić mniej niż 22,0 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna szerokość frontu działki wynosi 10,0 m; dla działek położonych na terenach 1MN.U, 2MN.U, 23MN, 24MN, 33MN i 34MN posiadających dostęp do drogi poprzez wydzielony fragment działki o szerokości 4,0 m - front działki jest równoległy do drogi, do której działka ma dostęp,
  - c) minimalna powierzchnia działki nie może wynosić mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których minimalna powierzchnia działki wynosi 60 m<sup>2</sup>; na terenach gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach - wynikających z podziału terenu elementarnego - minimalną powierzchnię działki 800 m<sup>2</sup>,
  - d) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonych na rysunku planu drogach, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4,0 m,
  - e) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii frontu działki powinien wynosić 90° z możliwością odchylenia +3 stopnie. W przypadku braku możliwości zastosowania powyższej zasady obowiązują zasady zgodne z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wydzielenie poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu; przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu;
- 3) na obszarze planu nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziałów;
- 4) dopuszcza się łączenie kilku sąsiednich działek w ramach tego samego terenu elementarnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ I KOMUNIKACYJNEJ**

#### **§ 6. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**

1. Zaopatrzenie w wodę: z istniejącego ujęcia komunalnego w Lubowie - poza obszarem opracowania, poprzez istniejącą sieć wodociągową w drogach 00KDZ i 01KDL o średnicy  $\varnothing$  200 mm oraz z projektowanego odcinka w drodze 01KDL o średnicy  $\varnothing$  200 mm - parametry projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej min.  $\varnothing$  100 mm:

- 1) dopuszcza się budowę studni na terenie własnej działki na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach kryzysowych ze studni zlokalizowanych we wsi Grzędzice - poza obszarem opracowania;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą inne średnice i nowe materiały;
- 4) projektowaną sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

#### 2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie Szczecińskim - poza obszarem opracowania, poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno - tłocznej;
- 2) projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną należy zrealizować dla całego obszaru planu o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 400 mm, lokalizując ją w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych zlokalizowanych w granicach własnych działek.

#### 3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) kanalizację deszczową należy zrealizować dla całego obszaru planu o średnicy  $\varnothing$  100 ÷ 400 mm, poprzez separator i przepompownię zlokalizowane na terenie o symbolu 40Kp i dalej do istniejącej kanalizacji deszczowej miasta Stargardu Szczecińskiego lub istniejącego cieku wodnego - poza obszarem planu;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej wody opadowe z terenów mieszkaniowych o symbolach MN, MN.U i U.MN oraz terenów infrastruktury technicznej o symbolach Kp i E należy zagospodarować na terenach własnych działek - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wody opadowe z powierzchni dróg należy odprowadzić poprzez kanalizację deszczową zlokalizowaną w liniach rozgraniczenia dróg poprzez zbiorniki chłonne z wodoprzepuszczalnym dnem.

#### 4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) usuwanie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 2) selektywna zbiórka odpadów - wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania;
- 3) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko - poza obszarem opracowania.

5. Zaopatrzenie w ciepło: w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych - ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej.

#### 6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej - poza obszarem opracowania i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach;
- 3) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych z zachowaniem stref kontrolowanych nad gazociągiem o szerokości 0,5 m po każdej stronie gazociągu;
- 4) minimalna średnica projektowanej lokalnej sieci gazowej  $\varnothing$  25 mm.

#### 7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV oznaczonych na rysunku planu symbolem E, dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania; zasilanie stacji transformatorowych z istniejących linii 15 kV biegnących po północnej stronie drogi 00KDZ - Grzędzice - Żarowo - poza granicami planu oraz w drodze 01KDL;
- 2) projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych jako sieć podziemną;

- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 4) odległość nowoprojektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie normy i przepisy;
- 5) należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

#### 8. Telekomunikacja:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru planu z istniejących i projektowanych linii kablowych;
- 2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej, a w szczególności regionalnych sieci szerokopasmowych na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną o symbolu E.

#### 9. Komunikacja:

- 1) połączenie komunikacyjne terenu planu z drogą gminną klasy zbiorczej o symbolu 00KDZ Grzędzice - Żarowo poprzez drogi publiczne klasy lokalnej o symbolach 01KDL i 02KDL;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) ogólna zasada dla terenów w obrębie planu - przez drogi wewnętrzne o symbolach KDW,
  - b) dla terenu 35U.MN zjazd publiczny z drogi 00KDZ,
  - c) dla działek położonych na terenie 19MN bezpośrednio przylegających do drogi o symbolu 01KDL dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu 01KDL,
  - d) dla terenów 36E, 37E, 38E i 40Kp bezpośrednio przylegających do drogi o symbolu 02KDL i nieposiadających dostępu do dróg KDW dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu 02KDL,
  - e) dla działek położonych na terenie 33MN bezpośrednio przylegających do drogi o symbolu 02KDL obsługa komunikacyjna z drogi o symbolu 02KDL;
- 3) dla dróg 03KDW, 06KDW, 08KDW, 010KDW, 012KDW, 014KDW, 016KDW, 018KDW i 019KDW w części wschodniej planu przylegającej do granic obrębu ewidencyjnego Żarowo, na zakończeniu dróg ustala się place do zawracania samochodów o wymiarach 14,0 x 14,0 m;
- 4) dla drogi 04KDW, na jej zakończeniu ustala się plac do zawracania samochodów o wymiarach 14,0 x 14,0 m;
- 5) dla wszystkich terenów noworealizowanej zabudowy na terenie własnej działki ustala się następujące ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe poza miejscami w garażach,
  - b) dla obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej lub usługowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - c) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla drogi 02KDL dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż jezdni drogi o szerokości 2,5 m; liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się realizację dróg o symbolach KDW w formie ciągów pieszo-jezdnymi.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

##### **§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:**

- 1) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów” przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005 r. znak: DG/KDZ/ED/489-6516a/2005 oraz dodatkiem do ww. Dokumentacji przyjętym przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 15.12.2011 r. znak: DGiKGhg-4731-40/6898/55527/11/MJ. Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

- 3) na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” nr rej. 5/1/75, wprowadzonego rozporządzeniem Nr 09/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionym Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 r. znak: DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM, ustanowionego dla złoża Stargard Szczeciński WL10904 wód termalnych w otworach jury dolnej oraz zasady ustalone dla terenu górniczego koncesją Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Ciepłowniczych „Geotermia Stargard” Sp. z o.o. Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody w tym o ochronie obszarów Natura 2000;
- 5) na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

2. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: Na terenie objętym planem występują trzy stanowiska archeologiczne:

- Grzędzice, stanowisko 7 (AZP 32-09/204),
- Grzędzice, stanowisko 35 (AZP 31-09/86),
- Żarowo, stanowisko 28 (AZP 31-09/56). Wszystkie trzy stanowiska są objęte strefami „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:
  - 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
  - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN.U** o powierzchni 1,28 ha, **2MN.U** o powierzchni 1,57 ha, **3MN.U** o powierzchni 0,28 ha, **4MN.U** o powierzchni 0,23 ha, **5MN.U** o powierzchni 0,18 ha, **6MN.U** o powierzchni 0,18 ha, **7MN.U** o powierzchni 0,29 ha, **8MN.U** o powierzchni 0,15 ha, **9MN.U** o powierzchni 0,18 ha, **10MN.U** o powierzchni 0,21 ha, **11MN.U** o powierzchni 0,19 ha, **12MN.U** o powierzchni 0,21 ha, **13MN.U** o powierzchni 0,24 ha, **14MN.U** o powierzchni 0,25 ha, **15MN.U** o powierzchni 0,25 ha, **16MN.U** o powierzchni 0,26 ha, **17MN.U** o powierzchni 0,27 ha, **18MN.U** o powierzchni 0,28 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa wolno stojąca; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - b) w obrębie zabudowy ustala się funkcję usługową wbudowaną do 60% powierzchni zabudowy, a dla budynków wolno stojących usługowych do 15% powierzchni działki,
  - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiekty wolno stojące dostosowane architektonicznie do bryły głównego budynku, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
  - d) zabudowa usługowa dostosowana architektonicznie do bryły głównego budynku,
  - e) usytuowanie kalenic zabudowy mieszkaniowej prostopadle lub równoległe do frontu działki;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od drogi o symbolu 00KDZ, od krawędzi jezdni - 20,0 m,
    - od pozostałych dróg, od linii rozgraniczenia - 5,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,30,
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 50%,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja w połaci dachowej, HZ maksymalnie do 9,0 m,

- e) dachy głównych brył budynków, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych oraz usługowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku, dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej. Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej,
  - f) wysokość zabudowy usługowej, HZ maksymalnie do 7,0 m,
  - g) wysokość obiektów garażowych, HZ maksymalnie do 5,5 m;
- 4) zasady ochrony środowiska: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 2;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9;
  - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 1÷ 8;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych na okres budowy.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **19MN** o powierzchni 2,37 ha, **20MN** o powierzchni 1,67 ha, **21MN** o powierzchni 1,33 ha, **22MN** o powierzchni 0,99 ha, **23MN** o powierzchni 2,58 ha, **24MN** o powierzchni 1,93 ha, **25MN** o powierzchni 1,13 ha, **26MN** o powierzchni 0,83 ha, **27MN** o powierzchni 1,16 ha, **28MN** o powierzchni 0,87 ha, **29MN** o powierzchni 1,55 ha, **30MN** o powierzchni 1,24 ha, **31MN** o powierzchni 1,45 ha, **32MN** o powierzchni 1,2 ha, **33MN** o powierzchni 1,79 ha, **34MN** o powierzchni 1,54 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowa wolno stojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
  - b) usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równoległe do frontu działki,
  - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiekty wolno stojące dostosowane architektonicznie do bryły głównego budynku, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od drogi o symbolu 01KDL, od linii rozgraniczenia - 10,0 m, w szczególnym przypadku dotyczącym istniejącej zabudowy na terenie 19MN według rysunku planu,
    - od pozostałych dróg, od linii rozgraniczenia - 5,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,25,
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 60%,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m, druga kondygnacja w dachu,
  - e) dachy głównych brył budynków, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
  - f) dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej, Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej,
  - g) wysokość obiektów garażowych, HZ maksymalnie do 5,5 m;
- 4) zasady ochrony środowiska: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej według rozdziału 3 paragraf 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 2 § 6 ust. 1÷ 8;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych na okres budowy.



3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **35U.MN** o powierzchni 0,26 ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoże wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w tym:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjno-usługowych nieuciążliwych,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych i gastronomicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) w obrębie terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej lub wbudowanej w obiekty usługowe,
  - b) usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równoległe do krawędzi jezdni w drodze 00KDZ,
  - c) dopuszcza się realizację garaży jako obiekty wolno stojące dostosowane architektonicznie do bryły głównego budynku, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
  - d) obiekty zabudowy usługowej nieuciążliwej, produkcyjno - usługowej nieuciążliwej oraz handlowej i gastronomicznej architektonicznie dostosowane do otaczającej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od drogi o symbolu 00KDZ, od krawędzi jezdni - 10,0 m,
    - od drogi o symbolu 01KDL, od linii rozgraniczenia - 10,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,45$ , w tym  $PZ = 0,25$  dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a  $PZ = 0,20$  dla obiektów usługowych nieuciążliwych, produkcyjno-usługowych nieuciążliwych, handlowych i gastronomicznych, przy czym powierzchnia sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 25%,
  - d) wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej nieuciążliwej, produkcyjno - usługowej nieuciążliwej oraz handlowej i gastronomicznej - do 3 kondygnacji naziemnych, przy czym 3 kondygnacja w dachu, HZ maksymalnie do 12,5 m,
  - e) wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - do 2 kondygnacji naziemnych, druga kondygnacja w dachu, HZ maksymalnie do 9,0 m,
  - f) dachy głównych brył budynków usługowych nieuciążliwych, produkcyjno - usługowych nieuciążliwych oraz handlowych i gastronomicznych, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25 - 45°; dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej, Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej,
  - g) dachy głównych brył budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°; dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej. Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej,
  - h) dopuszcza się dachy płaskie na obiektach dobudowanych stanowiących tarasy,
  - i) wysokość obiektów garażowych, HZ maksymalnie do 5,5 m;
- 4) zasada podziału: zakaz podziału działki;
- 5) zasady ochrony środowiska: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: według zapisów rozdziału 3 § 7 ust. 2;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wjazd na posesję z drogi 00KDZ oraz według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9,
  - b) w przypadku braku możliwości lokalizacji chodników w liniach rozgraniczenia drogi 00KDZ należy wydzielić z części terenu 35U.MN przylegającego do drogi 00KZD pas chodników o szerokości minimum 2,0 m;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 1÷ 8;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych na okres budowy.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **36E** o powierzchni 0,01 ha, **37E** o powierzchni 0,01 ha, **38E** o powierzchni 0,01 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoże wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obiekty dostosowane do wymagań technologicznych związanych z funkcją terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej - wysokość maksymalnie do 6,0 m,
  - b) dopuszcza się stację słupową lub kontenerową,
  - c) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją - zieleń wewnętrzna naturalna, powierzchnia biologicznie czynna do 10% powierzchni działki z nasadzeniami zieleni izolacyjnej,
  - d) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, oświetlenia terenu i kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) zasada podziału - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - z dróg lokalnych o symbolach 01KDL i 02KDL oraz według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 9;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zasilanie z istniejących linii elektroenergetycznych 15,0 kV biegnących w drodze 01KDL oraz poza granicami planu,
  - b) dla infrastruktury telekomunikacyjnej według zapisów rozdziału 2 § 6 ust. 8;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **39ZP** o powierzchni 0,15 ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoże wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej:
  - a) zieleń parkowa,
  - b) plac zabaw dla dzieci,
  - c) urządzenia rekreacyjno - sportowe,
  - d) obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obiekty dostosowane do wymagań technologicznych związanych z funkcją terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia całego terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) ustala się nakaz ogrodzenia części terenu w taki sposób, aby powierzchnia terenu ogrodzonego wynosiła co najmniej 300 m<sup>2</sup>, składała się z jednej części i nie obejmowała ogólnodostępnych ciągów pieszych,
  - b) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
  - c) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - d) zakaz lokalizacji masztów i przekaźników i telefonii komórkowej;
- 7) zasady podziału terenu - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej o symbolu 010KDW;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się do-tychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **40Kp** o powierzchni 0,01 ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków i separator wód opadowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obiekty dostosowane do wymagań technologicznych związanych z funkcją terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia i gabaryty zabudowy według wymogów technicznych urządzeń,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni terenu,
  - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji infrastruktury oświetleniowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) wygrodenienie terenu w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych,
  - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) zasady podziału terenu - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) z drogi wewnętrznej o symbolu 019KDW,
  - b) dopuszcza się możliwość z drogi publicznej klasy lokalnej o symbolu 02KDL;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się do-tychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **00KDZ** o powierzchni 0,89 ha, położonym na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej - istniejąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zachowanie istniejących zadrzewień i uzupełnienie dwustronne drzewostanów,
  - b) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej według rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8,
  - c) oświetlenie drogi jednostronne,
  - d) dopuszcza się realizację systemu odwadniającego - obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 3 pkt 3;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa w liniach rozgraniczających 15,0 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni 7,0 m,
  - c) ścieżka rowerowa o szerokości minimum 1,5 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację chodnika o szerokości min. 2,0 m przylegającego do terenów 35U.MN, 1MNU i 2MNU;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
  - b) zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wzdłuż dróg;

- 7) zasada podziału - zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) droga zbiorcza Grzędzice - Żarowo powiązana z drogami terenu planu oznaczonymi symbolami 01KDL i 02KDL,
  - b) obsługa terenu elementarnego 35U.MN;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się do tychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDL** o powierzchni 0,90 ha i **02KDL** o powierzchni 1,10 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej:
  - a) droga 01KDL - istniejąca o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 15,0 m według rysunku planu,
  - b) droga 02KDL - projektowana o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) drogi jednojezdniowe, chodnik jednostronny i ścieżka rowerowa,
  - b) nasadzenie drzew po obu stronach dróg, zachowanie i uzupełnienie drzewostanu wzdłuż drogi 01KDL,
  - c) lokalizacja podziemnego uzbrojenia terenu: według zapisu rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8,
  - d) oświetlenie dróg jednostronne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) drogi jednojezdniowe, minimalna szerokość jezdni utwardzonych - 6,0 m,
  - b) chodniki jednostronne o minimalnej szerokości 2,0 m,
  - c) dla drogi 02KDL dopuszcza się miejsca postojowe według zapisu rozdziału 2 § 6 ust. 9 pkt 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
  - b) zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wzdłuż dróg;
- 7) zasada podziału - zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp do drogi publicznej zbiorczej o symbolu 00KDZ Grzędzice - Żarowo,
  - b) droga 01KDL w ciągu istniejącej drogi Stargard - Grzędzice,
  - c) dostęp do dróg wewnętrznych KDW;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się do tychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **03KDW** o powierzchni 0,25 ha, **04KDW** o powierzchni 0,19 ha, **05KDW** o powierzchni 0,24 ha, **06KDW** o powierzchni 0,20 ha, **07KDW** o powierzchni 0,23 ha, **08KDW** o powierzchni 0,20 ha, **09KDW** o powierzchni 0,22 ha, **010KDW** o powierzchni 0,19 ha, **011KDW** o powierzchni 0,16 ha, **012KDW** o powierzchni 0,15 ha, **013KDW** o powierzchni 0,20 ha, **014KDW** o powierzchni 0,18 ha, **015KDW** o powierzchni 0,19 ha, **016KDW** o powierzchni 0,17 ha, **017KDW** o powierzchni 0,18 ha, **018KDW** o powierzchni 0,17 ha, **019KDW** o powierzchni 0,16 ha, położonych na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy „Stargard - Goleniów” oraz na terenie górniczym i obszarze górniczym „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionych dla złoża wód termalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;

- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) droga jednojezdniowa z dopuszczeniem chodnika po jednej stronie drogi,
  - b) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzdłuż dróg;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania dróg:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu z tym, że:
    - droga 03KDW - szerokość 10,0 m,
    - droga 04KDW - w części szerokość 10,0 m, w części szerokość 6,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi 05KDW ÷ 010KDW oraz 013KDW ÷ 019KDW - szerokość 8,0 m,
    - drogi 011KDW, 012KDW - szerokość 6,0 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni - 5,0 m,
  - c) w przypadku realizacji chodników w liniach rozgraniczających drogi należy wydzielić teren o szerokości 2,0 m, dla dróg 011KDW i 012KDW dopuszcza się wydzielenie terenu pod chodniki o szerokości 1,0 m,
  - d) dopuszcza się realizację dróg KDW jako ciągi pieszo-jezdne,
  - e) dla dróg o symbolach KDW o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 do 10,0 m dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia jednostronnego dróg zgodnie z rozdziałem 2 § 6 ust. 1÷8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 2;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:
  - a) zakaz sytuowania wolno stojących nośników reklamowych,
  - b) zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych wzdłuż dróg;
- 7) zasada podziału - zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - włączenie do drogi publicznej zbiorczej o symbolu 00KDZ poprzez drogi publiczne klasy lokalnej o symbolach 01KDL i 02KDL według ustaleń rozdziału 2 § 6 ust. 9 pkt 2;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
  - b) projektowane sieci według ustaleń rozdziału 2 § 6 ust. 1÷8;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

#### **DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 9.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolne w ilości 34,7772 ha w tym:

- 1) 20,44 ha gruntów ornych klasy RIVa;
- 2) 12,18 ha gruntów ornych klasy RIVb;
- 3) 0,12 ha gruntów ornych klasy RV, oraz za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja Nr GZ.tr.057-602-29/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r.);
- 4) 2,0372 ha gruntów ornych klasy RIIIb.

**§ 10.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez wójta przy zbyciu nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów elementarnych o symbolach MN, MN.U, U.MN ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Dla pozostałych terenów elementarnych stawki nie ustala się.

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard Szczeciński.

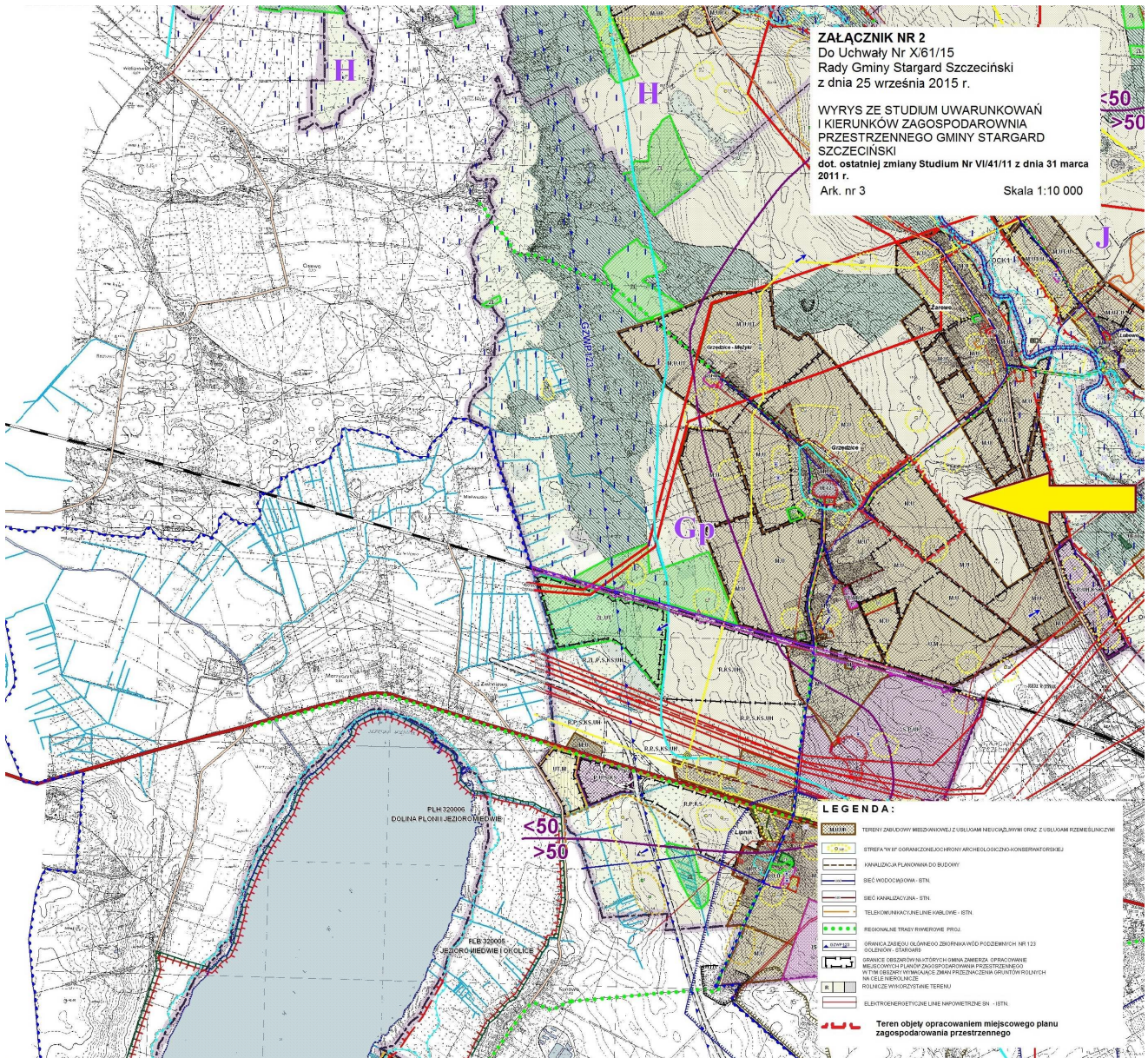
**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Stargard Szczeciński.

Przewodniczący Rady Gminy

**Edward Kosmal**









Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/61/15  
Rady Gminy Stargard Szczeciński  
z dnia 25 września 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) w związku z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, Rada Gminy Stargard Szczeciński rozstrzyga, co następuje:

1. Uwagę złożoną dnia 5 listopada 2014 r. przez (anonimizacja danych) dotyczącą dodania zapisów mówiących wprost, że zasady podziału terenu na działki według rysunku planu są zasadami proponowanymi a nie obowiązującymi; aby możliwy był inny podział terenu elementarnego (w zależności od potrzeb i/lub innych okoliczności, które mogą wystąpić w przyszłości), który byłby również zgodny z ustaleniami zapisów planu - nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: treść uwagi dotyczy możliwości innego podziału terenu niż proponowany na rysunku planu. W tekście planu w dziale II rozdział 1 § 5 ust. 3 pkt 1 lit. a znajduje się już taki zapis mówiący wprost, iż „zasada podziału terenu na działki według rysunku planu lub zgodnie z ustaleniami planu”, a więc w granicach ustaleń ogólnych i szczegółowych planu istnieje dowolność podziału terenu elementarnego w zależności od potrzeb. W związku z tym, iż obowiązujący zapis zawiera postulowaną treść, tekst miejscowego planu pozostaje bez zmian.

2. Uwagę złożoną dnia 5 listopada 2014 r. przez (anonimizacja danych) dotyczącą zmiany zapisów projektu uchwały i projektu planu w formie graficznej, w taki sposób aby zmniejszona została szerokość pasa zieleni od drogi oznaczonej jako 01KDL z obecnych 10 m na 6 - 8 m, tym samym wnioskowane zmniejszenie odległości tzw. nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDL z obecnych 10 m na 6 - 8 m; analogicznie wnioskowane zmniejszenie z 10 m na 6 - 8 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z obrębem Żarowo (północno-wschodnia część obszaru objętego miejscowym planem) - nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: wniosek o zmniejszenie szerokości pasa zieleni wynika z błędnej interpretacji rysunku planu albowiem w tekście planu w dziale II rozdział 1 § 5 ust. 2 pkt 11 znajduje się zapis „wzdłuż dróg 00KDZ i 01KDL pomiędzy linią terenu elementarnego a linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości minimum 1,5 m”, a więc faktyczny pas zieleni może być znacznie mniejszy niż wnioskowane 6 - 8 m. Obligatoryjne wprowadzenie odległości 10 m dla nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 01KDL wynika z faktu, iż droga w relacji Grzędzice - Stargard Szczeciński jest drogą o stosunkowo dużym natężeniu ruchu, który w miarę rozwoju miejscowości Grzędzice będzie stale się zwiększał. Należy uwzględnić uwagi we wniosku dotyczące nowego podziału na terenie elementarnym 33MN, w taki sposób aby zwiększenie ilości działek na tym terenie elementarnym nie naruszało ustaleń planu dotyczących usytuowania budynków mieszkalnych w minimalnej odległości 10 m od drogi 01KDL w liniach rozgraniczenia.

3. Uwagę złożoną dnia 5 listopada 2014 r. przez (anonimizacja danych) dotyczącą przeanalizowania możliwości dopuszczenia przeznaczenia działek leżących bezpośrednio przy drodze 01KDL jako „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi (MN.U)” dla wszystkich działek objętych planem - nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: droga 01KDL jest lokalną drogą zbiorczą - tranzytową stanowiącą najbliższe połączenie ze Stargardem Szczecińskim o przewidywanym dużym natężeniu ruchu i ze względów bezpieczeństwa nie przewiduje się możliwości bezpośrednich zjazdów na poszczególne działki. Lokalizacja zaplecza usługowego dla nowo powstałego osiedla mieszkaniowego zabezpieczającego potrzeby przyszłych mieszkańców została przewidziana wzdłuż głównej osi drogi 02KDL. Niemniej obowiązujące prawo budowlane (art. 3 pkt 2a) dopuszcza m.in. możliwość wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, co ze względu na niewielką skalę nie będzie stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu tranzytowego na drodze w relacji Grzędzice - Stargard Szczeciński. Zapis ten jest ustawowo zagwarantowany, a więc nie ma potrzeby stanowienia prawa miejscowego w postaci planu.

4. Uwagę złożoną dnia 16 kwietnia 2015 r. przez (anonimizacja danych) dotyczącą przesunięcia linii podziału działki nr 31/3 tak, aby powierzchnia drugiej, mniejszej działki nie była większa niż 1200 m<sup>2</sup> - nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: treść uwagi dotyczy możliwości innego podziału terenu niż proponowany na rysunku planu. W tekście planu w Dziale II Rozdział 1 § 5 ust. 3 pkt 1 lit. a znajduje się już taki zapis mówiący wprost, iż „zasada podziału terenu na działki według rysunku planu lub zgodnie z ustaleniami planu”, zaś pkt 1 lit. c stanowi, że „minimalna powierzchnia działki nie może wynosić mniej niż 1000 m<sup>2</sup>”. Tak więc w granicach ustaleń ogólnych i szczegółowych planu istnieje pewna dowolność podziału terenu elementarnego w zależności od potrzeb. W związku z tym, iż obowiązujący w tekście planu zapis zawiera postulowaną treść, rysunek miejscowego planu pozostaje bez zmian.

5. Uwagę złożoną dnia 16 kwietnia 2015 r. przez (anonimizacja danych) dotyczącą nie wyrażenia zgody na to, aby miejsce do zawracania wchodziło na działkę nr 31/3 ze względu na zabudowy i nasady oraz rekomendacja zrobienia drugiego wjazdu do działek 31/1 i 30/4 - nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Ze względu na konieczność udostępnienia drugiego rzędu działek na terenie 1MN i 19MN wytyczono drogę o symbolu 04KDW, która jest zakończona miejscem do nawracania zgodnie z przepisami odrębnymi. Autor uwagi podczas pierwszego wyłożenia miejscowego planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 24 września 2014 roku do 22 października 2014 roku wnosił o naniesienie linii podziału na działce nr 31/3 - jego uwaga została uwzględniona. W wyniku tego istnieje konieczność zapewnienia dostępu do nowo wydzielonej części działki, a dostęp ten zapewnia właśnie droga wewnętrzna o symbolu 04KDW. Ponadto postulowane w uwadze inne rozwiązania dla skomunikowania działek nr 30/4 i 31/1 są niemożliwe do zrealizowania ze względu na ich położenie przy drodze publicznej klasy zbiorczej 00KDZ Grzędzice - Żarowo, co ogranicza możliwość realizacji nowych włączeń. Również ewentualne przedłużenie drogi wewnętrznej 04KDW, jest niemożliwe ze względu na zbyt bliską odległość wylotu tej drogi od skrzyżowania z drogą 00KDZ Grzędzice - Żarowo.

6. Uwagę złożoną dnia 27 kwietnia 2015 r. przez (anonimizacja danych) dotyczącą nie wyrażenia zgody na planowany przebieg drogi gminnej przecinający działki nr 30/4 i 31/1 - nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Droga 02KDL stanowi główną oś komunikacyjną nowo planowanego osiedla mieszkaniowego stanowiącego kontynuację zabudowy w miejscowości Grzędzice zgodnie z kierunkami rozwoju przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński. Ze względu na jej niewrażliwy dla całego planu charakter zdecydowano się na nadanie jej statusu drogi publicznej klasy lokalnej o stosownych do tej funkcji parametrach. Działki nr 30/4 i 31/1 są położone wzdłuż drogi publicznej klasy zbiorczej 00KDZ Grzędzice - Żarowo, w związku z czym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi i wytyczenia innego przebiegu zapewniającego właściwą obsługę komunikacyjną dla terenu objętego miejscowym planem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/61/15  
Rady Gminy Stargard Szczeciński  
z dnia 25 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Stargard Szczeciński rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (w tym komunikacji) służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej ustalone niniejszym planem obejmują:

- 1) budowę ogólnodostępnej drogi publicznej 02KDL, klasy lokalnej - korytarza infrastruktury, o powierzchni 1,10 ha;
- 2) budowę odcinka sieci wodociągowej w drodze 01KDL o średnicy  $\varnothing$  200 mm - parametry projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej min.  $\varnothing$  100 mm;
- 3) budowę sieci kanalizacji ściekowej grawitacyjno-tłocznej dla całego obszaru planu o średnicy  $\varnothing$  90 ÷ 400 mm;
- 4) budowę przepompowni ścieków;
- 5) budowę kanalizacji wód opadowych dla całego obszaru planu o średnicy  $\varnothing$  100 ÷ 400 mm;
- 6) budowę separatora substancji ropopochodnych i piaskownika;
- 7) budowę kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia (SN);
- 8) budowę kablowej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (NN);
- 9) budowę trzech stacji elektroenergetycznych SN/NN kV;
- 10) budowę jednostronnego oświetlenia dróg 01KDL i 02KDL.

3. Inwestycje z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, ustalone niniejszym planem obejmują:

- 1) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP o powierzchni 0,15 ha, w szczególności:
  - a) zieleń parkowa,
  - b) plac zabaw dla dzieci,
  - c) urządzenia rekreacyjno - sportowe,
  - d) obiekty małej architektury.

**§ 2.** Sposób realizacji ww. zadań własnych gminy - zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawami: prawo budowlane, prawo energetyczne, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

**§ 3.** Zasady finansowania ww. zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późniejszymi zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej wskazane w § 1 ust. 2 pkt 1÷6 i 10 oraz w § 1 ust. 3 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej wskazane w § 1 ust. 2 pkt 7÷9 finansowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami).