



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 10 maja 2024 r.

Poz. 2662

### 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, Niklowej, 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, Niklowej, Miedzianej, Kobaltowej, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Metalowej, Niklowej, 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 ład 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) gospodarkę 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 urzędzeń 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 oślepienie 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 teren 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 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 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 **SPP-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 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 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 5I, 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 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) 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 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 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 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 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 zgodne 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 trzciniowiskiem 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.

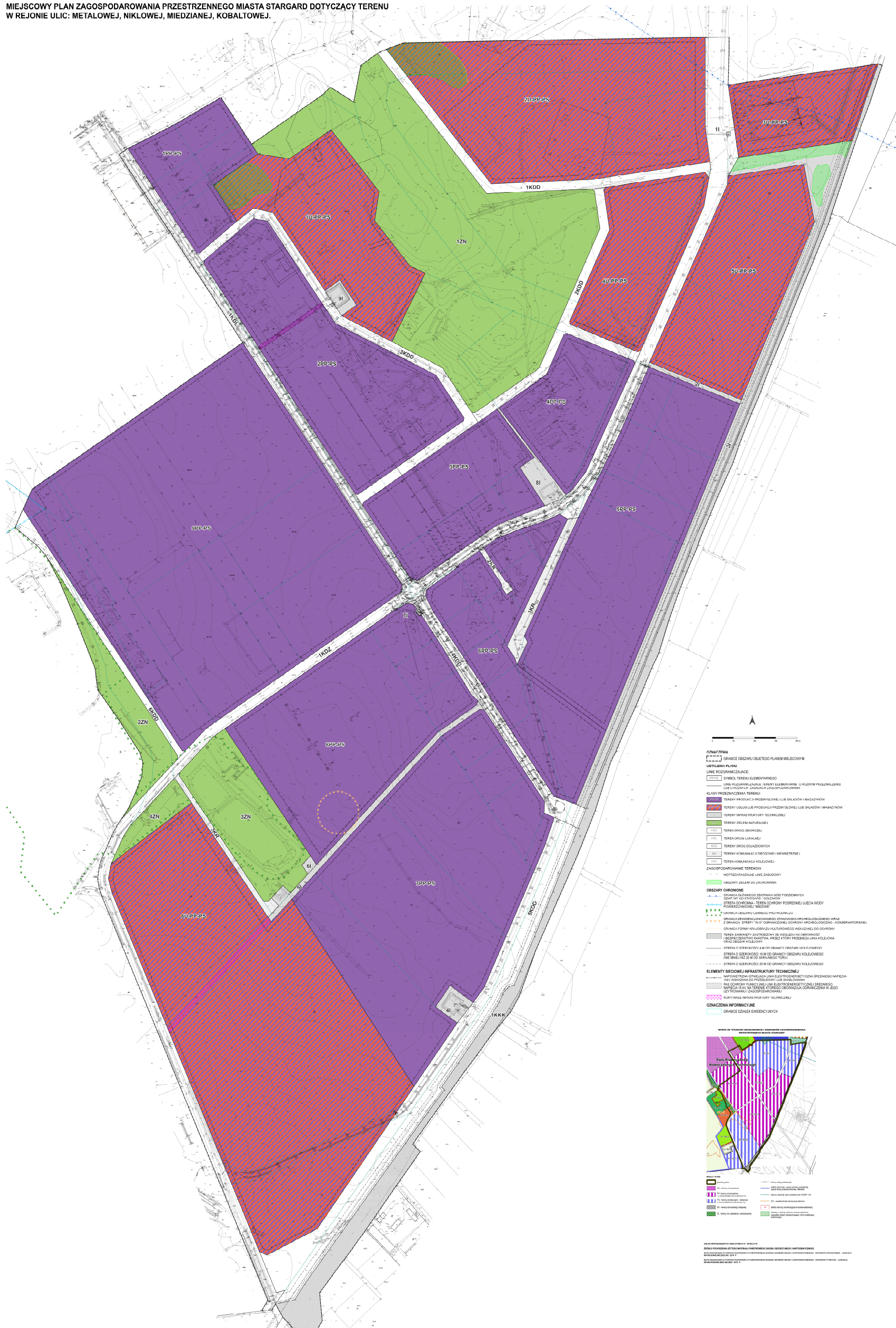
Przewodniczący Rady Miejskiej

**Michał Bryła**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr LXII/620/2024  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

### Rysunek planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD DOTYCZĄCY TERENU  
W REJONIE ULIC: METALOWEJ, NIKLOWEJ, MIEDZIANEJ, KOBALTOWEJ.



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr LXII/620/2024  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 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.

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr LXII/620/2024  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

## **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 postępem 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 określone 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 LXII/620/2024  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.  
Zalacznik4.gml

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