



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 kwietnia 2025 r.

Poz. 1937

UCHWAŁA NR IX/93/25 RADY GMINY STARGARD

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Stargard uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/387/22 Rady Gminy Stargard z dnia 18 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Lipnik, gmina Stargard, po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., ostatnia zmiana – Uchwała nr LI/452/23 Rady Gminy Stargard z dnia 15 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard – zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 20,55 ha.

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

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plik elektroniczny w formacie xml.

Rozdział 2. ZASADY KONSTRUKCJI PLANU

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

2. Zasady oznaczania terenu elementarnego w planie:

- 1) każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo – literowym;
- 2) liczba oznacza numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu, przy czym zastosowane symbole literowe funkcji oddzielone łącznikiem klasy są realizowane łącznie lub zamiennie, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- a) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej,
- h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- i) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego oznaczonego numerem i symbolem terenu, zawierającego jego powierzchnię, segregując treść ustaleń według ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu zawierają ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające tereny elementarne określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii;
- 5) projektowane wloty sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu wyznaczają ogólną zasadę ich wprowadzenia i przebiegu na terenie objętym miejscowym planem.

§ 4. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **front działki** – granica działki przylegająca do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki;
- 2) **linia rozgraniczająca teren elementarny** - należy przez to rozumieć linię okalającą teren elementarny o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, w ramach którego należy lokalizować główne bryły budynków, nie dotyczy infrastruktury technicznej - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona frontowa lub boczna ściana projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, ograniczenie to nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, gzyms, okap dachu, rynna oraz innych detali architektonicznych, a także nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 5) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 6) **funkcja dominująca** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej;
- 7) **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż dominujące, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia dominującego i nie występującego samodzielnie na działce w ilości mniejszej niż 50% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej;
- 8) **przepisy szczególne i odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 10) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć każdą działalność usługową niewymienioną w przepisach odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **zabudowa towarzysząca** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe oraz inne obiekty budowlane i urządzenia, w tym obiekty małej architektury.

Rozdział 3.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami MN-U, na których jest możliwa lokalizacja: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych;
- 3) teren usług handlu, usług gastronomii i usług hotelowych oznaczony symbolem UH-UT-UG;
- 4) teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem KD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami KR;
- 6) tereny komunikacji pieszo - rowerowej oznaczone symbolami KP.

§ 6. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od frontu działki dotyczące lokalizowania ścian budynków, z wyłączeniem balkonów, galerii, wykuszów, schodów zewnętrznych - w tym zadaszonych, pod warunkiem, że przekroczenie nie będzie większe niż 1,5 m i nie przekroczą linii rozgraniczającej teren własnej działki;
- 2) na wszystkich terenach o funkcji mieszkaniowej ustala się zasadę lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 3) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym pawilonów blaszanych. Zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy oraz stacji transformatorowych, jak również przepompowni ścieków i separatorów wód opadowych;
- 4) na obszarach wydzielonych działek dopuszcza się realizację basenów oraz oczek wodnych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 4.**USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACYJNEJ**

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

1. Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na obszarach terenów elementarnych o symbolach KD, KR i KP, na których dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury technicznej, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się obowiązek przyłączenia do sieci wodociągowej - z istniejących ujęć komunalnych w miejscowości Lipnik - poza obszarem opracowania, poprzez istniejącą sieć wodociągową w drodze publicznej - ul. Lipowej, po jej rozbudowie w ciągu przylegającej bezpośrednio od zachodu do granicy planu ogólnodostępnej drogi wewnętrznej położonej w działce o nr ewidencyjnym 308/2 obręb Kunowo gmina Kobylanka (własność Skarbu Państwa) i dalej na działce drogowej jezdni dodatkowej drogi krajowej nr S10 położonej na części działki nr 308/1 obręb Kunowo gmina Kobylanka stanowiącej drogę publiczną kategorii gminnej;
- 2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się budowę studni na terenie własnej działki na podstawie przepisów odrębnych, z tym że ustala się obowiązek przyłączenia się do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 3) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach kryzysowych:
 - a) ze studni i hydrantów zlokalizowanych we wsi Lipnik - poza obszarem opracowania,
 - b) dopuszcza się montaż hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej w ciągu terenu komunikacji drogowej publicznej KD, terenach komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz komunikacji pieszo - rowerowej KP na podstawie przepisów odrębnych.

4. Odprowadzenie ścieków:

- 1) ustala się obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w miejscowości Stargard - poza obszarem opracowania, poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji grawitacyjno – tłocznej, po jej rozbudowie w ciągu przylegającej bezpośrednio od zachodu do granicy planu ogólnodostępnej drogi wewnętrznej położonej w działce o nr ewidencyjnym 308/2 obręb Kunowo gmina Kobylanka (własność Skarbu Państwa) i dalej na działce drogowej jezdni dodatkowej drogi krajowej nr S10 położonej na części działki nr 308/1 obręb Kunowo gmina Kobylanka stanowiącej drogę publiczną kategorii gminnej;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w granicach własnych działek, z tym że ustala się obowiązek przyłączenia się do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej miasta Stargard lub w przypadku wybudowania - do kanalizacji deszczowej miasta Stargard, po jej rozbudowie w ciągu przylegającej bezpośrednio od zachodu do granicy planu ogólnodostępnej drogi wewnętrznej położonej w działce o nr ewidencyjnym 308/2 obręb Kunowo gmina Kobylanka (własność Skarbu Państwa) i dalej na działce drogowej jezdni dodatkowej drogi krajowej nr S10 położonej na części działki nr 308/1 obręb Kunowo gmina Kobylanka stanowiącej drogę publiczną kategorii gminnej;

- 2) dopuszcza się w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny działek przez system retencyjny, chłonny lub rozsączający;
- 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg należy odprowadzić poprzez kanalizację deszczową zlokalizowaną w liniach rozgraniczenia dróg poprzez zbiorniki chłonne z wodoprzepuszczalnym dnem – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania;
- 3) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko - poza obszarem opracowania;
- 4) zakaz składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącego przewodowego systemu sieci gazowej funkcjonującej na terenie miejscowości Lipnik w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia poprzez rozdzielczą sieć średnioprężną;
- 2) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych z ciśnieniem użytkowym zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez operatora sieci;
- 3) do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) poprzez indywidualne źródła ogrzewania, odpowiadające przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 2) możliwość realizacji systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) istniejący odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej dwutorowej magistrali napowietrznej SN-15kV:
 - a) do likwidacji lub przeniesienia poza teren zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowego przebiegu skablowanej linii elektroenergetycznej w liniach rozgraniczenia nowo wydzielanych dróg wewnętrznych,
 - c) wzdłuż przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej ustala się pasy technologiczne – pas ochrony funkcyjnej o szerokości nie mniejszej niż:
 - dla linii napowietrznych SN-15kV – 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - dla linii skablowanych SN-15kV – 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
 - d) w pasach technologicznych dla linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; przy czym w przypadku likwidacji sieci elektroenergetycznych na obszarze objętym miejscowym planem przestają również obowiązywać zapisy dotyczące pasów technologicznych.
- 2) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej 0,4kV położonej poza obszarem planu, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV znajdujące się poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz prowadzenia sieci elektroenergetycznych wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych;
- 5) dopuszcza się realizację planowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nn jako obiektów naziemnych, wolnostojących, których nie obowiązują parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych.

10. Telekomunikacja:

- 1) obsługa w oparciu o istniejące systemy sieci przewodowej i bezprzewodowej w gminie Stargard;
- 2) ustala się prowadzenie przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych.

11. Komunikacja:

- 1) dostęp do dróg publicznych położonych w działkach drogowych o numerach ewidencyjnych 26/2 obręb Lipnik gmina Stargard oraz 308/1 obręb Kunowo gmina Kobyłanka, zapewniający obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w sposób następujący: z istniejącej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej położonej w działce drogowej o numerze ewidencyjnym 308/2 obręb Kunowo, gmina Kobyłanka bezpośrednio przylegającej do zachodniej granicy planu. Droga ta z jednej strony stanowi przedłużenie ulicy Lipowej będącej główną osią komunikacyjną miejscowości Lipnik łączącą się z jednej strony z drogą powiatową nr 1704 Z a z drugiej łączy się poprzez wiadukt nad drogą krajową S10 z drogą gminną w kierunku na Kunowo – Skalin;
- 2) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów: mieszkaniowych MN i mieszkaniowo – usługowych MN-U - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się realizację terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR w formie ciągów pieszo-jezdnych bez wydzielonych chodników przeznaczonych zarówno dla ruchu pieszych jak i pojazdów;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w zmiennej odległości od 8,0 m do 15,0m - od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, położonej w działce drogowej o nr ewidencyjnym 308/2 obręb Kunowo, gmina Kobyłanka,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0m - od granicy działki drogowej jezdni dodatkowej drogi krajowej nr S10 położonej na części działki nr 308/1 obręb Kunowo, gmina Kobyłanka, stanowiącej drogę publiczną kategorii drogi gminnej;
- 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych w odległości 5m÷6m zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla wszystkich terenów nowo realizowanej zabudowy ustala się następujące ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 2 miejsca parkingowe poza miejscami w garażach,
 - b) dla lokali usługowych wolnostojących oraz w zabudowie mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa miejsca parkingowe,
 - c) dla zabudowy usług hotelowych - 1 miejsce na jeden pokój lub jedną jednostkę mieszkalną,
 - d) nie dopuszcza się lokalizowania:
 - usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie usług motoryzacyjnych,
 - garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep,
 - e) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w ppkt. a i b, miejsca postojowe sumują się,
 - f) ustalenia, o których mowa w pkt 7 lit. a ÷ c nie obowiązują przy wydzielaniu działek dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi, z tym, że nie mniej niż 1 miejsce dla budynku o funkcji usługowej albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja usługowa.

Rozdział 5.

USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 8. 1 Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005 r. znak: DG/KDZ/ED/489-6516a/2005 oraz dodatkiem do ww. Dokumentacji przyjętym przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 15.12.2011 r. znak: DGiKGhg-4731-40/6898/55527/11/MJ. Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla terenu i obszaru górniczego o nazwie „Stargard” ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WOŚ-IV.7422.2.2022.MM z dnia 27 października 2022 r. zmienioną decyzją znak: WOŚ-IV.7422.1.2024.MM z dnia 15 lutego 2024 roku dla złoża Stargard WT10904 wody termalne (otwory Stargard GT-6 i Stargard GT-7), wpisany do rejestru obszarów górniczych pod numerem 5/1/75a . Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej ”Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej "Miedwie" z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2005 roku, Nr 80 poz. 1682) wraz z rozporządzeniami zmieniającymi;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem MN obowiązują standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi. Ochrona przed hałasem terenów oznaczonych symbolem MN winna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach mieszkalnych. Ponadto z uwagi na nieodległe sąsiedztwo zamkniętych terenów wojskowych okresowo wykorzystywanych m.in. jako strzelnica, miejsce likwidacji niewybuchów itd., to na terenach 2MN, 8MN i 9MN stanowiących wschodnią i południową granicę planu zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, w pasie terenu o szerokości minimum 3,0 m, w celu zwiększenia skuteczności ochrony akustycznej - formowanych w układ dwóch pasm, z których jedno składa się z drzew gęsto nasadzonych, a których wysokość w wieku dojrzałości przekracza 10,0 m, zaś drugie pasmo zbudowane jest z gęstych krzewów formowanych w żywopłoty i znajduje się przed pasmem wysokim.
- 5) dla całego obszaru planu ustala się następujące nakazy:
 - a) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów związanych z wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji,
 - b) w obrębie nowo wydzielonych działek w ramach terenów MN, MN-U i UH-UT-UG podlegających nowemu zagospodarowaniu ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu,
 - c) zapobiegania rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu i zanieczyszczania środowiska na terenie prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz zamulaniu i zasypywaniu gruntów przyległych,
 - d) przestrzegania zasad wynikających z ochrony przed degradacją gruntów, pogarszania stosunków gruntowo-wodnych, stanu czystości wód podziemnych oraz powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego,
 - e) wykorzystania usuwanych mas ziemnych do rekultywacji gruntów oraz ulepszania gleb słabszej jakości w innych miejscach,
 - f) utrzymania urządzeń melioracji wodnych, w przypadku kolizji z robotami budowlanymi dopuszcza się ich przebudowę na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

- 1) zasady kształtowania struktury przestrzennej: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

- 2) prowadzenie przewodowych sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych NN wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych.

Rozdział 6.

USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 9. Ustanawia się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla określonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod numerem: Kunowo, stanowisko 6 (AZP 32-09/160), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego planu miejscowego, to jest:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 7.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

§ 10. Obszar objęty miejscowym planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w którym zlokalizowany jest rejon niszczeń niewybuchów i niewypałów w związku z czym okresowo mogą występować negatywne oddziaływania akustyczne.

Rozdział 8.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 11. 1. Na terenach elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziałów.

3. Dopuszcza się przeprowadzanie wtórnych podziałów i łączenia sąsiednich działek w ramach terenu elementarnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

4. Szczegółowe zasady łączenia i podziału terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i mieszkaniowo-usługowej minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UH-UT-UG minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
- 3) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej nowo wydzielonej działce zgodnie z ustaleniami pkt 4 ppkt 1 i 2,
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej nie może wynosić mniej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 25,0 m,
 - b) ustalenia, o których mowa w pkt 5 lit. a) nie obowiązują przy wydzielaniu działek dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) generalna zasada stanowi, iż kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii frontu działki powinien wynosić 90° z możliwością odchylenia ±3 stopnie;
- 7) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu elementarnego celem wydzielania terenów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej komunikacyjnej.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 12. 1. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN ÷ 10MN** o łącznej powierzchni około 15,04 ha, ustala się: przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) ponadto dopuszcza się zabudowę towarzyszącą jako obiekty wolnostojące;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) lokalizacja budynków w oparciu o obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dachy symetryczne dwu- i wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej,
 - d) usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równolegle do frontu działki;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy dotyczą obiektów zabudowy mieszkaniowej, natomiast nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą obiektów zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej, które należy lokalizować zgodnie liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu:
 - od terenów ogólnodostępnych dróg przylegających bezpośrednio do granic planu, od linii rozgraniczenia – 8,0 m i 15,0 m,
 - od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach KR, od linii rozgraniczenia – 5,0 m i 6,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy – 100 m², przy czym na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0,6,
 - e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: IZ = 0,01 ÷ 0,6,
 - f) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m,
 - g) kąty nachylenia głównych połaci dachowych 30÷45°, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów towarzyszących,
 - h) dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej; najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej,
 - i) wysokość obiektów towarzyszących w tym garaży - HZ maksymalnie do 5,5 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenach o symbolach 1MN ÷ 3MN, 5MN i 7MN występuje strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zapisami rozdziału 6 § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według zapisów rozdziału 5 § 8;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: według zapisów rozdziału 8 § 11;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11,

- b) bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenów elementarnych 1MN ÷ 10MN z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowane tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR ÷ 5KR, zaś dla terenów elementarnych 1MN i 2MN dopuszcza się obsługę komunikacyjną również z terenu drogi wewnętrznej położonej na działce nr 773 obręb Lipnik gmina Stargard (ul. Skalna);
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1 ÷ 10;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowy rolny sposób użytkowania,
 - b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.
2. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U ÷ 4MN-U** o łącznej powierzchni około 1,50 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
- a) funkcja dominująca: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe,
 - c) ponadto dopuszcza się zabudowę towarzyszącą jako obiekty wolnostojące;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem usług w tym wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektu usług handlu detalicznego o powierzchni użytkowej sprzedaży do 200 m²,
 - c) lokalizacja budynków w oparciu o obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dachy symetryczne dwu- i wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej,
 - e) usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równolegle do frontu działki;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowy towarzyszącej, które należy lokalizować zgodnie liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu:
 - b) od terenów ogólnodostępnych dróg przylegających bezpośrednio do granic planu, od linii rozgraniczenia – 8,0 m i 15,0 m,
 - c) od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach KR, od linii rozgraniczenia – 5,0 m i 6,0 m,
 - d) minimalna powierzchnia zabudowy – 100 m², przy czym na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,35$,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0,5,
 - g) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: $IZ = 0,01 ÷ 0,7$,
 - h) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m,
 - i) wysokość obiektów towarzyszących w tym garaży - HZ maksymalnie do 5,5 m,
 - j) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 30 ÷ 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów towarzyszących, a także usługowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;
 - k) dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej; najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenach o symbolu 1MN-U ÷ 3MN-U występuje strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zapisami rozdziału 6 § 9;
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według zapisów rozdziału 5 § 8;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: według zapisów rozdziału 8 § 11;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11,
 - b) powiązanie komunikacyjne terenów elementarnych 1MN-U ÷ 4MN-U z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowane tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 4KR i 5KR; ponadto dopuszcza się w przypadku realizacji funkcji usługowej powiązanie komunikacyjne terenów elementarnych 1MN-U, 2MN-U i 5MN-U bezpośrednio z położoną poza granicami planu ogólnodostępną drogą wewnętrzną położoną w działce drogowej o nr ewidencyjnym 308/2 obręb Kunowo, gmina Kobyłanka i z położoną na części działki nr 308/1 obręb Kunowo gmina Kobyłanka działką drogową jezdni dodatkowej drogi krajowej nr S10 stanowiącą drogę publiczną kategorii gminnej;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1÷10;
 - 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowy rolny sposób użytkowania,
 - b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.
3. Na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UH-UT-UG** o powierzchni około 1,70 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu – usługi:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi hotelowe,
 - d) ponadto dopuszcza się zabudowę towarzyszącą jako obiekty wolnostojące;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektu usług handlu detalicznego o powierzchni użytkowej sprzedaży do 400 m²,
 - c) lokalizacja budynków w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dachy symetryczne dwu- i wielospadowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej,
 - e) usytuowanie kalenicy głównej prostopadle lub równolegle do frontu działki;
 - 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla całego terenu elementarnego nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą obiektów zabudowy usługowej oraz zabudowy towarzyszącej, z tym że dla nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów ogólnodostępnych dróg przylegających do terenu bezpośrednio od zachodu obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, w tym również obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej będących obiektami budowlanymi. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu:

- od terenów ogólnodostępnych dróg przylegających bezpośrednio od zachodu do granic planu, od linii rozgraniczenia – 15,0 m,
 - od terenów ogólnodostępnych dróg przylegających bezpośrednio od południa do granic planu, od linii rozgraniczenia – 8,0 m,
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR, od linii rozgraniczenia – 6,0 m,
- b) minimalna powierzchnia zabudowy – 200 m², przy czym na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,5$,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
- e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: $IZ = 0,01 \div 1,5$,
- f) wysokość zabudowy usługowej – do trzech kondygnacji nadziemnych, HZ maksymalnie do 11,0 m, trzecia kondygnacja w dachu,
- g) wysokość obiektów towarzyszących w tym garaży - HZ maksymalnie do 5,5 m,
- h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych $30 \div 45^\circ$, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów towarzyszących, a także usługowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;
- i) dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej; najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej,
- j) wysokość obiektów garażowych wolnostojących HZ maksymalnie do 5,5 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według zapisów rozdziału 5 § 8;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: według zapisów rozdziału 8 § 11;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11,
 - b) powiązanie komunikacyjne terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez położoną poza granicami planu ogólnodostępną drogą wewnętrzną położoną w działce drogowej o nr ewidencyjnym i 308/2 obręb Kunowo, gmina Kobylanka oraz położoną na części działki nr 308/1 obręb Kunowo gmina Kobylanka działką drogową jezdni dodatkowej drogi krajowej nr S10 stanowiącą drogę publiczną kategorii gminnej a także poprzez nowo projektowany teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 5KR;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1÷10;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.
4. Na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KD** o powierzchni około 0,002 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu: teren pod poszerzenie wjazdu do istniejącej drogi publicznej położonej w działce o numerze ewidencyjnym 298/1 obręb Kunowo gmina Kobylanka zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) teren według rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według zapisów rozdziału 5 § 8;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: włączenie do istniejącego publicznej układu komunikacyjnego;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1÷10;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

5. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR ÷ 5KR** o łącznej powierzchni około 2,15 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ciągi pieszo-jezdne jednojezdniowe,
 - b) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzdłuż ciągów,
 - c) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - d) dopuszcza się oświetlenie ciągów pieszo – jezdnych jednostronne;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: 1KR, 4KR i 5KR – 10,0 m,
 - b) szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: 2KR – 8,0 m,
 - c) szerokości w liniach rozgraniczających dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem: 3KR - 6,0 m,
 - d) wymiary placów do zawracania samochodów na zakończeniu terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 4KR i 5KR – 14,0 x 14,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna szerokości nawierzchni utwardzonej ciągu pieszo – jezdni – 5,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenie o symbolu 1KR występuje strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zapisami rozdziału 6 § 9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według zapisów rozdziału 5 § 8;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach KR włączenie do przylegającej bezpośrednio od zachodu do granicy planu ogólnodostępnej drogi wewnętrznej położonej w działce o nr ewidencyjnym 308/2 obręb Kunowo gmina Kobylanka i do położonej na części działki nr 308/1 obręb Kunowo gmina Kobylanka działki drogowe jezdni dodatkowej drogi krajowej nr S10 stanowiącej drogę publiczną kategorii gminnej.
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1÷10;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe rolne użytkowanie bez możliwości zabudowy.

6. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP ÷ 4KP** o łącznej powierzchni około 0,16 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzdłuż ciągów,
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się oświetlenie ciągów pieszych;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - b) minimalna szerokości nawierzchni utwardzonej ciągu pieszego – 2,5 m,
 - c) minimalna szerokości nawierzchni utwardzonej ścieżki rowerowej – 1,5 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według zapisów rozdziału 5 § 8;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP i 3KP włączenie do nowo projektowanego terenu drogowej komunikacji wewnętrznej – oznaczonego symbolem: 1KR,
 - b) dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem: 4KP włączenie do nowo projektowanych terenów drogowej komunikacji wewnętrznej – oznaczonych symbolami: 1KR i 4KR;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1÷10;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe rolne użytkowanie bez możliwości zabudowy.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Nie podejmuje się, poza wymienionymi w § 5÷12, ustaleń w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2, 2a) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 14. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze w ilości 20,5427 ha w tym:

- 1) 4,1208 ha gruntów ornych klasy RIVa;
- 2) 11,2916 ha gruntów ornych klasy RIVb;
- 3) 1,0540 ha gruntów ornych klasy RV;
- 4) 0,6697 ha gruntów ornych klasy RVI;
- 5) 3,4066 ha nieużytków.

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez wójta przy zbyciu nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów elementarnych o symbolach MN i MN-U ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów elementarnych KD, KR i KP stawki nie ustala się ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości tych nieruchomości.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

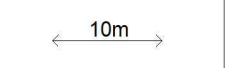
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Daniel Wilk

LEGENDA :

GRANICE I SYMBOLE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA WYZNACZAJĄCA GRANICE TERENU NA KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OKREŚLONE W PLANIE PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  ISTNIEJĄCE PODZIAŁY WŁASNOŚCIOWE
-  LINIA WYMIAROWA - WYMIARY WYRAŻONE W METRACH
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **1UH-UT-UG** TEREN USŁUG HANDLU, TURYSTYKI I GASTRONOMII
-  **MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
-  **KP** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ
-  **KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  **KD** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
-  PRZEBIEG NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM NA TERENIE, KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA JEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA DO PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
-  PRZEJŚCIE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: WODOCIĄGOWEJ KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, KABLOWEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ, GAZOWEJ, TELEKOMUNIKACJI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
-  PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY:

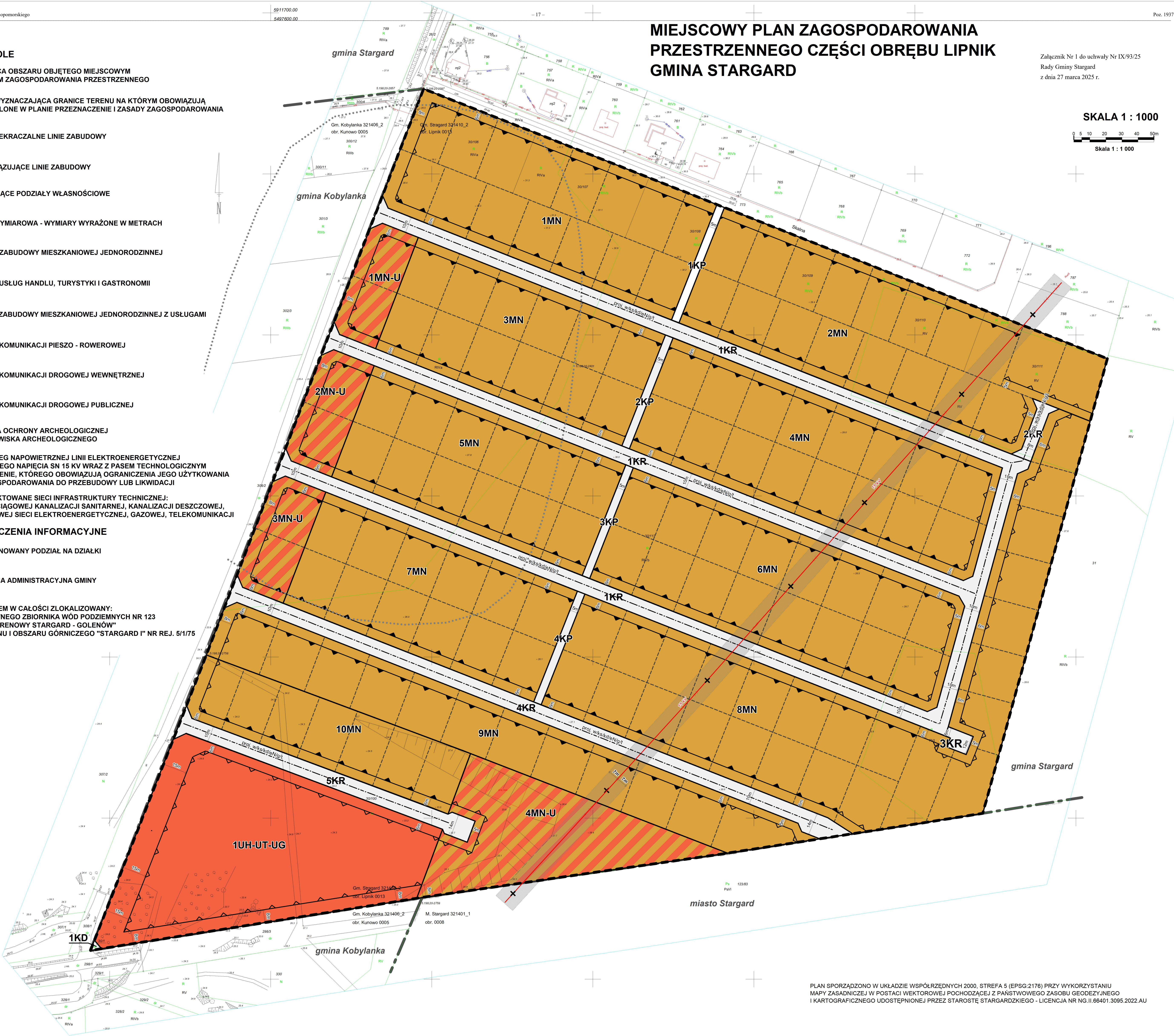
- 1) W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 123 "ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY STARGARD - GOLEŃÓW"
- 2) W GRANICACH TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO "STARGARD I" NR REJ. 5/1/75

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU LIPNIK
GMINA STARGARD

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/93/25
Rady Gminy Stargard
z dnia 27 marca 2025 r.

SKALA 1 : 1000

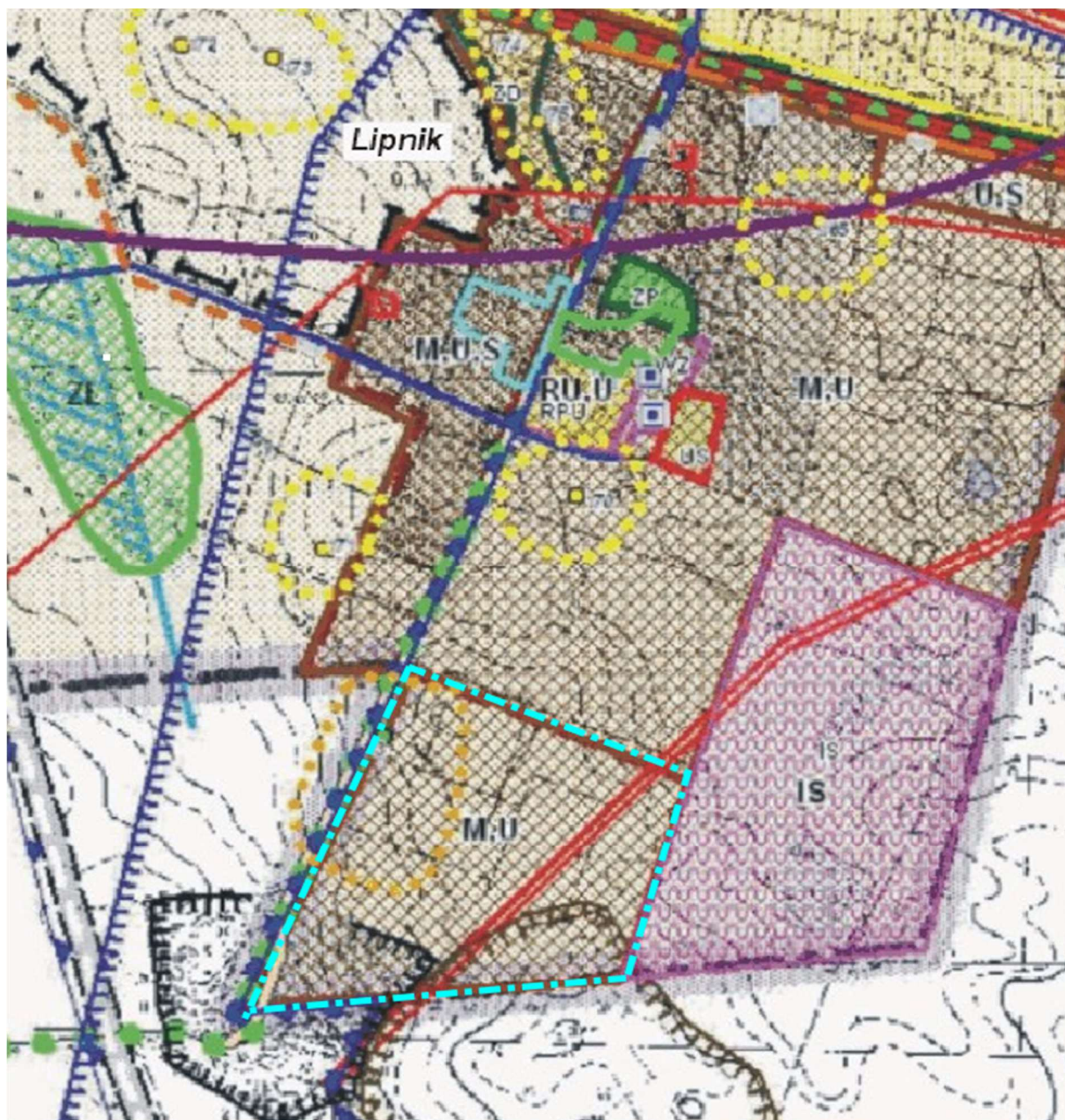
0 5 10 20 30 40 50m
Skala 1 : 1 000



5911100.00
5497400.00

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/93/25
Rady Gminy Stargard
z dnia 27 marca 2025 r.

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard
zgodnie z Uchwałą Nr LI/452/23 Rady Gminy Stargard z dnia 15 września 2023 r.



obszar miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/93/25

Rady Gminy Stargard

z dnia 27 marca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stargard
o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stargard
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Stargard rozstrzyga, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Stargard.
2. Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia, stanowi poniższa tabela.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §1 ust. 2 wpisać powierzchnię: „20,5427 ha”	Wnioskowana do wpisania w §1 ust. 2 suma gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, które przeznacza się w planie na cele nierolnicze nie jest sumą całkowitą obszaru objętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyszczególnione w §14 wartości nie obejmują użytku oznaczonego w ewidencji gruntów symbolem dr stanowiącego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren komunikacji drogowej publicznej o symbolu KD.
2.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §5 dodać nowe „tereny techniczne TT” dla lokalizacji urządzeń i obiektów	Wprowadzenie nowego „terenu technicznego „TT” dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej jest niezgodne z §9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
				infrastruktury technicznej. W dziale II projektu planu – opisać ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego „TT”.	zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) określone w Załącznik nr 1 „Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego”. Ustalenia z zakresu obsługi infrastruktury technicznej terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ujęte w §7 pkt 2.
3.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §6 pkt 2) usunąć zapis o zasadzie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.	Zapis w §6 pkt 2 o zasadzie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej ma służyć zachowaniu na tych terenach ładu przestrzennego jako zabudowy podmiejskiej o dominującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
4.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §7 ust. 2 wskazać konkretny teren elementarny dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z opisem: propozycja – „dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenie elementarnym TT w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi”	Niska intensywność zainwestowania terenu objętego miejscowym planem oraz postęp technologiczny skutkuje, iż aktualnie nie wydziela się w miejscowych planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą specjalnie wyodrębnionych terenów elementarnych przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które są przeznaczone do obsługi takich terenów. Z reguły są to bardzo niewielkie obiekty i urządzenia kontenerowe o pow. do ok. 20 m ² , których lokalizacja jest określana po dokonaniu podziału terenów o pod zabudowę i określenia faktycznego zapotrzebowania. Również gestorzy sieci nie zgłaszali zapotrzebowania na tak wyodrębniony teren elementarny w trakcie całego procesu planistycznego, a zaproponowane w projekcie planu rozwiązania zostały przez nich pozytywnie zaopiniowane.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
5.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §11 ust.3 doprecyzować treść poprzez zastąpienie kropki na końcu zdania przecinkiem i do-dać zapis: „zgodnie z rysunkiem planu lub zasadami, o których mowa w ust.4”	Wprowadzenie zapisu w §11 ust. 3 „zgodnie z rysunkiem planu,, jest niewłaściwe, gdyż rysunek wskazuje wyłącznie podział proponowany a nie obligatoryjny. Natomiast wprowadzenie zapisu „...lub zasadami, o których mowa w ust. 4” jest zbędnym powtórzeniem, gdyż to ust. 4 określa „Szczegółowe zasady łączenia i podziału terenu”
6.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §11 ust. 4 pkt 3) usunąć zapis o zakazie lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej nowo wydzielonej działce.	Zapis w §11 ust. 4 pkt 3 dotyczący ustalenia zasady lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej ma służyć zachowaniu na tych terenach ładu przestrzennego jako zabudowy podmiejskiej o dominującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
7.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §12 ust. 1 pkt. 2) lit. a) dopuścić oprócz zabudowy wolnostojącej również zabudowę bliźniaczą oraz dodatkowo zabudowę szeregową	Dopuszczenie oprócz zabudowy wolnostojącej również zabudowy bliźniaczej oraz dodatkowo zabudowy szeregowej jest niezgodne z przyjętym stanowiskiem Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, która po przeanalizowaniu uwarunkowań i kierunków rozwoju obszaru objętego planem literalnie wskazała: cyt. za protokołem z posiedzenia Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej z 27 marca 20024 r. pkt 8) „Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolnostojącej (bez bliźniaczej)”.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
8.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §12 ust. 1 pkt. 3) lit. g) zmienić kąt nachylenia głównych połaci dachowych zamiast 30°-45°, wpisać „20°-45°”.	Zmiana kąta nachylenia głównych połaci dachowych na 20-45 stopni jest niezgodna z przyjętym stanowiskiem Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, która po przeanalizowaniu uwarunkowań i kierunków rozwoju obszaru objętego planem literalnie wskazała: cyt. za protokołem z posiedzenia Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej z 27 marca 2024 r. pkt 9) „Ustalenie kątów pochylenia połaci głównych zabudowy mieszkaniowej w przedziale 30-45 stopni, dla zabudowy towarzyszącej dopuścić dachy płaskie lub w przedziale 30-45 stopni”.
9.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	W §12 ust. 2 pkt. 1) lit. a) dopuścić oprócz zabudowy wolnostojącej, również zabudowę bliźniaczą, szeregową oraz dodatkowo zabudowę niską wielorodzinną.	Dopuszczenie oprócz zabudowy wolnostojącej również zabudowy bliźniaczej szeregowej oraz dodatkowo zabudowy niskiej wielorodzinnej jest niezgodne z przyjętym stanowiskiem Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, która po przeanalizowaniu uwarunkowań i kierunków rozwoju obszaru objętego miejscowym planem literalnie wskazała: cyt. za protokołem z posiedzenia Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej z 27 marca 20024 r. pkt 8) „Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolnostojącej (bez bliźniaczej)”.
10.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	Dopuszczyć w §12 ust. 6 pkt. 6) podział terenu, zgodnie załączonym rysunkiem.	Zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego wprowadzony dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej o symbolu KP ma na celu zapobieżenie sprzedaży działek budowlanych wraz z przylegającym do nich pasem terenów o symbolu KP.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Treść uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
11.	30.10.2024	Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie	Cały obszar objęty planem	Dokonać zmiany załącznika graficznego projektu planu wg szkicu nr 1 lub nr 2 lub nr 3, polegającej na wprowadzeniu linii wyznaczającej granice terenów elementarnych	Wprowadzenie podziału terenów elementarnych wg. „Szkicu nr 1” w przypadku etapowej sprzedaży gruntów pod zabudowę spowoduje zagrożenie groźenia dróg przez właścicieli nowo wybudowanych posesji celem zabezpieczenia się przed przejazdem ciężkiego sprzętu w trakcie zabudowy prowadzonej w kolejnych etapach. Wprowadzenie podziału terenów elementarnych wg. „Szkiców nr 2 i 3” spowoduje powstanie ciągów komunikacyjnych o blisko 400 metrowej długości pozbawionych komunikacji wewnętrznej tworząc wyizolowane przestrzenie sprzyjające alienacji społecznej przyszłych mieszkańców, kreując nie tylko utrudnione uwarunkowania komunikacyjne ale również stymulując warunki do nieutożsamiania się ze społecznością lokalną.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/93/25
Rady Gminy Stargard
z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Stargard rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), zadania własne gminy.

§ 2. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

§ 3. Całość inwestycji i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IX/93/25

Rady Gminy Stargard

z dnia 27 marca 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę