***Projekt***

z dnia 12 stycznia 2023 r.
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR ……/……./23**
**RADY GMINY STARGARD**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Gminy Stargard uchwala, co następuje:

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

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/139/20 Rady Gminy Stargard z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard, po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., ostatnia zmiana - Uchwała Nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard – zwany dalej planem;

2. Plan obejmuje obszar położony pomiędzy miejscowościami Stargard i Grzędzice po obu stronach drogi kategorii gminnej – ulicy Stargardzkiej o łącznej powierzchni około 45,33 ha.

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

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru ze zmianą przeznaczenia terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej wrazz niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym dla całego obszaru planu.

**§ 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 Szczeciński z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionychdo projektu planu;
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy orazo zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne utworzone dla planu – 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 terenów elementarnych w planie:

1) każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo – literowym;

2) liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi; przy czym dla terenu ustalającego zagospodarowanie pod infrastrukturę komunikacyjną liczba jest poprzedzona cyfrą 0.

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) 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) **dach płaski** – dach jedno lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci poniżej 12˚,

2) **dojazd niewydzielony** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojazdy zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m;

3) **front działki** – granica działki przylegająca do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki;

4) **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;

5) **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż dominujące, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia dominującego i niewystępującego samodzielnie na działce w ilości mniejszej niż 50% powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej;

6) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nie dotyczy zabudowy towarzyszącej;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, w ramach którego należy lokalizować główne bryły budynków mieszkaniowych usługowych i magazynowych, nie dotyczy infrastruktury technicznej;

8) **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;

9) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;

10) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;

11) **przepisy szczególne i odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

12) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;

13) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć każdą działalność usługową niewymienioną w przepisach odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

14) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całkowitej działki budowlanej;

15) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

16) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia budynku, wyrażoną w metrach;

17) **zabudowa towarzysząca** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe oraz inne obiekty budowlane i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominującej i uzupełniającej;

18) **zieleń naturalna** – należy przez to rozumieć teren z zielenią istniejącą bez jej pielęgnacji z dopuszczeniem nasadzeń,

19) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć teren pokryty stale pielęgnowaną roślinnością o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takim jak: park, zieleniec, skwer i zespół zieleni izolacyjnej; Ustala się następujący podział zieleni urządzonej:

   a) niska – to jest rośliny o wysokości do 50 cm np. trawy, krzewy płożące, kwiaty,

   b) średnia – to jest roślinność składająca się z różnych gatunków krzewów oraz form krzewiastych drzew, osiągająca wysokość od 50 cm do 2 m,

   c) wysoka – to jest roślinność składająca się z różnych gatunków drzew i krzewów, osiągająca wysokość powyżej 2 m;

20) **wody powierzchniowe** – należy przez to rozumieć wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami prawa wodnego.

## Rozdział 3.
## PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U,** na którym możliwa jest lokalizacja: budynków usługowych, magazynowych, budynków usługowo-magazynowych;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami **MN,U** na których jest możliwa lokalizacja: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno–usługowych;

4) tereny rolnicze oznaczone symbolami **R**;

5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **ZP**;

6) wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **WS**;

7) teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem **KD**;

8) drogi publiczne klasy lokalnej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, oznaczone symbolami **KDL**;

9) ciągi pieszo–jezdne – rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych służące obsłudze wydzielonego terenu bez wydzielonych chodników przeznaczone zarówno dla ruchu pieszych, jak i pojazdów oznaczone symbolami **KPJ**,

10) ciągi piesze – rozumiane jako wyodrębnione trasy komunikacyjne przeznaczona dla ruchu osób pieszych oznaczone symbolami **KP**.

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

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania frontowych ścian budynków mieszkalnych i usługowych, 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 separatów wód opadowych;

4) na obszarach wydzielonych działek dopuszcza się realizację oczek wodnych na podstawie przepisów odrębnych;

5) na terenach publicznych rozwiązania komunikacyjne należy przystosować do osób ze szczególnymi potrzebami poprzez uniwersalne projektowanie uwzględniające minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności architektonicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 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, KDL i KPJ.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się obowiązek przyłączenia do sieci wodociągowej - z istniejących ujęć komunalnych w miejscowościach Lubowo oraz Lipnik - poza obszarem opracowania,w sposób następujący:
   a) dla terenów o symbolach 1U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN i 5MN, poprzez istniejącą sieć wodociągową w drogach publicznych przylegających bezpośrednio do granicy planu: ulica Sosnowa i ulica Lipowa,
   b) dla pozostałych terenów MN,U i MN poprzez istniejącą sieć wodociągową w drodze publicznej przylegającej bezpośrednio do granicy planu – ul. Stargardzka przez projektowany odcinek sieci w drodze 012KDL;
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 Grzędzice - poza obszarem opracowania,
   b) dopuszcza się montaż hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej w ciągu terenu komunikacji drogowej publicznej KD, drogi KDL oraz ciągach pieszo – jezdnych KPJ 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;
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;
4) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wraz z urządzeniami.

5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) nadmiar wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz ciągów pieszych i pieszo - jezdnych do istniejącej kanalizacji deszczowej miasta Stargard lub po podczyszczeniu do istniejącego cieku wodnego,
2) dopuszcza się w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych działek;
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 zgadnie 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 unieszkodliwienia odpadów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) z istniejącego przewodowego systemu sieci gazowej funkcjonującej na terenie miejscowości Grzędzice w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia poprzez rozdzielczą sieć średnioprężną;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci gazowej;

3) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych z ciśnieniem użytkowym zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez operatora sieci;

4) ustala się strefę kontrolowaną w pasie nad gazociągami - związaną z dostępem do gazociągów dla służb eksploatacyjnych w oparciu o przepisy szczególne.

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) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej 0,4kV położonej zarówno na terenie jak i poza obszarem planu, poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV znajdujące się poza obszarem planu;

2) dopuszcza się możliwość realizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej wraz z urządzeniami;

4) nakaz prowadzenia sieci elektroenergetycznych wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych;

5) należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

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 zapewniający obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w sposób następujący: z istniejących gminnych dróg publicznych – ulice: Stargardzka, Sosnowa, Lipowa i Świerkowa położonych na obszarze planu lub bezpośrednio przylegających do granic planu;

2) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów: rolnych R, usługowych U, mieszkaniowo – usługowych MN,U, mieszkaniowych MN, zieleni urządzonej ZP i rowu melioracyjnego WS - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dla terenu mieszkaniowego 22MN i terenów rolnych R dopuszcza się lokalizację dojazdów niewydzielonych,

3) dla wszystkich terenów nowo realizowanej zabudowy na terenie własnej działki ustala się następujące ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe poza miejscami w garażach,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny poza miejscami w garażach,

c) dla lokali usługowych wolnostojących oraz w zabudowie mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na 25 $m^2$ użytkowej powierzchni handlowej lub usługowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca parkingowe;

4) 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 28.06.2005r. znak: DG/KDZ/ED/489-6516a/2005 oraz dodatkiem do ww. Dokumentacji przyjętym przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 15.12.2011r. 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 „Stargard Szczeciński I" nr rej. 5/1/75, wprowadzonego rozporządzeniem Nr 09/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionym Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 r. znak: DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM, ustanowionego dla złoża Stargard Szczeciński WL10904 wód termalnych w otworach jury dolnej oraz zasady ustalone dla terenu górniczego koncesją Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Ciepłowniczych „Geotermia Stargard" Sp. z o.o. Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenach o symbolu R obowiązuje ochrona zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej w kompleksach gruntów rolnych w skład których wchodzą zwarte obszary gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla całego obszaru planu ustala się następujące nakazy:

a) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów związanych z wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji,

b) po zakończeniu planowanych inwestycji doprowadzić do naturalnego ukształtowania rzeźbę terenu oraz odtworzyć wartości przyrodnicze użytkowe zniszczonej w miejscach niepodlegających zainwestowaniu ziemi, łącznie z glebą i rzeźbą terenu,

c) w obrębie poszczególnych terenów elementarnych podlegających nowemu zagospodarowaniu ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu,

d) zapobiegania rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu i zanieczyszczania środowiska na terenie prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz zamulaniu i zasypywaniu gruntów przyległych,

e) przestrzegania zasad wynikających z ochrony przed degradacją gruntów, pogarszania stosunków gruntowo-wodnych, stanu czystości wód podziemnych oraz powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego,

f) wykorzystania usuwanych mas ziemnych do rekultywacji gruntów oraz ulepszania gleb słabszej jakości w innych miejscach,

g) zachowania istniejących alei i szpalerów drzew zlokalizowanych wzdłuż dróg, dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień z obowiązkiem stosownych kompensacji;

5) dla całego obszaru planu ustala się następujące zakazy:

a) zabrania się zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a w szczególności niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. W przypadku kolizji z robotami budowlanymi dopuszcza się ich przebudowę na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) zabrania się realizacji zabudowy, z której ścieki docelowo nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacyjnej,

c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w granicach własnych działek zgodnie z 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 wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych;

3) nakazuje się wzdłuż ulicy Stargardzkiej wprowadzenie zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## Rozdział 6.
## USTALENIA Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

**§ 9.** Ustanawia się strefę „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla określonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod numerem: Grzędzice, stanowisko 7 (AZP 32-09/204), 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. 1** Na obszarze planu znajdują się następujące tereny przestrzeni publicznej – ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców:

1) 012KDL - teren gminnej drogi publicznej klasy lokalnej (fragment ulicy Stargardzkiej);

2) fragment ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 04KPJ – ulica Świerkowa;

3) teren komunikacji drogowej publicznej o symbolu 01KD – poszerzenie ulicy Lipowej.

2. Należy zapewnić pełną dostępność przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez uniwersalne projektowanie uwzględniające minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności architektonicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej wymieniony w pkt. 1, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

## Rozdział 8.
## USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

**§ 11. 1** Ustala się wydzielenie poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu; przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu; dopuszcza się lokalizację dojazdów niewydzielonych oraz 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 łączenie kilku sąsiednich działek w ramach tego samego terenu elementarnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

4. Dla terenów o symbolach MN, MN,U granica działki przylegająca do ciągów pieszo-jezdnych o symbolu KPJ stanowi front działki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5. Szczegółowe zasady łączenia i podziału terenu:

1) minimalna powierzchnia działki:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:

      - minimum 1000 $m^2$,

      - dopuszcza się minimum 800 $m^2$ w przypadku, gdy w wyniku podziału terenu elementarnego na działki o powierzchni minimum 1000$m^2$ pozostaje teren o powierzchni od 800 $m^2$ do 1000 $m^2$,

   b) dla zabudowy usługowej - minimum 1000 $m^2$,

   c) dopuszcza się włączenie powierzchni terenów zieleni urządzonej do minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej nie może wynosić mniej niż:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 20,0 m,

   b) ustalenia o których mowa w ppkt 2 lit. a nie obowiązują w przy wydzielaniu działek pod dojazdy niewydzielone oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii frontu działki powinien wynosić 90° z możliwością odchylenia +-3 stopnie;

4) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenów elementarnych celem wydzielenia terenów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

5) dopuszcza się podział terenów elementarnych celem wydzielenia dojazdów niewydzielonych.

## DZIAŁ II.
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
## PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**§ 12.** 1. Na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni około 0,37 ha, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

a) funkcja dominująca: usługi nieuciążliwe,

b) funkcja uzupełniająca: magazynowa,

c) ponadto dopuszcza się:

- zabudowę towarzyszącą,

- zieleń urządzoną;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) dopuszcza się lokalizację obiektu usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m$^2$,

c) lokalizacja budynków w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) dachy dwuspadowe, 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 usługowej i magazynowej oraz zabudowy towarzyszącej, które należy lokalizować zgodnie liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu: od dróg publicznych przylegających bezpośrednio do granic planu, to jest ulic: Sosnowej i Lipowej, od linii rozgraniczenia – 8,0 m;

b) minimalna powierzchnia zabudowy – 200m$^2$, przy czym na działce budowlanej budynek wolnostojący garażowy lub gospodarczy, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m$^2$,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,60,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,3,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01 ÷ 1,2,

f) wysokość zabudowy usługowej – do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 11,0 m, druga kondygnacja w dachu,

g) wysokość zabudowy magazynowej – do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m, druga kondygnacja w dachu,

h) wysokość obiektów garażowych wolnostojących HZ maksymalnie do 5,5 m,

i) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 15÷45$^o$;

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:

a) według zapisów rozdziału 8 § 11,

b) front działki stanowi zachodnia granica terenu przylegająca do gminnej drogi publicznej - ulicy Sosnowej poza obszarem planu;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11,

b) bezpośrednie powiazanie komunikacyjne terenu elementarnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się z położonych poza granicami planu, a przylegających do tego terenu elementarnego od północnego - zachodu i zachodu publicznych dróg kategorii gminnej: ulice Sosnowa i Lipowa,

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 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 **2MN,U** o powierzchni około 0,26 ha, **3MN,U** o powierzchni około 1,06 ha, **19MN,U** o powierzchni około 0,10 ha, **38MN,U** o powierzchni około 0,14ha, **40MN,U** o powierzchni około 0,20 ha i **45MN,U** o powierzchni około 0,18 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,

- zieleń urządzoną;

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 100 m²,

c) lokalizacja budynków w oparciu o obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) dachy dwuspadowe, 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowy towarzyszącej, które należy lokalizować zgodnie liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu:

- od terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu 01KD stanowiącego poszerzenie ulicy Lipowej – 8,0 m,

- od ciągów pieszo-jezdnych o symbolach 02KPJ, 010KPJ, 013KPJ, 015KPJ i 016KPJ od linii rozgraniczenia – 8,0 m,

b) minimalna powierzchnia zabudowy – 100m², przy czym na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,5,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01 ÷ 0,7,

f) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m, druga kondygnacja w dachu,

g) wysokość obiektów garażowych wolnostojących HZ maksymalnie do 5,5 m,

h) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30÷45º, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych oraz 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;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenie o symbolu 45MN,U występuje strefa „W.III." 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:

a) według zapisów rozdziału 8 § 11,

b) dopuszcza się łączenie następujących powierzchni terenów zieleni urządzonej z powierzchnią terenu przeznaczonego pod funkcję mieszkaniowo-usługową, celem spełnienia wymogu minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową, o której mowa w 8 § 11 pkt 5:

- terenu 31ZP z 19MN,U,

- terenu 33ZP z 38MN,U,

- terenu 34ZP z 40MN,U,

- terenu 44ZP z 45MN,U;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11,

b) bezpośrednie powiazanie komunikacyjne terenów elementarnych 2MN,U i 3MN,U z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowany ciąg pieszo – jezdny 02KPJ lub bezpośrednio z położonej poza granicami planu, a przylegających do tych terenów elementarnych od zachodu publicznej drogi kategorii gminnej ulica Lipowa,

c) bezpośrednie powiazanie komunikacyjne terenu elementarnego 19MN,U z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowany ciąg pieszo – jezdny 010KPJ,

d) powiązanie komunikacyjne terenów elementarnych 38MN,U, 40MN,U i 45MN,U z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowane ciągi pieszo – jezdne: 013KPJ, 015KPJ i 016KPJ, z tym że dla terenu elementarnego o symbolu 45MN,U dopuszcza się dodatkowo obsługę komunikacyjną poprzez nowo projektowaną drogę publiczną klasy lokalnej położoną poza granicami planu;

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 sposób użytkowania,

b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

3. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN** o powierzchni około 2,46 ha, **5MN** o powierzchni około 0,49 ha, **7MN** o powierzchni około 1,19 ha, **8MN** o powierzchni około 2,01 ha**,** **9MN** o powierzchni około 0,73 ha, **10MN** o powierzchni około 1,50 ha, **11MN** o powierzchni około 1,16 ha, **12MN** o powierzchni około 1,29 ha, **13MN** o powierzchni około 0,48 ha, **14MN** o powierzchni około 0,71 ha**,** **15MN** o powierzchni około 0,69 ha**,** **17MN** o powierzchni około 0,23 ha**,** **18MN** o powierzchni około 2,13 ha, **21MN** o powierzchni około 1,49 ha, **37MN** o powierzchni około 2,57ha, **39MN** o powierzchni około 1,38 ha, **41MN** o powierzchni około 0,42 ha, **43MN** o powierzchni około 0,60 ha, **46MN** o powierzchni około 0,21 ha i **47MN** o powierzchni około 0,13 ha ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

   a) funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

   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 dwuspadowe, 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 i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą obiektów zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej, które należy lokalizować zgodnie liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu:

      - od dróg publicznych przylegających bezpośrednio do granic planu, to jest ulic: Sosnowej i Świerkowej, od linii rozgraniczenia – 8,0 m, chyba że rysunek stanowi inaczej,

      - od ciągów pieszo – jezdnych o symbolach: 02KPJ, 04KPJ, 010KPJ, 013KPJ, 015KPJ i 016KPJ od linii rozgraniczenia – 8,0 m,

      - od ciągów pieszo – jezdnych o symbolach 03KPJ, 06KPJ, 08KPJ i 011KPJ od linii rozgraniczenia – 5,0 m,

      - od ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 05KPJ od linii rozgraniczenia: 5,0 m i 8,0m – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) minimalna powierzchnia zabudowy – 100m$^2$, przy czym na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m$^2$,

   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,30,

   d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,6,

   e) wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01 ÷ 0,6,

   f) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m, druga kondygnacja w dachu,

   g) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30÷45º,

   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;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenach o symbolach 46MN,U i 47MN,U występuje strefa „W.III.” 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 powiazanie komunikacyjne terenów elementarnych 4MN i 5MN z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowane ciągi pieszo – jezdne 02KPJ, 03KPJ i 04KPJ lub bezpośrednio z położonej poza granicami planu, a przylegających do tych terenów elementarnych od północnego-zachodu publicznej drogi kategorii gminnej ulica Sosnowa,

c) bezpośrednie powiazanie komunikacyjne terenów elementarnych 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 21MN i 22MN z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowane ciągi pieszo – jezdne 05KPJ, 06KPJ, 08KPJ, 010KPJ i 011KPJ,

d) bezpośrednie powiazanie komunikacyjne terenów elementarnych 37MN, 39MN, 41MN, 43MN, 46MN i 47MN z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowane ciągi pieszo – jezdne 013KPJ, 015KPJ i 016KPJ, z tym że dla terenu elementarnego o symbolu 46MN dopuszcza się dodatkowo obsługę komunikacyjną poprzez nowo projektowaną drogę publiczną klasy lokalnej położoną poza granicami planu;

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 sposób użytkowania,

b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

4. Na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem **22MN** o powierzchni około 1,00, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

a) funkcja: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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 nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy obiektów zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej, które należy lokalizować zgodnie linią zabudowy wskazaną na rysunku planu - od ciągu pieszo – jezdnego o symbolu 011KPJ od linii rozgraniczenia – 8,0 m,

b) minimalna powierzchnia zabudowy – 100m$^2$, przy czym na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m$^2$,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,30,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,6,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01 ÷ 0,6,

f) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m, druga kondygnacja w dachu,

g) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30º÷45º,

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;

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) bezpośrednie powiazanie komunikacyjne terenu elementarnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez nowo projektowane ciągi pieszo – jezdne 010KPJ i 011KPJ,

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 sposób użytkowania,

b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

5. Na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: **6ZP** o powierzchni około 0,20 ha ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

a) funkcja: park o charakterze leśnym,

b) ponadto dopuszcza się: teren sportu i rekreacji, plac zabaw.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej na stałe związanej z gruntem,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum: 0,85,

c) dopuszcza się oświetlenie terenu;

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: według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11;

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 sposób użytkowania,

b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

6. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **16ZP** o powierzchni około 0,33 ha i **42ZP** o powierzchni około 0,19, ha ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

a) funkcja: tereny zieleni urządzonej lub naturalnej,

b) ponadto dopuszcza się: teren sportu i rekreacji, plac zabaw;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie zieleni urządzonej,

b) na terenie 16ZP dopuszcza się zachowanie zieleni naturalnej – istniejącej, bez jej pielęgnacji jako niecki retencyjnej,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej na stałe związanej z gruntem,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum: 0,85,

c) dopuszcza się oświetlenie terenu;

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: według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11;

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 sposób użytkowania,

b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

7. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:**24ZP** o powierzchni około 0,03 ha, **25ZP** o powierzchni około 0,03 ha, **26ZP** o powierzchni około 0,05 ha, **27ZP** o powierzchni około 0,04 ha, **28ZP** o powierzchni około 0,04 ha, **29ZP** o powierzchni około 0,04 ha, **30ZP** o powierzchni około 0,06 ha, **31ZP** o powierzchni około 0,04 ha, **33ZP** o powierzchni około 0,04 ha, **34ZP** o powierzchni około 0,06 ha, **35ZP** o powierzchni około 0,03 ha, **36ZP** o powierzchni około 0,03 ha i **44ZP** o powierzchni około 0,06 ha ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu - funkcja: zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz nasadzenia i utrzymania zieleni urządzonej, w tym średniej i wysokiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej funkcjonalnie i optycznie tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej od ciągu komunikacyjnego o symbolu KDL,

b) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej na stałe związanej z gruntem,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum: 0,85;

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: według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11;

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 sposób użytkowania,

b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

8. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **20R** o powierzchni około 0,31 ha **i 32R** o powierzchni około13,55 ha, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

a) tereny rolnicze,

b) ponadto dopuszcza się zabudowę zagrodową i zabudowę gospodarcza wolnostojącą związaną z obsługa rolnictwa;

2) warunki i sposób zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) lokalizacja budynków w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy płaskie na budynkach inwentarskich, stodołach i budynkach gospodarczych,

d) dopuszcza się prowadzenie podziemnej technicznej infrastruktury liniowej; ponadto na terenie 20R dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej łączącej sieci zbiorcze położone w gminnej drodze publicznej klasy lokalnej 012KDL z nowo projektowaną infrastrukturą w ciągu pieszo – jezdnym 010KPJ, z tym że budowa infrastruktury nie może powodować wyłączenia gruntów rolnych klasy III z produkcji rolniczej;

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą obiektów zabudowy zagrodowej i gospodarczej, które należy lokalizować zgodnie liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu:

- od gminnej drogi publicznej klasy lokalnej (ulica Stargardzkiej) o symbolu 012KDL - od linii rozgraniczenia – 10,0 m,

- od ciągu pieszo – jezdnego o symbolu: 013KPJ od linii rozgraniczenia – 8,0 m,

b) minimalna powierzchnia budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – 100m$^2$, przy czym budynek gospodarczy wolno stojący, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 100 m$^2$,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu o symbolu 20R PZ = 0,1, zaś dla terenu o symbolu 20R PZ = 0,05,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,9,

e) wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01 ÷ 0,2,

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – do dwóch kondygnacji naziemnych, HZ maksymalnie do 9,0 m, druga kondygnacja w dachu,

- budynków gospodarczych wolnostojących – 10,0m,

g) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30÷45º, z tym że na budynkach inwentarskich, stodołach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 12÷45º,

h) w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej opuszcza 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: w zachodniej części terenu 32R występuje strefa „W.III." 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: dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) bezpośredni zjazd z publicznej drogi lokalnej 012KDL w ciągu istniejącej drogi Stargard – Grzędzice,

b) według zapisów rozdziału 4 § 7 ust. 11;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1÷10;

9. Na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: **23WS** o powierzchni około 0,30 ha, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu - teren wód otwartych płynących, wody powierzchniowe – melioracyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz likwidacji rowu melioracyjnego,

b) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego oraz kierunku odpływu wody,

c) należy zapewnić możliwość swobodnego dostępu do rowu melioracyjnego celem prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych;

d) dopuszcza się budowę kładek pieszo jezdnych łączących ciągi pieszo – jezdne po obu stronach rowu,

e) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej na stałe związanej z gruntem,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum: 0,95;

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) zjazd i dojście – z przylegających ciągów pieszo-jednych KPJ oraz poprzez tereny zabudowy mieszkaniowej MN i zieleni urządzonej ZP;

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 sposób użytkowania,

b) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **01KD** o powierzchni około 0,05 ha, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu: teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej położonej w działce o numerze ewidencyjnym 214/3 obręb Grzędzice (ulica Lipowa) zlokalizowanej poza granicami planu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren o zmiennej szerokości 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, za wyjątkiem podziału zgodnie z zapisami rozdziału 8 § 11 pkt 5 ppk 4,

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) włączenie do istniejącej publicznej drogi gminnej – ulica Lipowa,

b) dostęp do ciągu pieszo – jezdnego KPJ;

7) 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 użytkowanie bez możliwości zabudowy.

11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **012KDL** o powierzchni około 0,86 ha, ustala się:

8) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu: droga publiczna klasy lokalnej;

9) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) droga istniejąca o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 15,0 m według rysunku planu,

b) droga jednojezdniowa, chodnik jednostronny i ścieżka rowerowa,

c) dopuszcza się zachowanie i uzupełnienie drzewostanu oraz nasadzenia drzew po obu stronach drogi,

d) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

e) oświetlenie drogi jednostronne;

10) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) droga jednojezdniowa, minimalna szerokość jezdni utwardzonej – 6,0 m,

b) chodnik jednostronny o minimalnej szerokości 2,0 m,

c) ścieżka rowerowa o minimalnej szerokości 2,0 m;

11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: obiekty chronione nie występują;

12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według zapisów rozdziału 5 § 8;

13) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału po wydzieleniu terenu elementarnego, za wyjątkiem podziału zgodnie z zapisami rozdziału 8 § 11 pkt 5 ppk 4,

14) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) droga 012KDL w ciągu istniejącej drogi Stargard – Grzędzice,

b) dostęp do ciągów pieszo – jezdnych KPJ;

15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: według zapisu rozdziału 4 § 7 ust. 1÷ 10;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie bez możliwości zabudowy.

11. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **02KPJ** o powierzchni około 0,27 ha, **03KPJ** o powierzchni około 0,05 ha, **04KPJ** o powierzchni około 0,27 ha, **05KPJ** o powierzchni około 0,49 ha, **06KPJ** o powierzchni około 0,11 ha, **08KPJ** o powierzchni około 0,82 ha, **010KPJ** o powierzchni około 0,74 ha, **011KPJ** o powierzchni około 0,05 ha, **013KPJ** o powierzchni około 0,48 ha, **015KPJ** o powierzchni około 0,4 ha i **016KPJ** o powierzchni około 0,05 ha, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: ciągi pieszo - jezdne,

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 ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami: 03KPJ i 06KPJ – 6,0 m,

b) szerokości w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami: 02KPJ, 04KPJ, 05KPJ, 08KPJ, 010KPJ, 013KPJ, 015KPJ i 016KPJ – 8,0 m,

c) szerokości w liniach rozgraniczających dla ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem: 011KPJ – o zmiennej szerokości jednak nie mniej niż 6,0,

d) wymiary placów do zawracania samochodów na zakończeniu ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami 011KPJ i 016KPJ - 12,5 x 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna szerokości nawierzchni utwardzonej ciągu pieszo – jezdnego – 5,0m;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: na terenie o symbolu 016KPJ występuje strefa „W.III.” 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:

a) dla ciągu – pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem: 02KPJ włączenie do istniejącej publicznej drogi gminnej – ulica Lipowa,

b) dla ciągów – pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami: 03KPJ i 04KPJ włączenie do istniejącej publicznej drogi gminnej – ulica Sosnowa,

c) dla ciągów – pieszo – jezdnych oznaczonych symbolami: 05KPJ, 06KPJ, 08,KPJ, 010KPJ, 013KPJ, 015KPJ i 016KPJ włączenie do publicznej drogi lokalnej w ciągu istniejącej drogi Stargard – Grzędzice,

d) dla ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem: 011KPJ włączenie poprzez wydzieloną geodezyjne drogą (poza obszarem planu) położoną na działkach o nr ewidencyjnych 193/3, 193/4 i 194/1 obręb Grzędzice i dalej do istniejącej publicznej drogi gminnej – ulica Lipowa;

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 użytkowanie bez możliwości zabudowy.

12. Na terenach elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **07KP** o powierzchni około 0,02 ha, **09KP** o powierzchni około 0,03 ha **i 014KP** o powierzchni około 0,03 ha ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: ciągi piesze,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się poprowadzenie ścieżki rowerowej,

b) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzdłuż ciągów,

c) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) 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 – 2,5m

c) minimalna szerokości nawierzchni utwardzonej ścieżki rowerowej – 1,5m;

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 ciągu pieszego oznaczonego symbolem: 07KP włączenie do nowo projektowanych ciągów pieszo – jednych oznaczonych symbolami: 05KPJ i 08KPJ,

b) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem: 09KP włączenie do nowo projektowanych ciągów pieszo – jednych oznaczonych symbolami: 08KPJ i 010KPJ,

c) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem: 014KP włączenie do nowo projektowanych ciągów pieszo – jednych oznaczonych symbolami: 013KPJ i 015KPJ;

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 użytkowanie bez możliwości zabudowy.

## DZIAŁ III.
## USTALENIA KOŃCOWE

**§ 13.** Nie podejmuje się, poza wymienionymi w działach II i III, ustaleń w zakresie,o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniui zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na ich niewystępowanie.

**§ 14. 1** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze w ilości 27,65 ha w tym:

1) 13,33 ha gruntów ornych klasy RIVa;

2) 7,84 ha gruntów ornych klasy RIVb;

3) 2,59 ha gruntów ornych klasy RV;

4) 0,18 ha gruntów ornych klasy RVI;

5) 2,65 ha gruntów klasy PsIV;

6) 1,06 ha gruntów klasy PsV.

2. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych klasy LsV, niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne w ilości 0,7675ha za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego (decyzja znak: WRiR-I.7151.22.2021.AK z dnia 26 stycznia 2022 r.).

**§ 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 symbolu U, MN,U, MN ustala się na …% wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów elementarnych R, KD, KDL, KPJ, KP, ZP oraz WS 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.

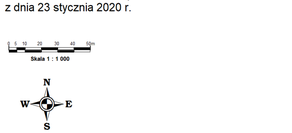
Przewodniczący Rady Gminy

**Sebastian Janiak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘB GRZĘDZICE

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XIV/139/20 RADY GMINY STARGARD
z dnia 23 stycznia 2020 r.

Skala 1 : 1 000




## LEGENDA :

### GRANICE I SYMBOLE

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- istniejące podziały własnościowe
- 16,8 — linia wymiarowa - wymiary wyrazone w metrach
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U — teren zabudowy usługowej
- ZP — zieleń urządzona
- WS — wody powierzchniowe śródlądowe
- R — teren rolniczy
- KP — ciąg pieszy
- KD — teren komunikacji drogowej publicznej
- KDL — droga komunikacji publicznej klasy dojazdowej
- KPJ — ciąg pieszo - jezdny
- strefa ochrony archeologocznej stanowiska archeologicznego WIII

- proponowany podział na działki
- kanalizacja deszczowa
- kablowa sieć elektroenergetyczna
- sieć telekomunikacyjna
- projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarne, kanalizacji deszczowej, kablowej sieci elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacji

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- proponowany podział na działki

Obszar objęty planem w całości zlokalizowany:
1) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 Zbiornik miedzy morenowy Stargard - Goleniów
2) w granicach terenu i obszaru górniczego "Stargard Szczeciński I" nr rej. 5/1/75

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ……/……./23

Rady Gminy Stargard

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Gminy Stargard postanawia, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się w całości uwag złożonych w dniu 23.08.2022 r. przez […]* dotyczących działek o nr ewidencyjnych: 40/3, 136/1 i 136/2 położonych w obrębie Grzędzice gmina Stargard.

**§ 2.** Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 23.08.2022 r. przez […]* dotyczącej działek o nr ewidencyjnych: 130/1 i 130/2 położonych w obrębie Grzędzice gmina Stargard.

** Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

**Uzasadnienie**

1. Nie uwzględnia się w całości następujących uwag złożonych w dniu 23.08.2022 r. przez […]*:

1.1 uwaga dotycząca działki nr 40/3 obręb Grzędzice, gmina Stargard w zakresie wydzielenia nowego terenu elementarnego KPJ przechodzącego przez teren działki 40/3 i łączącego z terenem 013KPJ a pozostały teren przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tak jak dla terenu 37MN. Obszar wskazany w uwadze – położony jest na części działki 40/3 i nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (ul. Stargardzka). Jedyna możliwość skomunikowania tej części działki (zgodnie z załączoną do uwagi koncepcją) mogłaby odbywać się przez działkę nr 41, pod warunkiem wydzielenia z niej terenu pod ciąg pieszo jezdny. Osoba składająca uwagę nie wykazała się zapewnieniem o akceptacji ww. koncepcji od właściciela nieruchomości nr 41.

1.2 uwaga dotycząca części działki nr 136/1 obręb Grzędzice, gmina Stargard w zakresie zamieszczenie w planie (bądź na rysunku planu) zapisów umożliwiających wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości 8 metrów od strony północnej działki oraz umożliwienie dokonania podziału terenu zgodnie ogólnymi zapisami planu. Obszar wskazany w uwadze jest położony na terenie elementarnym o symbolu 22MN. Zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 § 7 ust. 11, dla terenu mieszkaniowego 22MN dopuszcza się lokalizację dojazdów niewydzielonych, przez które to zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 § 4 pkt 2 należy rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojazdy zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

Ze względu na nietypowe objęcie niewielkich fragmentów działek 136/1 i 136/2 przestrzennym zakresem planu - ustalenia w planie w sposób wyjątkowy zostały sformułowane w sposób elastyczny pozostawiając swobodę wyboru zagospodarowania – samodzielnego wyznaczenia przebiegu dostępu komunikacyjnego. Uwaga bezzasadna.

1.3 uwaga dotycząca części działek nr 136/1 i 136/2 obręb Grzędzice, gmina Stargard w zakresie dodania w §11 ust.5 pkt 1 nowej lit. d) w brzmieniu: „dla terenów działek, które jedynie w części objęte są miejscowym planem dopuszcza się włączenie części terenu nieobjętego planem do minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod funkcję – mieszkaniowo – usługową zgodnie z ustaleniami szczegółowymi". Ponieważ tylko fragmenty działek 136/1 i 136/2 zostały objęte mpzp, ustalenia zawarte w planie mogą się odnosić tylko do takiego zakresu przestrzennego jaki został określony Uchwałą Nr XIV/139/20 Rady Gminy Stargard z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard.

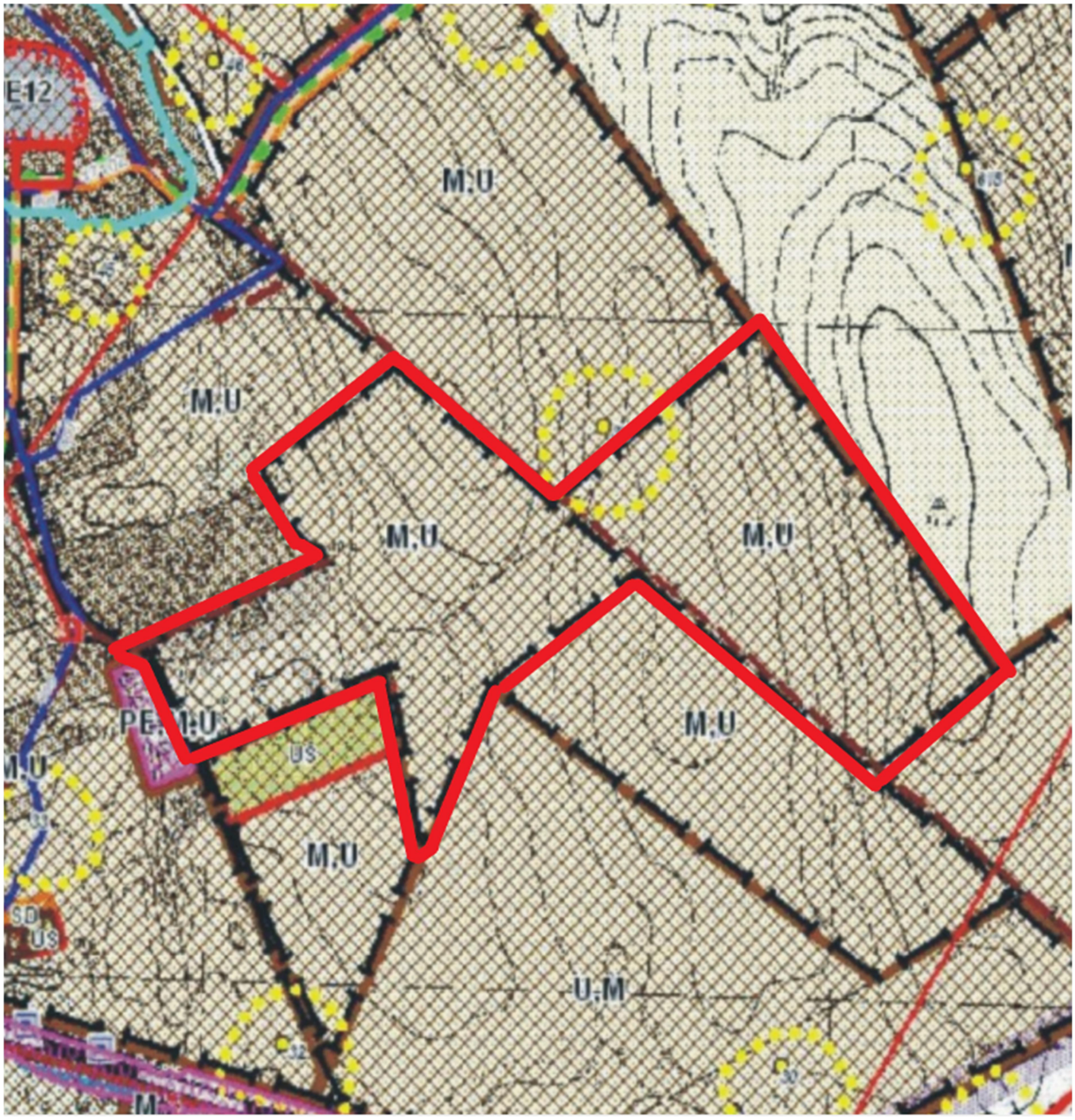
1.4 uwaga dotycząca obszaru całego planu w zakresie wykreślenia dla terenów elementarnych MN zapisu w §12 ust. 3 pkt 3) lit. b) w brzmieniu: „minimalna powierzchnia zabudowy -100m$^2$, przy czym na działce budowlanej budynek wolnostojący garażowy lub gospodarczy o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m$^2$" oraz zmianę zapisów dotyczących intensywności zabudowy na IZ=0,007÷0,6 lub ich całkowitego usunięcia. W miejscowym planie przyjęta została ogólna zasada wprowadzenia minimalnej powierzchni zabudowy 100m$^2$ (czemu odpowiada ustalony minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01), która ma na celu zachowanie ładu przestrzennego na terenach poddanych pod nowe zainwestowanie przeznaczonych przede wszystkim na zabudowę podmiejską o minimalnie określonych gabarytach.

2. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 23.08.2022 r. przez […]* dotyczącej działek o nr ewidencyjnych: 130/1 i 130/2 położonych w obrębie Grzędzice gmina Stargard w zakresie wykreślenia zapisu w §12 ust. 3 pkt 3) lit. b) w brzmieniu: „minimalna powierzchnia zabudowy -100m$^2$, przy czym na działce budowlanej budynek wolnostojący garażowy lub gospodarczy o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m$^2$" oraz zmianę zapisów dotyczących intensywności zabudowy na IZ=0,007÷0,6 lub ich całkowitego usunięcia. W miejscowym planie przyjęta została ogólna zasada wprowadzenia minimalnej powierzchni zabudowy 100m$^2$ (czemu odpowiada ustalony minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01), która ma na celu zachowanie ładu przestrzennego na terenach poddanych pod nowe zainwestowanie przeznaczonych przede wszystkim na zabudowę podmiejską o minimalnie określonych gabarytach.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR ……/2023
RADY GMINY STARGARD
Z DNIA …….. 2023 r.

# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARGARD SZCZECIŃSKI

zgodny z uchwałą Nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r. .




Obręb ewidencyjny Grzędzice gm. Stargard

granica obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ……/……./23

Rady Gminy Stargard

z dnia.....2023 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 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Gminy Stargard rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 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 2022 r. poz. 559 ze zmianami), zadania własne gminy.

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

1) budową i rozbudowę dróg publicznych;

2) budowę sieci wodociągowej;

3) budowę sieci kanalizacji sanitarnej;

4) budowę sieci kanalizacji deszczowej.

**§ 2.** Sposób realizacji zadań własnych gminny wykazanych w §1 ust. 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo energetyczne.

**§ 3.** Zasady finansowania zadań własnych gminy wykazanych w §1 ust. 2:

1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zmianami) przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujmowane każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;

2) zadania w zakresie realizacji komunikacji i infrastruktury technicznej wskazane w §1 ust. 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;

3) zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej nie wymienionej w §1 ust. 2, w tym w zakresie przesyłu i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła, finansowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zmianami).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr ……/……./23

Rady Gminy Stargard

z dnia ..... 2023 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 2022r. poz. 503 ze zmianmi) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Do opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard zwanego dalej „Planem" przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XIV/139/20 Rady Gminy Stargard z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard.

Konieczność sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie na wschód od miejscowości Grzędzice, który jest również położny w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Stargard, wynika z faktu, iż grunty dotychczas użytkowane rolniczo, stają się przedmiotem licznych podziałów geodezyjnych z ukierunkowaniem wydzielania działek pod zabudowę mieszkaniową realizowaną w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Skala zjawiska spowodowała, iż koniecznym stało się uporządkowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, celem wprowadzenia i utrzymania ładu przestrzennego w tej części miejscowości Grzędzice.

W związku z licznymi wnioskami zgłaszanymi przez właścicieli terenów oraz zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres przestrzenny Planu wyznaczono w oparciu o granice obszarów dwóch stref funkcjonalnych (tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej) wyznaczonych na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., ostatnia zmiana - Uchwała Nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r. Stąd zakres przestrzenny Planu stanowią dwa zwarte obszary przedzielone publiczną drogą gminną – ulicą Stargardzką (łącznie ok. 45 ha). Obszar położony po wschodniej stronie drogi (ok. 20 ha) składa się wyłącznie z gruntów rolnych, użytkowanych rolniczo których większa część należy do IV klasy bonitacyjnej (ok. 15 ha) z enklawą gruntów klasy III (5,10 ha). Natomiast obszar położony po zachodniej stronie drogi jest bardziej zróżnicowany i można wyróżnić dwie odrębne części (liczące łącznie ok. 24 ha). Większa z nich (ok. 18 ha) położona bezpośrednio wzdłuż drogi gminnej (ul. Stargardzkiej) również składa się z gruntów rolnych

których większa część należy do IV klasy bonitacyjnej (ok. 15 ha) i niższych (ok. 2,7ha) z niewielką enklawą gruntów klasy III (0,32 ha). Grunty te w większości są użytkowane rolniczo, z jednym istniejącym budynkiem mieszalnym. Natomiast druga cześć (ok. 5,8 ha) położna na południu jest oddzielona od reszty obszaru rowem melioracyjnym, w związku z czym jest w odmienny sposób obsługiwana komunikacyjnie z istniejących publicznych dróg gminnych – ulic Sosnowej i Lipowej (położonych poza obszarem planu). W tej części dominują grunty słabe – pastwiska i nieużytki (5,07 ha) wraz z niewielką enklawą terenów leśnych (0,74 ha) i występuję zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (4 budynki). Dodatkowo zakresem planu został objęty fragment publicznej drogi kategorii gminnej (ulica Stargardzka) relacji Stargard - Grzędzice o powierzchni ok. 0,86 ha.

Ponieważ Plan ma przede wszystkim na celu przeznaczenie terenów będących w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym na tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym dla całego obszaru planu, to Wójt Gminy Stargard w toku procedury określonej w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wnioskiem z dnia 19.11.2021 r. zwrócił się za pośrednictwem Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W odpowiedzi w dniu 21.12.2022 r. otrzymano pozytywną opinię Marszalka Województwa Zachodniopomorskiego. Jednakże decyzją znak: DN.tr.602.305.2021 z dnia 31 stycznia 2022 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów rolnych objętych wnioskiem na cele nierolnicze. W uzasadnieniu przedstawił, iż ocena wniosku jest dokonywana nie z punktu widzenia potrzeb ekonomicznych czy zamierzeń urbanistycznych gminy, a w kontekście zasad ochrony gruntów wykorzystywanych rolniczo, kierując się przede wszystkim działaniem na rzecz ochrony gleb o najwyższej klasie bonitacyjnej. Od obowiązku ochrony można odstąpić jedynie wówczas gdy nie ma innej możliwości, tymczasem na terenie obrębu Grzędzice występują liczne grunty klas słabych i to one w pierwszej kolejności winny być zabudowywane. Ponadto w gminie Stargard wydano zgodę na ok. 117 ha gruntów rolnych z czego do tej pory nie zagospodarowano w sumie ok. 64 ha gruntów rolnych (z który 24 ha jest przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) zaś w samym obrębie Grzędzice wydano zgodę na zmianę przeznaczenia 2 ha gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych (IIIb) na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa

i usługowa), które do tej pory nie zostały zainwestowane. Od powyższej decyzji Wójt Gminy Stargard złożył w dniu 15 .02.2022 r. wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy odnosząc się do istniejących uwarunkowań przestrzennych, interesu społecznego wyrażonego zabezpieczeniem tych terenów przed niekontrolowaną zabudową oraz do zainteresowania właścicieli ich nierolniczym użytkowaniem. Ponadto w odwołaniu wskazano na bliskość granic administracyjnych miasta Stargard, na dobre skomunikowanie, dokonane już podziały geodezyjne oraz wskazano najniższą wartość z wszystkich gruntów chronionych. Tym niemniej decyzją znak: DN.tr.602.10.2022 z dnia 9 maja 2022 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję wskazując, iż grunty objęte wnioskiem leżą z dala od centrum miejscowości Grzędzice i w związku z tym winny być zabudowane w ostatniej, a nie w pierwszej kolejności. Ponadto obszar gruntów objętych wnioskiem graniczy z gruntami przeznaczonymi na cele nierolnicze w obowiązującym miejscowym planie, które jednak nie zostały jeszcze w całości zabudowane – z ok. 37 ha do dnia dzisiejszego zabudowano ok. 5,5 ha i nie są to grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie obecnie procedowanego planu. W związku z powyższym stanowiskiem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi część terenu objęta Planem położona na północny wschód od ul. Stargardzkiej została pozostawiona w dotychczasowym rolnym zagospodarowaniu.

Konsekwencją braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze, jest nie tylko brak możliwości przeznaczenia tych gruntów rolnych (o powierzchni 5,42 ha) ale również oddziałuje to na możliwości zagospodarowania części gruntów rolnych klas IVa (4,70 ha) i IVb (3,48 ha) na obszarze położonym po wschodniej stronie ul. Stargardzkiej. Występujący tam pasmowy układ gruntów klasy III odcina i tym samym uniemożliwia powiązanie komunikacyjne części gruntów rolnych niższych klas bonitacyjnych położonych wewnątrz tego obszaru. W związku z powyższym ostateczny kształt miejscowego planu jest wypadkową możliwości racjonalnego zagospodarowania terenów a stanowiskiem instytucji i organów uczestniczących w procesie planistycznym.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

1. W planie uwzględniono:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

a) ustalenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy miejscowości Grzędzice,

b) powiazanie nowej zabudowy z istniejącym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną, w tym ustalenia nakazu lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i prowadzenia jej pod ziemią,

c) poprzez określenie w formie ustaleń tekstowych i/lub graficznych:

- linii rozgraniczających poszczególne tereny elementarne,

- przeznaczenia terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej, tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, tereny zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, drogi: komunikacji publicznej klasy lokalnej i dojazdowej oraz komunikacji wewnętrznej (ciągi pieszo jezdne i piesze),

- zasad związanych z zagospodarowaniem terenu pod ww. funkcje, w tym szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy,

- ustalenie sposobu wydzielania działek budowlanych,

- ustalenie sposobu usytuowania kalenicy głównej na prostopadłe lub równoległe do frontu działki oraz dopuszczeniu wyłącznie dachów dwuspadowych,

- wprowadzenie jednorodnych zasad lokalizowania budynków w tym w oparciu o obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10,0m od drogi publicznej – ul. Stargardzkiej i w odległości

8,0m od większości pozostałych dróg w tym komunikacji wewnętrznej i dróg publicznych poza granicami planu,

- wprowadzenie wzdłuż całej ulicy Stargardzkiej pasa zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym średniej i wysokiej o szerokości minimum 10,0 m;

- wprowadzenia na całym obszarze objętym planem zakazu lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym pawilonów blaszanych,

- wprowadzenia na całym obszarze objętym planem dopuszczenia dotychczasowego zagospodarowania terenu.

d) na obszarze objętym planem nie określa się w formie ustaleń tekstowych i graficznych:

- kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ze względu na istniejące zainwestowanie miejscowości Grzędzice charakteryzujące się zróżnicowaną, niejednorodną formą - brakiem jednolitego charakteru,

- szczegółowego sposobu lokalizacji sieci infrastruktury technicznej; Plan uwzględnia stan istniejący oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych planu miejscowego dopuszczając możliwość jej modernizacji, rozbudowy i budowy,

e) na obszarze objętym planem nie określa się w formie ustaleń graficznych:

- granic administracyjnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic i oznaczeń obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I" nr rej. 5/1/75, wprowadzonego rozporządzeniem Nr 09/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionym Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 r. znak: DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM, ustanowionego dla złoża Stargard Szczeciński WL10904 wód termalnych w otworach jury dolnej oraz zasady ustalone dla terenu górniczego koncesją Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Ciepłowniczych „Geotermia Stargard" Sp. z o.o. – gdyż obszar Planu jest w całości zlokalizowany na trenie obszaru górniczego, którego granice wykraczają znacznie poza obszar objęty Planem,

- granic złoża wód geotermalnych Stargard Szczeciński I – gdyż obszar Planu jest w całości zlokalizowany na trenie złoża, którego granice wykraczają znacznie poza obszar objęty Planem,

- granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zgodnych z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów" – gdyż obszar Planu jest w całości zlokalizowany na trenie zbiornika, którego granice wykraczają znacznie poza obszar objęty Planem,

- granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni,

- granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem,

- granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych – nie występują na obszarze objętym niniejszym planem;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** jakie dominują na terenach sąsiednich, tj. podmiejski charakter zabudowy miejscowości Grzędzice. Na całym obszarze objętym Planem wprowadzone zostały jednolite zasady kształtowania struktury przestrzennej będące kontynuacją istniejącego układu urbanistycznego.

Zapisy planu dopuszczają budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe (wbudowane i wolnostojące), którego dopuszczalna maksymalna wysokość (9,0m) nie odbiega zarówno od typowej zabudowy miejscowości Grzędzice jak i zabudowy zlokalizowanej na obrzeżach miasta Stargard. Dla utrzymania jednolitego charakteru krajobrazu podmiejskiego wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym druga kondygnacja w dachu), jednocześnie ograniczono kształt dachów do dwuspadowych. Tym samym na całym obszarze objętym Planem za wyjątkiem terenu przeznaczonego wyłączne pod usługi przy ul. Sosnowej nie dopuszcza się realizacji obiektów wielkokubaturowych i wielkogabarytowych, które mogłyby mieć degradujący wpływ na podmiejski krajobraz. Ponadto w celu ochrony i kształtowania krajobrazu wprowadzono w Planie następujące zasady:

1) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany,

2) prowadzenie przewodowych sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych,

3) nakazuje się na obszarze zadrzewionym przy ul. Sosnowej urządzenie terenu zieleni urządzonej jako parku o charakterze leśnym,

4) nakazuje się na trenie wzdłuż ulicy Stargardzkiej wprowadzenie pasa zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym średniej i wysokiej odgradzającej optycznie zabudowę mieszkaniową od drogi klasy lokalnej,

5) zachowanie i utrzymanie terenu wód otwartych płynących wód powierzchniowych – rowu melioracyjnego.

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie:

a) zasad gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami,

b) zasad regulujących zaopatrzenie w ciepło,

c) nakazów obowiązujących na całym obszarze planu:

- zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów związanych z wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji,

- ochrony zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej w kompleksach gruntów rolnych w skład których wchodzą zwarte obszary gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- po zakończeniu planowanych inwestycji doprowadzenia do naturalnego ukształtowania rzeźby terenu oraz odtworzenia wartości przyrodniczych zniszczonej ziemi w miejscach nie podlegających zainwestowaniu, łącznie z glebą i rzeźbą terenu,

- zachowania powierzchni biologicznie czynnych określonych dla w obrębie poszczególnych terenów elementarnych podlegających nowemu zagospodarowaniu,

- zagospodarowania terenu w sposób zapobiegający rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu i zanieczyszczaniu środowiska na terenie prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz zamulaniu i zasypywaniu gruntów przyległych,

- przestrzegania zasad wynikających z ochrony przed degradacją warunków abiotycznych istniejących siedlisk, a zwłaszcza: ochrony przed degradacją gruntów,

- pogarszania stosunków gruntowo-wodnych, stanu czystości wód podziemnych oraz powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego,

- wykorzystania usuwanych mas ziemnych do rekultywacji gruntów oraz ulepszania gleb słabszej jakości w innych miejscach,

- minimalnej ingerencji w drzewostan, niezbędnej dla realizacji planowanych funkcji,

- zachowania istniejących alei i szpalerów drzew zlokalizowanych wzdłuż dróg, przy dopuszczeniu usuwania zadrzewień i zakrzewień z obowiązkiem zapewnienia stosownych kompensacji;

d) zakazów obowiązujących na całym obszarze planu:

- zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a w szczególności niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, przy dopuszczeniu ich przebudowy w przypadku kolizji z robotami budowlanymi,

- realizacji zabudowy, z której ścieki docelowo (po wybudowaniu sieci) nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacyjnej,

e) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych na całym obszarze objętym Planem ze względu występowanie obszaru 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 28.06.2005r. znak: DG/KDZ/ED/489-6516a/2005 oraz dodatkiem do ww. Dokumentacji przyjętym przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 15.12.2011r. znak: DGiKGhg-4731-40/6898/55527/11/MJ,

f) ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych na całym obszarze objętym Planem ze względu występowanie obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I" nr rej. 5/1/75, wprowadzonego rozporządzeniem Nr 09/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionym Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 r. znak: DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM, ustanowionego dla złoża Stargard Szczeciński WL10904 wód termalnych w otworach jury dolnej oraz zasady ustalone dla terenu górniczego koncesją Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Ciepłowniczych „Geotermia Stargard" Sp. z o.o.,

g) na obszarze Planu wzdłuż ul. Sosnowej występuje niewielki pas gruntów leśnych LsV o powierzchni ok. 0,74ha, rozłożony pasmowo wzdłuż frontów działek uniemożliwiając na części terenu bezkolizyjną lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wymagała więc zmiany przeznaczenia istniejących gruntów leśnych na cele nieleśne. Przy czym możliwa do jednolitego wyodrębnienia najbardziej zadrzewiona część tego obszaru o pow. 0,20ha (ok. 30%) została przeznaczona na park o charakterze leśnym z dopuszczeniem funkcji sportu i rekreacji (plac zabaw).

h) zmiany przeznaczenia gruntów rolnych następujących klas bonitacyjnych: 21,17 ha klasy R-IV, 2,59 ha klasy R-V, 0,18 ha klasy R-VI, 2,65 ha klasy Ps-IV, 1,06 ha klasy Ps-V na cele nierolnicze.

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez**:**

a) ustanowienie strefy „W.III." ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod numerem: Grzędzice, stan. 7 (AZP:32-09/204), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków. Fragment tej strefy obejmuje około 2,3 ha w północno-wschodniej części terenów objętych Planem,

b) ze względu na brak obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony,

c) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,** (o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami - Dz. U. z 2020 r. poz. 1062):

a) poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

b) poprzez określenie zasad ochrony środowiska,

c) poprzez określenie rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających dojazd służbom ratowniczym,

d) poprzez nakaz ustalenia i wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) poprzez nakaz zapewnienia pełnej dostępności przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez uniwersalne projektowanie uwzględniające minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności architektonicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** objętej planem zostały wykorzystane w sposób następujący:

a) wzmocnienie ekonomicznej wartości przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę oraz ustalenie obsługi tych terenów zorganizowanymi systemami infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;

b) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, a w szczególności:

- powiązaniu nowo projektowanych ciągów komunikacyjnych w tym drogi klasy dojazdowej i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych z drogą publiczną gminną relacji Grzędzice – Stargard (ulica Stargardzka),

- powiązaniu nowo projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych z drogami publicznymi gminnymi stanowiącymi fragment wewnętrznej sieć powiązań komunikacyjnych miejscowości Grzędzice: ulice Sosnowa i Lipowa,

c) poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej: sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej biegnących w drogach gminnych – ulice: Stargardzka, Sosnowa i Lipowa,

d) poprzez ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej podnoszących walory ekonomiczne przestrzeni,

e) poprzez wprowadzenie zapisów dotyczące terenów pod drogi (odrębne dla poszczególnych kategorii: KDL i KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych) i zasad dotyczących zabezpieczających miejsca parkingowe na terenach poszczególnych posesji przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową,

f) poprzez dopuszczenie poza dominującą na terenie planu funkcją mieszkaniową - funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących,

g) poprzez określenie minimalnej powierzchni działki na 1000 $m^2$ (w wyjątkowych przypadkach wynikających z podziału terenu elementarnego dopuszczono minimalną powierzchnię działki 800 $m^2$),

h) poprzez dopuszczenie włączenia powierzchni terenów zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym od drogi relacji Stargard – Grzędzice do minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,

i) poprzez wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym pawilonów blaszanych.

7) **prawo własności:**

a) poprzez maksymalne uwzględnienie istniejącego stanu władania sankcjonując je liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,

b) poprzez dopuszczenie łączenia kilku sąsiednich działek w ramach tego samego terenu elementarnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,

c) ponieważ na obszarze objętym niniejszym planem brak jest terenów, które wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, to w planie zasad takich nie określa się,

d) poprzez określenie zasad podziału i scalania działek na wybranych terenach elementarnych,

e) poprzez wprowadzenie zakazu podziału działek na wybranych terenach elementarnych,

f) poprzez dopuszczenie podziału działek na terenach objętych planem pod urządzenia infrastruktury technicznej nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi.

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg ogólnodostępnych zarówno gminnych jak i sieci dróg wewnętrznej, a także sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. ustaleniu minimalnej szerokości drogi, jezdni oraz placów do zawracania samochodów. Wobec braku stref i obszarów ochronnej terenów zamkniętych – ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów nie określa się.

9) **potrzeby interesu publicznego** poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, a w szczególności wyznaczenia następujących ogólnodostępnych terenów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców: tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej. Wzdłuż wszystkich ciągów komunikacyjnych ustalono/dopuszczono realizację chodników oraz ścieżek rowerowych. Problem zapewnienia miejsc parkingowych rozwiązano poprzez ustalanie obligatoryjnych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną określających stosowne zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej działki.

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, a w szczególności:

a) zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego funkcjonującego na terenie gminy Stargard poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową, w oparciu o ujęcia wody w Lipniku i Lubowie,

b) odprowadzenie ścieków do istniejącego na obszarze planu i poza jego obszarem systemu sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej do oczyszczalni ścieków w Stargardzie,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zaś do czasu realizacji kanalizacji deszczowej nadmiar wód opadowych i roztopowych z terenów mieszkaniowych należy zagospodarować na terenach własnych działek - zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami w gminie Stargard,

e) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej 0,4kV położonej zarówno na terenie jak i poza obszarem planu,

f) zaopatrzenie w gaz z istniejącego przewodowego systemu sieci gazowej funkcjonującej na terenie miejscowości Grzędzice w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia poprzez rozdzielczą sieć średnioprężną,

g) zaopatrzenie w ciepło – rozproszony system ogrzewania z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne, nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza.

h) telekomunikacja – obsługa w oparciu o istniejące systemy sieci przewodowej i bezprzewodowej w gminie Stargard,

i) sieci szerokopasmowe - przez obszar Planu nie jest planowane przeprowadzenie odcinka sieci szkieletowo-dystrybucyjnej (tzw. regionalnej sieci szerokopasmowej), zaś zapewnienie szybkiego dostępu do internetu wszystkim gospodarstwom domowym jest możliwe do zrealizowania zarówno w oparciu o technologie przewodowe jak i bezprzewodowe. W Planie nie wprowadzono zakazów, ani rozwiązań mogących uniemożliwiać lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

w rozumieniu przepisów art. 4 pkt 18 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami).

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stargard, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Stargardzie:

a) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu,

b) o możliwości składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie na adres Urzędu Gminy w Stargardzie,

c) o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,

d) o możliwości składania wniosków do koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie na adres Urzędu Gminy w Stargardzie,

e) o możliwości zgłaszania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz udziału w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 247) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu.

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez istniejący system wodociągowy funkcjonujący na terenie gminy Stargard, a w szczególności poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową na obszarze objętym planem, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane w Lipniku i Lubowie. Ponadto w planie ustala się:

a) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej wraz z urządzeniami,

b) zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej dla ludności ze źródeł zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi (ze studni i hydrantów zlokalizowanych we wsi Grzędzice - poza obszarem opracowania),

c) zapewnienie dostaw wody do likwidacji skażeń zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi

e) dopuszcza się także montaż hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej lokalizowanych w ciągach dróg.

W północnej części terenu objętego Planem w liniach rozgraniczenia ulicy Stargardzkiej jest ulokowana jest sieć wodociągowa (ø160mm). Jest to wodociąg komunalny zarządzany przez Wodociągi Zachodniopomorskie Sp. z o.o. z siedzibą w Goleniowie. Siecią tą dostarczana jest woda do miejscowości Grzędzice z ujęcia wody w Lipniku o wydajności eksploatacyjnej 237 $m^3$/godz. oraz z ujęcia wody w Lubowie o wydajności eksploatacyjnej 624 $m^3$/godz., posiadających właściwie ustanowione strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Nie ma przeciwskazań aby zaopatrzenie w wodę nowo planowanych terenów mieszkaniowych było realizowane za pomocą rozbudowanej w tym celu sieci, której główna nitka winna być prowadzona w liniach rozgraniczenia drogi – wzdłuż ulicy Stargardzkiej.

2. Ustalając **przeznaczenie terenu**, a także określając **sposób zagospodarowania i korzystania z terenu**, Wójt Gminy Stargard zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

W zawiązku z zawiadomieniem o podjęciu przez Radę Gminy Stargard uchwały Nr XIV/139/20 Rady Gminy Stargard z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard wpłynęło 11 wniosków od organów i instytucji. Wszystkie wnioski uwzględniono. Ponadto w związku

z zawiadomieniem o opracowaniu koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard wpłynęło 11 wniosków od osób fizycznych – właścicieli terenów objętych miejscowym planem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 lipca 2022 r. roku do 5 sierpnia 2022 roku. W terminie przewidzianym do składania tj. do dnia 22 sierpnia 2022 r. wpłynęły trzy uwagi od osób fizycznych, które częściowo zostały uwzględnione (patrz Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Stargard w sprawie rozpatrzenia uwag).

W czasie rozpatrywania złożonych do projektu planu wniosków i uwag kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, która miała na celu wypośrodkowanie interesów publicznych i prywatnych poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów. Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy wnioski i uwagi mieszkańców były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz ustalonych w nim kierunków rozwoju.

Generalne założenia miejscowego planu zlokalizowanego pomiędzy miejscowością Grzędzice a miastem Stargard opierają się na zasadzie wkomponowania nowych terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej w istniejącą strukturę przestrzenną z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ponadto ustalając szczegółowe przeznaczenie dla poszczególnych terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z danego terenu w miejscowym planie wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, ustalając ogólną zasadę sankcjonująca dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu.

Na potrzeby miejscowego planu zostały wykonane analizy:

- ekonomiczna (Prognoza finansowa skutków projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),

- środowiskowa (opracowanie ekofizjograficzne, Prognoza oddziaływania na środowisko),

- społeczne (w ramach wstępnych prac przedprojektowych wykonana została inwentaryzacja urbanistyczna wraz z syntezą uwarunkowań w formie graficznej),

Wnioski z tych analiz i opracowań zostały uwzględnione w projekcie planu.

3. Ustalając zasady przeznaczenia terenu pod nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez:

1) podziału na tereny elementarne zapewniające dostęp przyszłych terenów o funkcji mieszkaniowej do infrastruktury komunikacyjnej (sieć wewnętrznych ciągów pieszo – jednych i pieszych) oraz infrastruktury technicznej,

2) kształtowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w oparciu o obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

3) koncentrację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym i w oparciu o istniejące sieci infrastruktury technicznej celem zminimalizowania transportochłonności nowego układu przestrzennego,

4) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie istniejących w pełni wykształconych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych – pomiędzy dwoma jednostkami osadniczymi: miejscowość Grzędzice, gmina Stargard oraz miasto Stargard,

5) zmianę przeznaczenia części terenów rolnych o powierzchni 27,65 ha na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych na terenach prywatnych zgodnie z oczekiwaniem społecznym wyrażanym we wnioskach oraz ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard,

6) przeznaczenia terenów będących własnością gminy Stargard jako terenów ogólnodostępnych: ciąg pieszo – jezdny (ul. Świerkowa) i publicznych dróg klasy lokalnej (ul. Stargardzka) i nowo projektowanej drogi klasy dojazdowej,

7) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w postaci dopuszczenia lokalizacji ścieżek rowerowych, chodników oraz wprowadzenia ciągów pieszo-jednych.

II. **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard.**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w roku 2016 została sporządzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stargard, celem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard. Ocena została zatwierdzona uchwałą nr XIX/126/16 Rady Gminy Stargard z dnia 30 czerwca 2016 r. Na podstawie przeanalizowanych dokumentów planistycznych stwierdza się, że planowana inwestycja zgodna jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński"*, uchwalone Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., ostatnia zmiana Uchwała Nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r., ustala dla analizowanego obszaru następujące uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego: teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej (M,U), w części strefa WIII ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej.

13.3. Kierunki, wytyczne i wskaźniki w zagospodarowywaniu terenów - wytyczne do planów

Zasady zagospodarowania terenów M:

Funkcje terenów:

a) podstawowa: mieszkaniowa z dominacją zabudowy jednorodzinnej w różnych formach: w tym zabudowa zagrodowa, wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego;

b) funkcje dopuszczalne: usługowa, rolnicza, administracyjna obsługi ludności, usługi komercyjne i publiczne, kultura oświata i sport, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, ogólnodostępne tereny rekreacyjne.

-minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 1000m$^2$, a w wyjątkowych wypadkach

800m$^2$, a dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 300m$^2$,

-nowe wydzielenia działek w miarę możliwości należy prowadzić prostopadle do linii

rozgraniczających drogi, ulice, chyba że inny podział jest uzasadniony lokalnymi uwarunkowaniami,

- ustala się dla danej jednostki elementarnej powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej i rekreacyjnej, na całym terenie maksymalnie do 30% powierzchni działki;

Zasady zagospodarowania terenów U;UR:

- dla działek o funkcji usługowej ogólnej i usług rzemiosła nie określa się minimalnych parametrów wielkościowych;

- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaleca się realizację usług na wydzielonych terenach w formie zespołów usługowych wraz z zielenią towarzyszącą - nie dotyczy usług wbudowanych,

- uciążliwość planowanych inwestycji usługowych musi zamknąć się w granicach własnych działek i terenu elementarnego;

-w przypadku zlokalizowania usług należy wprowadzać nasadzenia zieleni izolacyjnej, szczególnie od strony sąsiedztwa terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych.

Ponadto w SUiKZP w południowej części działki nr 37 znajduje się strefa „W.III." ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod numerem: Grzędzice, stan. 7 (AZP:32-09/204).

Tym samym sporządzenie planu na podstawie uchwały Nr XIV/139/20 Rady Gminy Stargard z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Grzędzice, gmina Stargard jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzony w prognozie finansowej bilans dochodów i wydatków związanych z uchwaleniem planu miejscowego wskazuje dodatni bilans finansowy dla gminy Stargard, wynoszący około 733 000 zł. Spowodowany on jest w głównej mierze prognozowanymi wpływami podatkowymi od nowych inwestycji, które zrównoważą nakłady związane z realizacją zadań własnych gminy określonych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40) Jednocześnie nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od mieszkańców i firm prowadzących działalność gospodarczą, które to mogą spowodować jeszcze większe wpływy.

Plan uzyskał wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a, b i c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Stargard w miejscowości Grzędzice, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

sporządził:

Paweł Kłobus