

**UCHWAŁA NR ...../...../2024  
RADY GMINY STARGARD**

z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Stargard uchwała, co następuje:

**§1.1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/367/22 Rady Gminy Stargard z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Lipnik, gmina Stargard, po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 r., ostatnia zmiana – Uchwała nr LI/452/23 Rady Gminy Stargard z dnia 15 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard – zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki 14/2 o powierzchni około 3,76 ha.

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

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru na cele zabudowy usługowej, w tym usług handlu i handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem zaplecza administracyjno-hotelowo-socjalnego, w tym składów i magazynów oraz zabudowy obsługi komunikacji, w tym motele, gastronomia, stacje paliw, warsztaty, myjnie samochodowe oraz parkingi.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

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

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

**§3.1.** Obszar objęty planem został określony jako jeden wielofunkcyjny teren elementarny dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Zasady oznaczania terenu elementarnego w planie:

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

3. Ustalenia planu sformułowane są na jednym poziomie i obowiązują na całym obszarze objętym planem

4. 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 teren elementarny określony na rysunku planu wyznaczają granice planu.

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

- 1) **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 8,0m;
- 2) **front działki** – granica działki przylegająca do drogi lub po wydzieleniu - dojazdu, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki;
- 3) **linia rozgraniczająca teren elementarny** - należy przez to rozumieć linię okalającą teren elementarny o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, w ramach którego należy lokalizować główne bryły budynków, nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 5) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 6) **powierzchnia sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczoużytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania powierzchni usług, gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 7) **przepisy szczególne i odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 9) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia budynku, wyrażoną w metrach;

12) **zabudowa towarzysząca** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe oraz inne obiekty budowlane i urządzenia, w tym obiekty małej architektury.

**§5.** Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu i handlu wielkopowierzchniowego oraz produkcji przemysłowej i obsługi komunikacji oznaczony symbolem **U-P-KO**.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania frontowych ścian budynków;
- 2) 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;
- 3) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania zakładów mogących zostać zakwalifikowanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

1. Ustala się dowolną lokalizację sieci infrastruktury technicznej na obszarze terenu elementarnego o symbolu U-P-KO.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na 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 miejscowości Lipnik - poza obszarem opracowania, poprzez istniejącą sieć wodociągową w drodze publicznej przylegającej bezpośrednio od południa do granicy planu - ulica Stargardzka,
  - 2) dopuszcza się montaż hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej na obszarze terenu elementarnego o symbolu U-P-KO 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 istniejącą i projektowany system kanalizacji grawitacyjno – tłocznej;
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wraz z urządzeniami.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) nadmiar wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej miasta Stargard lub w przypadku wybudowania - do kanalizacji deszczowej miasta Stargard; lub po podczyszczeniu do przydrożnego rowu,
  - 2) dopuszcza się w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub 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 zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania;
- 3) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko - poza obszarem opracowania;
- 4) zakaz składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów.

#### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącego przewodowego systemu sieci gazowej funkcjonującej na terenie miejscowości Lipnik w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia poprzez rozdzielczą sieć średnioprężną;
- 2) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych z ciśnieniem użytkowym zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez operatora sieci;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę zmianę lokalizacji lub likwidację sieci gazowych wraz z urządzeniami;
- 4) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane o szerokości nie mniejszej niż –3,0 m,
- 5) w strefach kontrolowanych dla sieci gazowych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; przy czym w przypadku likwidacji sieci gazowych na obszarze objętym miejscowym planem przestają również obowiązywać zapisy dotyczące stref kontrolowanych.

#### 8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) poprzez indywidualne źródła ogrzewania, odpowiadające przepisom odrębnymi 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: remont, przebudowę, rozbudowę, skablowanie, zmianę lokalizacji lub likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wraz z urządzeniami,
- 4) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne – pasy ochrony funkcyjnej o szerokości nie mniejszej niż:
  - a) dla linii napowietrznych WN-110kV– 22,0 m, po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych SN-15kV – 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
  - c) dla linii skablowanych WN-110kV– 1,0 m, po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii,
  - d) dla linii skablowanych SN-15kV – 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 5) w pasach technologicznych dla linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; przy czym w przypadku likwidacji sieci elektroenergetycznych na obszarze objętym miejscowym planem przestają również obowiązywać zapisy dotyczące pasów technologicznych;
- 6) 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 odrębnymi.

#### 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 istniejącej powiatowej drogi publicznej o nr 1704Z w ciągu ulicy Stargardzkiej bezpośrednio przylegającej do południowej granicy planu; przy czym w miejscowym planie ustala się jedynie kierunek komunikacji, bez wyznaczania budowy miejsca bezpośredniego wjazdu/zjazdu na teren objęty miejscowym planem. Dostosowanie wewnętrznego skomunikowania nowo wyodrębnionych działek budowlanych jakie mogą powstać w wyniku dopuszczonego wtórnego podziału terenu elementarnego pozostawia się w gestii inwestora w uzgodnieniu z zarządcą drogi – Zarządem Dróg Powiatowych w Stargardzie;
- 2) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów: w przypadku podziału terenu elementarnego na działki budowlane bez bezpośredniego dostępu do drogi ustala się nakaz wydzielenia dojazdu albo dojazdów o szerokości minimalnej 8,0 m, przy czym minimalną odległość lokalizacji zabudowy od wyznaczonego dojazdu ustala się na 1,0 m;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od drogi powiatowej;
- 4) dla wszystkich terenów nowo realizowanej zabudowy ustala się następujące ilości miejsc postojowych dla samochodów:
  - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - c) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać w sposób następujący:
    - 1 miejsce – jeżeli całkowita liczba wszystkich stanowisk wynosi 6–15;
    - 2 miejsca – jeżeli całkowita liczba stanowisk wynosi 16–40;
    - 3 miejsca – jeżeli całkowita liczba stanowisk wynosi 41–100;
    - 4% całkowitej liczby stanowisk – jeśli jest ich więcej niż 100,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce postojowe dla rowerów na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla samochodów,
  - e) dopuszczenie, w ramach miejsc postojowych o których mowa w ppkt. a i b, lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- 5) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w ppkt. a i b, miejsca postojowe sumują się.

#### §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 o nazwie „Stargard” ustanowione decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WOŚ-IV.7422.2.2022.MM z dnia 27 października 2022 r. w brzmieniu ustalonym postanowieniem znak: WOŚ-IV.7422.2.2022.MM z dnia 9 marca 2023 r., ustanowione dla złoża Stargard WT10904 wody termalne (otwory Stargard GT-6 i Stargard GT-7) pod numerem:5/1/75a. Na terenie planu niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dla całego obszaru planu ustala się następujące nakazy:
  - a) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów związanych z wprowadzeniem zabudowy usługowej, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji,
  - b) w obrębie nowo wydzielonych działek w ramach terenu elementarnego U-P-KO podlegających nowemu zagospodarowaniu ustanawia się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych zgodnie z zapisami niniejszego planu,
  - c) zapobiegania rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu i zanieczyszczenia środowiska na terenie prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz zamulaniu i zasypywaniu gruntów przyległych,
  - d) przestrzegania zasad wynikających z ochrony przed degradacją gruntów, pogarszania stosunków gruntowo-wodnych, stanu czystości wód podziemnych oraz powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego,
  - e) wykorzystania usuwanych mas ziemnych do rekultywacji gruntów oraz ulepszenia gleb słabszej jakości w innych miejscach,
  - f) zachowania istniejących drzew zlokalizowanych wzdłuż ulicy Stargardzkiej, w przypadku kolizji dopuszcza się usunięcie zadrzewienia z obowiązkiem stosownej kompensacji na obszarze planu;
- 4) dla całego obszaru planu ustala się zakazy realizacji zabudowy, z której ścieki docelowo nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacyjnej.

## 2. zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

- 1) zasady kształtowania struktury przestrzennej: części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 2) prowadzenie przewodowych sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych NN wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych.

**§11.1** W obrębie terenu elementarnego 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 nieruchomości.
3. Dopuszcza się przeprowadzanie wtórnych podziałów i łączenia sąsiednich działek w ramach terenu elementarnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
4. Szczegółowe zasady łączenia i podziału terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej nie może wynosić mniej niż:
    - a) dla zabudowy usługowej, przemysłowej, składowo-magazynowej oraz obsługi komunikacji - minimum 30,0 m,
    - b) ustalenia o których mowa w ppkt 2 lit. a nie obowiązują w przy wydzielaniu działek dla 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 terenu elementarnego celem wydzielenia terenów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i

komunikacyjnej, dla których nie obowiązują ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki określone w ppkt 1;

- 5) dopuszcza się podział terenu elementarnego celem wydzielenia dojazdów niewydzielonych, dla których nie obowiązują ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki określone w ppkt 1.

**§12.** Na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P-KO, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

a) usługi:

- usługi handlu, w tym usługi handlu detalicznego oraz usługi handlu hurtowego,
- usługi handlu wielkopowierzchniowego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

b) przemysł:

- produkcja przemysłowa z dopuszczeniem zaplecza administracyjno-hotelowo-socjalnego; przy czym przy czym wyklucza się możliwość lokalizacji zakładów mogących zostać zakwalifikowanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- składy i magazyny,

c) obsługa komunikacji:

- obsługa podróżnych: motele, gastronomia, stacje paliw, warsztaty, myjnie samochodowe,
- parking, w tym również parking podziemny wykraczający poza obrys nadziemnej części budynków,

d) ponadto dopuszcza się:

- zabudowę towarzyszącą,
- możliwość lokalizowania urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej wolnostojących o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej innych niż wolnostojące,
- możliwość lokalizowania stacji przekaźnikowych telefonii, umieszczanych na obiektach lub w formie masztów wolnostojących,
- zieleń urządzoną.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja budynków w oparciu o nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczenia terenu elementarnego poza obrębem jezdni,

d) dopuszcza się nasadzenia zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych,

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

f) dopuszcza się oświetlenie terenu w formie masztów/słupów,

3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,80,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,15,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: IZ = 0,01 ÷ 3,2,

d) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji naziemnych,

e) HZ maksymalnie do 15,0 m n.p.t.

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

**§14.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze w ilości 3,26 ha w tym:

- 1) 0,08 ha gruntów ornych klasy RIVb;
- 2) 2,79 ha gruntów ornych klasy RV;
- 3) 0,39 ha gruntów ornych klasy RVI.

**§15.** W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Stargard Szczeciński Nr XXXVII/291/02 z dnia 13 września 2002 r., w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego nr 73 z dnia 21 października 2002 r., poz. 1528).

**§16.** 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 terenu elementarnego o symbolu U-P-KO ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard.

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



## **UZASADNIENIE**

**Do Uchwały Nr ...../...../24  
Rady Gminy Stargard  
z dnia .....2024 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard  
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn zm.)

Do opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard zwanego dalej „Planem” przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XLI/367/22 Rady Gminy Stargard z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard.

Konieczność sporządzenia i uchwalenia niniejszego Planu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Stargard, wynika z faktu, iż obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/291/02 Rady Gminy w Stargardzie Szczecińskim z dnia 13 września 2002 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 73, poz.1528) dopuszczają na terenie działki 14/2 (o pow. 3,76 ha) jedynie inwestycje w zakresie funkcji usługowej uciążliwej – składy, bazy, magazyny i rzemiosło z dopuszczalną funkcją usług związanych z obsługą komunikacyjną drogi i możliwością budowy stacji paliw. Niniejsze przeznaczenie było dostosowane do ówczynie panujących warunków komunikacyjnych. Budowa obwodnicy południowej miasta Stargard w ciągu drogi ekspresowej S10 sprawiła, że w otoczeniu działki nr 14/2 obręb Lipnik w ostatnich latach zaszły dynamiczne przeobrażenia w zainwestowaniu i zagospodarowaniu terenu. Przebudowa układu komunikacyjnego i zmiana jego struktury i funkcji spowodowała, że dotychczasowa ulica Stargardzka będąca drogą główną w ciągu drogi krajowej nr 10 przekształcona została w powiatową drogą zbiorczą 1704. Tym samym główny ruch tranzytowy transportu samochodowego przeniósł się na obwodnicę południową miasta Stargard. Nowy układ komunikacyjny wytworzył się oparciu o istniejące dotychczas powiązania funkcjonalne - obsługa ruchu osobowego północnych osiedli miasta Stargard na kierunku do i z Szczecina oraz zakładów przemysłowych zlokalizowanych w północnej części miasta. Potok pojazdów kanalizowany jest w oparciu o nowo powstały węzeł Lipnik łączący ulice Stargardzką z drogą S10. W efekcie, w ostatnich latach na terenach pomiędzy węzłem Lipnik a terenami zurbanizowanymi powstały wzdłuż ulicy Stargardzkiej kompleksy handlowo-usługowe tworząc znakomite warunki do lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego. W związku z powyższym właściciel terenu wystąpił do Wójta Gminy Stargard z wnioskiem o poszerzenie dopuszczalnych funkcji na tym terenie na cele zabudowy usługowej, w tym usług handlu i handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i usług gastronomii; teren produkcji, w tym składów i magazynów oraz teren infrastruktury technicznej (teren stacji paliw). Dotychczasowe zapisy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwiają realizację planowanej przez właściciela inwestycji, zaś sam teren pomimo objęcia go miejscowym planem od ponad dwudziestu lat pozostaje niezagospodarowany i nieużytkowany zgodnie z określonym w nim przeznaczeniem. Koniecznym zatem było dokonanie zmian w obowiązującym akcie prawa planowania przestrzennego. Działka 14/2 obręb Lipnik położona jest przy drodze powiatowej (w ciągu ulicy Stargardzkiej) i graniczy z terenem Miasta Stargard. W jej bezpośrednim otoczeniu z znajdują się tereny silnie zurbanizowane, na których dominuje zabudowa przemysłowo-handlowo-usługowa oraz tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym wielopowierzchniowe galerie handlowe, zakłady przemysłowe, usługowe a także stacje paliw. Ustalane w planie zagospodarowanie, wkomponuje się w istniejący ład przestrzenny i będzie stanowiło kontynuację obecnego stanu zagospodarowania sąsiednich terenów, w szczególności zabudowy handlowej i usługowej.

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 przemysłowo-handlowo-usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie działki 14/2 obręb Lipnik,
- b) powiązanie nowej zabudowy z istniejącym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną,
- c) poprzez określenie w formie ustaleń tekstowych i/lub graficznych:
  - linii rozgraniczających teren elementarny,
  - przeznaczenia terenów:
    - usługi (usługi handlu, w tym usługi handlu detalicznego oraz usługi handlu hurtowego, a także usługi handlu wielkopowierzchniowego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>).
    - przemysł: (produkcja przemysłowa z dopuszczeniem zaplecza administracyjno-hotelowo-socjalnego oraz składy i magazyny),
    - obsługa komunikacji: (obsługa podróżnych: motele, gastronomia, stacje paliw, warsztaty, myjnie samochodowe oraz parking),
  - 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,
  - wprowadzenia na całym obszarze objętym planem zakazu lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym pawilonów blaszanych.
- d) na obszarze objętym planem nie określa się w formie ustaleń tekstowych i graficznych:
  - kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów - ze względu na istniejące w bezpośrednim zainwestowanie 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 dopuszczając możliwość jej modernizacji, rozbudowy i przebudowę,
- e) na obszarze objętym planem nie określa się w formie ustaleń graficznych:
  - 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 o nazwie „Stargard” ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WOŚ-IV.7422.2.2022.MM z dnia 27 października 2022 r. w brzmieniu ustalonym postanowieniem znak: WOŚ-IV.7422.2.2022.MM z dnia 9 marca 2023 r., ustanowionego dla złoża Stargard WT10904 wody termalne (otwory Stargard GT-6 i Stargard GT-7) pod numerem:5/1/75a – gdyż

obszar Planu jest w całości zlokalizowany na terenie 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 terenie 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 terenie 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 1000 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard 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 ząglady 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. tereny silnie zurbanizowane, na których dominuje zabudowa przemysłowo-handlowo-usługowa oraz tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym wielopowierzchniowe galerie handlowe, zakłady przemysłowe, usługowe a także stacje paliw. Na całym obszarze objętym Planem wprowadzone zostały jednolite zasady kształtowania struktury przestrzennej będące kontynuacją istniejącego układu urbanistycznego.

Zapisy planu dopuszczają zabudowę, której dopuszczalna maksymalna wysokość 15,0 m (do trzech kondygnacji nadziemnych) nie odbiega od zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie terenu objętego miejscowym planem.

Ponadto w celu ochrony i kształtowania krajobrazu wprowadzono w Planie 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) 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 usługowej, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji,
  - 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,
  - zachowania istniejących drzew zlokalizowanych wzdłuż ulicy Stargardzkiej, w przypadku kolizji dopuszcza się usunięcie zadrzewienia z obowiązkiem stosownej kompensacji na obszarze planu;
- d) zakazu obowiązującego na całym obszarze planu dot. realizacji zabudowy, z której ścieki docelowo 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) zmiany przeznaczenia gruntów rolnych następujących klas bonitacyjnych: 0,08 ha klasy R-IVb, 2,79 ha klasy R-V, 0,39 ha klasy R-VI, na cele nierolnicze.

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

- a) ze względu na brak strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony,
- 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 2022 r. poz. 2240):
- poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
  - poprzez określenie zasad ochrony środowiska,
  - poprzez określenie rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających dojazd służbom ratowniczym,
  - poprzez nakaz ustalenia i wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni** objętej planem zostały wykorzystane w sposób następujący:
- wzmocnienie ekonomicznej wartości przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, w tym usług handlu i handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem zaplecza administracyjno-hotelowo-socjalnego, w tym składów i magazynów oraz zabudowy obsługi komunikacji, w tym motele, gastronomia, stacje paliw, warsztaty, myjnie samochodowe oraz parkingi oraz ustalenie obsługi tych terenów zorganizowanymi systemami infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, a w szczególności powiązaniu wewnętrznych ciągów komunikacyjnych z publiczną drogą powiatową o nr 1704Z w ciągu ulicy Stargardzkiej,
  - poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej: sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej biegnącej w drodze powiatowej – ulicy Stargardzkiej,
  - poprzez ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy: usługowej handlu i handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem zaplecza administracyjno-hotelowo-socjalnego, w tym składów i magazynów oraz zabudowy obsługi komunikacji, w tym motele, gastronomia, stacje paliw, warsztaty, myjnie samochodowe oraz parkingi podnoszących walory ekonomiczne przestrzeni,
  - poprzez określenie minimalnej powierzchni działki na 2000 m<sup>2</sup>,
  - poprzez wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym pawilonów blaszanych.
- 7) prawo własności:**
- poprzez maksymalne uwzględnienie istniejącego stanu władania sankcjonując je liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,
  - poprzez dopuszczenie wtórnych podziałów i łączenia sąsiednich działek w ramach tego samego terenu elementarnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
  - 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,
  - 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 układu komunikacyjnego w postaci dojazdów niewydzielonych, a także sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. ustaleniu minimalnej szerokości dojazdów. Wobec braku stref i obszarów ochronnej terenów zamkniętych – ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów nie określa się.
- 9) potrzeby interesu publicznego** - wobec braku na obszarze objętym miejscowym planem terenów przestrzeni publicznych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych nie określa się. Problem zapewnienia miejsc

parkingowych rozwiązano poprzez ustalanie obligatoryjnych zasad zagospodarowania terenu elementarnych przeznaczonych pod zabudowę usługowo-przemysłowo-usługi komunikacji 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,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie (poza obszarem planu) systemu sieci kanalizacji grawitacyjno – tłocznej do oczyszczalni ścieków w Stargardzie,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej miasta Stargard, zaś do czasu realizacji kanalizacji deszczowej nadmiar wód opadowych i roztopowych 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 Lipnik w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia poprzez rozdzielczą sieć średnioprężną,
- g) zaopatrzenie w ciepło – poprzez indywidualne źródła ogrzewania, odpowiadające przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z dopuszczeniem możliwości realizacji systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- 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 zakładom 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 2023 r. poz. 344).

**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 2023 r. poz. 977), 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) 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. Ponadto w planie ustala się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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 związku z zawiadomieniem o podjęciu przez Radę Gminy Stargard uchwały Nr XLVI/367/22 Rady Gminy Stargard z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard wpłynęło 6 wniosków od organów i instytucji. Wszystkie wnioski uwzględniono. Ponadto w związku z zawiadomieniem o opracowaniu koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, gmina Stargard wpłynęły 2 wnioski od osób prawnych – właściciela terenu objętego miejscowym planem, żadne wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od dnia .... 2023 r. roku do dnia .....2023 roku. W terminie przewidzianym do składania tj. do dnia ... 2023 r. wpłynęły ...uwagi - 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 właścicieli terenów były rozpatrywane pod kątem zgodności ze Studium oraz ustalonych w nim kierunków rozwoju.

Generalne założenia miejscowego planu zlokalizowanego w obrębie Lipnik gmina Stargard a miastem Stargard opierają się na zasadzie wkomponowania nowych terenów o funkcji usługowej, w tym usług handlu i handlu wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem zaplecza administracyjno-hotelowo-socjalnego, w tym składów i magazynów oraz zabudowy obsługi komunikacji, w tym motele, gastronomia, stacje paliw, warsztaty, myjnie samochodowe oraz parkingi w istniejącą strukturę przestrzenną z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

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) stworzenie jednego terenu wielofunkcyjnego zapewni efektywny podział pod przyszłe zróżnicowane zainwestowanie związane z usługami, produkcją przemysłową czy obsługą komunikacji umożliwiając tym samym jego elastyczne dostosowanie do zapotrzebowania,

- 2) kształtowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) zmianę przeznaczenia części terenów rolnych o powierzchni 3,26 ha na cele zabudowy usługowo-przemysłowej zgodnie z oczekiwaniem właścicieli terenu oraz ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard.

## **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 2023 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 XLVI/419/23 Rady Gminy Stargard z dnia 1 marca 2023 r. Na podstawie przeanalizowanych dokumentów planistycznych stwierdza się, że planowana inwestycja zgodna jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż ostatnia zmiana w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard., dokonana Uchwałą nr LI/452/23 Rady Gminy Stargard z dnia 15 września 2023 r., polegała na poszerzeniu dotychczas istniejących kierunków dla terenu objętego miejscowym planem (tereny funkcji uciążliwych komunikacyjno-usługowych KS,U) o dodatkowe funkcje: przemysłowo-składową (symbole „P” i „S”) z dopuszczeniem lokalizacji zaplecza administracyjno-hotelowo-socjalnego, a także składów i magazynów oraz usług handlu wielkopowierzchniowego dopuszczających lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z wymogami zawartymi w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym dla obszaru objętego miejscowym planem (teren działki o nr ewidencyjnym 14/2 obręb Lipnik) została ustalona – wielofunkcyjna strefa produkcyjno-składowo-magazynowa, obsługi komunikacji oraz usług i lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczoną symbolem „P,S,KS,UC”. Przy czym wprowadzono dla tego terenu zakaz możliwości lokalizacji zakładów mogących zostać zakwalifikowanymi do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszar objęty planem wchodzi w skład jednostki strefy podmiejskiej o symbolu „Gp”, która obejmuje tereny bezpośrednio przylegające do miasta Stargard, stanowiąc dla tego ośrodka miejskiego m.in. miejsce pod lokalizację usług, przemysłu i składów.

Zgodnie z ustaleniami studium dla poszczególnych funkcji oznaczonych symbolami „P,S,KS,UC” obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Tereny usług „U”:

- 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.

Strefa funkcji uciążliwych produkcyjnych i składowo-magazynowych, „P” i „S”

Zasady zagospodarowania terenów:

- powierzchnia zabudowy działki do 80%;
- dopuszcza się funkcje zakładów uciążliwych, których uciążliwość musi zamknąć się na terenie własnej działki i terenie elementarnym;
- wysokość projektowanej zabudowy do 15,0 m od poziomu terenu;



- wielkość działek dostosowana do potrzeb przedsięwzięcia inwestycyjnego. Wydzielenie działek w miarę możliwości należy prowadzić prostopadłe do linii rozgraniczających dróg, ulic chyba że inny podział uzależniony jest lokalnymi warunkami;
- przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów usługowych należy przewidzieć min. 15% terenów biologicznie czynnych w obrębie wydzielonej działki;
- na terenach usługowych dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako funkcję uzupełniającą oraz obiekty socjalne sytuowane poza zasięgiem szkodliwego oddziaływania obiektów produkcyjnych i jedynie w charakterze towarzyszącej funkcji podstawowej.
- Strefa zabudowy usługowej i lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - „UC” oraz strefa obsługi komunikacyjnej - „KS”.
- zasady zagospodarowania terenów:
  - powierzchnia zabudowy działki do 70%;
  - wysokość zabudowy uzależniona od przeznaczenia obiektu i rodzaju działalności usługowej, handlowo-usługowej, lecz nie większa niż 15 m nad poziomem terenu, z możliwością wprowadzenia akcentów architektonicznych o wysokości ponad 15,0 m z dostosowaniem do warunków krajobrazowych;
  - dopuszczalne kierunki rozwoju na przedmiotowych terenach to funkcje usługowe, drobne wytwórstwo, hotele, gastronomia, itp.
  - dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą komunikacyjną, stacje paliw gazowych i płynnych, inne obiekty obróbki i przygotowania produktów do sprzedaży, hale, magazyny, parkingi, motele i inne obiekty dla obsługi podróżnych;
  - uciążliwość ograniczona do granic działki lub terenu elementarnego;
  - zieleń izolacyjna od strony zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Tym samym sporządzenie planu na podstawie uchwały Nr XLVI/367/22 Rady Gminy Stargard z dnia 22 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Lipnik, 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 2.908.000 zł w 10-letniej perspektywie. Spowodowany on jest w głównej mierze prognozowanymi wpływami podatkowymi od nowych inwestycji (podatki: od czynności cywilno-prawnych, nieruchomości gruntowych i budynków i budowli), które będą zasadniczo wpływami netto, gdyż nie wystąpią nakłady związane z realizacją zadań własnych gminy określonych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Jednocześnie nie uwzględnia on jednak potencjalnych wpływów podatkowych od 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 obrębie Lipnik, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.