

WÓJT GMINY STARGRAD



## KONCEPCJA URBANISTYCZNA

ZAGOSPODAROWNIA TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STARGARD OBREB GRZĘDZICE  
WRAZ Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ  
zgodnie z Uchwałą nr XIV/139/20 Rady Gminy Stargard z dnia 23  
stycznia 2020 r.

Autorzy opracowania: mgr Rafał Tokarski  
mgr Agnieszka Tokarska

**SZCZECIN, listopad 2020 r.**

---

*BIURO STUDIÓW I PROJEKTÓW EUROPEJSKICH S.C.*

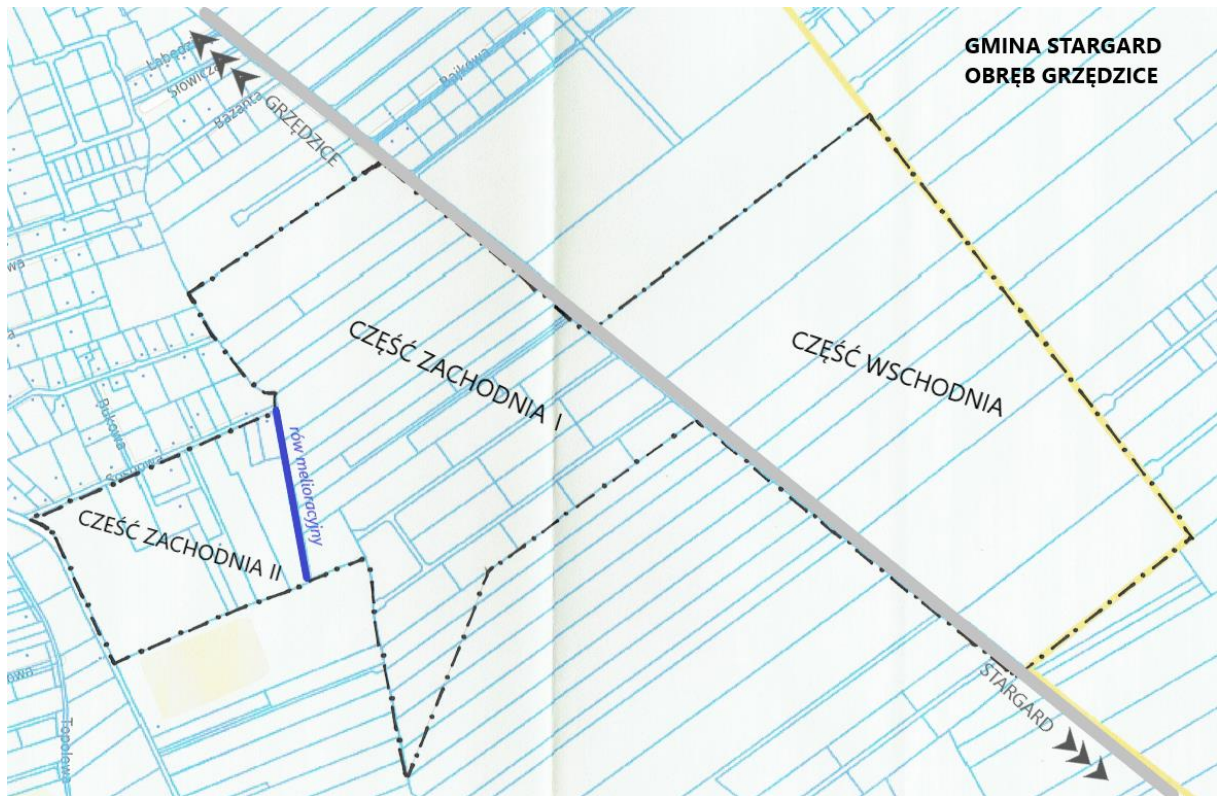
ul. Żubrów 3, 71-617 Szczecin

tel. 91-424-02-88, 91-424-02-89, e-mail [tokarski@bspe.pl](mailto:tokarski@bspe.pl)

## Spis treści

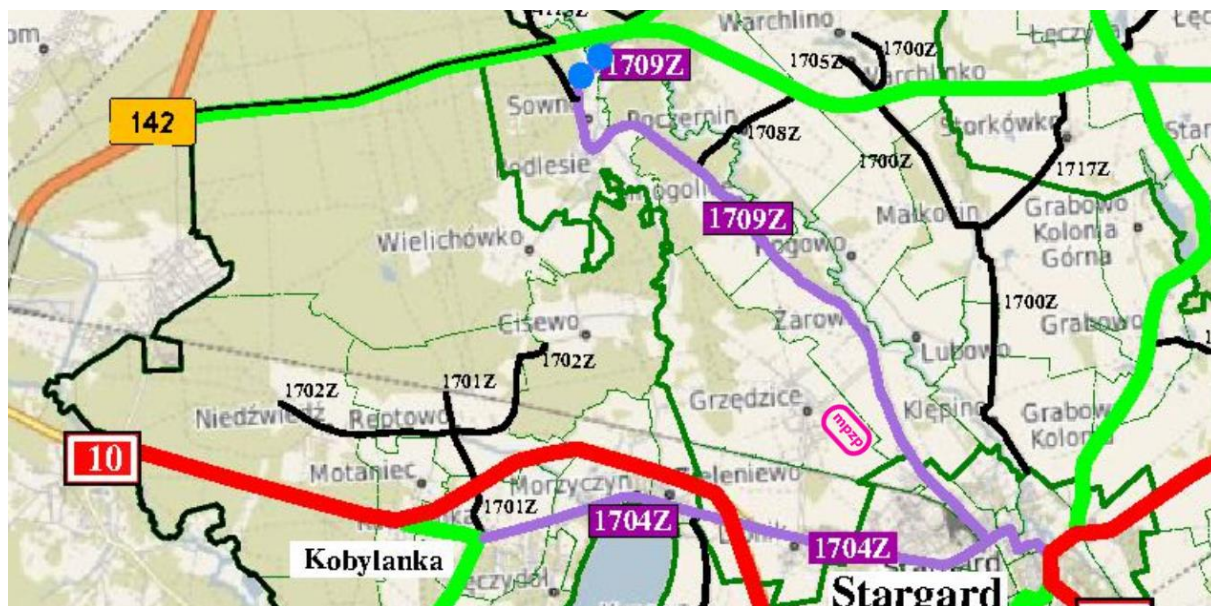
1. Podział terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	3
2. Układ komunikacyjny .....	4
2.1 Droga KDD.....	5
2.2 Drogi KDW .....	6
2.3 Drogi gminne.....	7
3. Zabudowa mieszkaniowa .....	8
3.1 Wskaźniki i parametry .....	10
3.2 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości .....	11
3.2 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej .....	11
3.3 Zasady w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.....	12
4. Tereny rolnicze i leśne.....	13

## 1. Podział terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego



Główną osią podziału obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest biegnąca diagonalnie z północnego wschodu na południowy zachód droga gminna – ul. Stargardzka łącząca miejscowość Grzędzice z miastem Stargard. Tereny położone na zachód od tej drogi tworzą umowną „część zachodnią mpzp”, zaś tereny położone na wschód „część wschodnią mpzp”. Z tym że część zachodnią ze względu na odmienne powiązania komunikacyjne należy podzielić na dwa podobszary: „część zachodnią I” (tereny położone pomiędzy ul. Stargardzką a rowem melioracyjnym) oraz „część zachodnią II” (tereny położone pomiędzy ulicami: Sosnową i Lipową a rowem melioracyjnym i boiskiem sportowym „Orzeł” Grzędzice).

## 2. Układ komunikacyjny



Rys. Sieć dróg powiatu stargardzkiego mapa za Zarządem Dróg Powiatowych w Stargardzie

Rozważając ustalenie docelowej klasy i kategorii głównej drogi przebiegającej przez obszar miejscowego planu wzięto pod uwagę istniejący i planowy układ komunikacyjny znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego mpzp. Najbliżej położoną drogą o znaczeniu ponadlokalnym jest droga powiatowa nr 1709Z relacji: skrzyżowanie z drogą wojewódzką DW nr 142 - Sowno - Smogolice - Żarowo - Stargard ul. Podleśna, ul. Piłsudskiego do skrzyżowania z drogą powiatową 1704Z. Zgodnie z obowiązującym „Planem Rozwoju Sieci Dróg Powiatowych” przyjętym uchwałą nr 2625/18 Zarządu Powiatu stargardzkiego z dnia 4 października 2018 r. droga ta jest przewidziana w „docelowym układzie dróg powiatowych” na całej swojej długości (ok. 16 km) pokrytej nawierzchnią z masy bitumicznej o szer. jezdni 5,5m i klasie drogi G (droga główna). Istnieje możliwość powiązania układu komunikacyjnego obsługującego większość terenów objętych mpzp (dla części wschodniej i części zachodniej I), poprzez system dróg wewnętrznych z ww. drogą powiatową. W związku z powyższym droga w ciągu ulicy Stargardzkiej winna mieć charakter drogi gminnej klasy dojazdowej służącej lokalnym, miejscowym potrzebom. Obsługę „części zachodniej II” zapewniają istniejące drogi gminne: ul. Lipowa (poza obszarem planu), ul. Sosnowa (poza obszarem planu) i ul. Świerkowa, które są włączone w odrębny od reszty planu lokalny układ komunikacyjny.



## 2.1 Droga KDD

Właścicielem działki drogowej leżącej w granicach objętych mpzp jest gmina Stargard. Plan obejmuje ok. 0,85 ha położonych na działce 43/2. Całkowita długość drogi od granic administracyjnych Miasta Stargard (ul. Podmiejska) do skrzyżowania z ulicami Jeziorną i Długą w Grzędzicach wynosi ok. 1,9 km. Jej szerokość w liniach rozgraniczenia wynosi około 13,0 m i praktycznie na całej długości jest to droga gruntowa o zmiennej szer. ok. 2,6 - 3,0m. Przez całą długość ulicy Stargardzkiej przebiega sieć kanalizacyjna sanitarna grawitacyjna  $\varnothing 125$  mm łącząca miejscowość Grzędzice z komunalną oczyszczalnią ścieków w Stargardzie.



Fot. działka drogowa 43/2 obr. Grzędzice gm. Stargard (ul. Stargardzka)

Przyjęto założenie, że droga ta będzie stanowić główną oś komunikacyjną dla terenów położonych na wschód i zachód od niej (za wyjątkiem „Części zachodniej II”). Od drogi tej będzie rozchodzić się prostopadle system dróg wewnętrznych komunikujących bezpośrednio poszczególne działki budowlane. W koncepcji przewidziano dowiązanie się już wytyczonego geodezyjnie układu komunikacyjnego na terenach bezpośrednio sąsiadujących z obszarem mpzp, tak aby zapewnić bezpośredni dostęp do drogi powiatowej 1709Z.

Zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie: droga komunikacji publicznej dojazdowej oznaczona symbolem – **KDD**,
- 2) dopuszcza się w liniach rozgraniczenia drogi lokalizację infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, w formie pasów i/lub zatok parkingowych,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, pokrywająca się z granicami terenu elementarnego,
  - b) droga jednojezdniowa o 2 pasach ruchu, szerokość pasów ruchu – od 2,5m do 2,75m,
  - c) dopuszcza się wyznaczenie i budowę ciągu pieszo - rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 1,5m,
  - d) dopuszcza się oświetlenie terenu w formie masztów/słupów o maksymalnej wysokości do 6,0 m;

## 2.2 Drogi KDW

Poza ul. Stargardzką wszystkie drogi usytuowane w obszarze mpzp zostały sklasyfikowane jako ogólnodostępne drogi wewnętrzne w przytłaczającej większości stanowiąc własność prywatną. Większość z nowo wyznaczanych terenów pod drogi będzie miała pasy drogowe o szerokości w liniach rozgraniczających – 8,0m. W sytuacjach wynikających ze stanu władania podziału gruntów lub z ukształtowania terenu wymuszającego zapewnienie dostępności układu komunikacyjnego tylko nielicznym działkom - szerokość ta może zostać ograniczona do 6,0m.

Zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie: ogólnodostępne drogi wewnętrzne oznaczone symbolami – **KDW**,
- 2) dopuszcza się w liniach rozgraniczenia drogi lokalizację infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, w formie pasów i/lub zatok parkingowych,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, pokrywająca się z granicami terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniejsza niż: 6,0m – 8,0m,
  - b) dopuszcza się wyznaczenie i budowę dróg w formie ciągów pieszo - jednych,
  - c) dopuszcza się oświetlenie terenu w formie masztów/słupów o maksymalnej wysokości do 6,0 m;

### 2.3 Drogi gminne

Poza drogą KDD w ciągu ul. Stargardzkiej na obszarze mpzp przewidziano jeszcze:

- a) ul. Świerkowa – stanowiąca obecnie własność gminy Stargard - jednakże występuje konieczność jej poszerzenia o ok. 1,0m (do 6,0m) na tereny prywatne ze względu na sąsiedztwo rowu melioracyjnego oraz lokalizacji miejsca do zawracania pojazdów,
- b) przekształcenie części działki 190/21 w drogę (ok. 660-680m<sup>2</sup>). Obecnie stanowi ona drogę dojazdową do posesji zlokalizowanej na tej działce, a jej przejęcie jest konieczne ze względu na zapewnienie możliwości dojazdu do terenów położonych na działce 190/11.



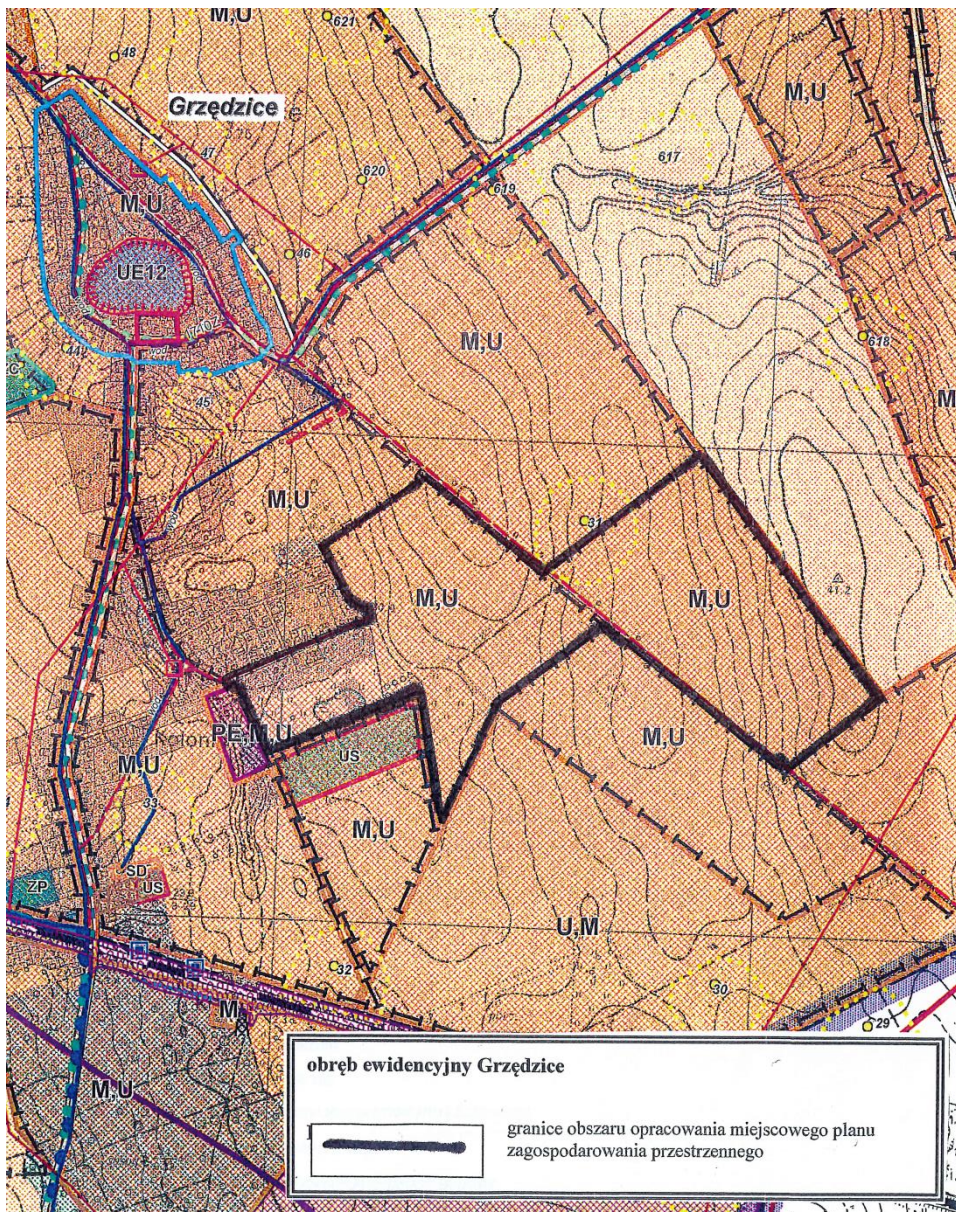
Fot. część działki 190/21 obr. Grzędzice gm. Stargard



### 3. Zabudowa mieszkaniowa

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński” przyjętego przez Radę Gminy Stargard Szczeciński Uchwałą nr XIII/89/95 z dnia 28 września 1995 r. (ostatnia zmiana – Uchwała nr IX/81/19 z dnia 27 czerwca 2019 r.) dla zdecydowanej większości terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjęto jako kierunek zagospodarowania przestrzennego: teren zabudowy mieszkaniowej M,U.

Wyrys ze SUIKZP gminy Stargard Szczeciński  
zgodny z Uchwałą Nr IX/81/19 Rady Gminy Stargard z dnia 27 czerwca 2019 r.





W Studium są zawarte następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania terenów, które na rysunku Studium zostały oznaczone symbolami 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, zieleni urządzona, ogólnodostępne tereny rekreacyjne.
- minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 1000m<sup>2</sup>, a w wyjątkowych wypadkach 800m<sup>2</sup>, a dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 300m<sup>2</sup>,
  - 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;

W Studium są zawarte następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowywania terenów, które na rysunku Studium zostały oznaczone symbolami 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

Stosownie więc do ustaleń zawartych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński” w koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu przyjęto jako kierunek zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej – „M”. Pominięto przy tym kierunek U jako wyodrębnionej funkcji usługowej z uwagi na jego fakultatywność i brak konieczności lokowania odrębnych terenów usługowych na terenie znajdującym się pomiędzy

miejsowością Grzędzice z wykształconym centrum usługowym dostosowanym do potrzeb obsługi lokalnych mieszkańców, a dużym ośrodkiem miejskim – Stargardem, którego to obecni mieszkańcy będą tworzyć przytłaczającą większość nowej społeczności.

### 3.1 Wskaźniki i parametry

Proponuje się dla tych terenów przyjęcie następujących wskaźników i parametrów:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2. zasady zagospodarowania:
  - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
  - minimalna powierzchnia działki nie może wynosić mniej niż 1000 m<sup>2</sup>. Na terenach gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach – wynikających z podziału terenu elementarnego - minimalną powierzchnię działki 800 m<sup>2</sup>,
  - funkcja usługowa wbudowaną do 30% powierzchni zabudowy,
  - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnej, w tym również wykraczającą poza obrys nadziemnej części budynków,
  - dopuszcza się lokalizację garażu w kondygnacji podziemnej,
3. parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w oparciu o obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od gminnej drogi klasy dojazdowej o symbolu KDD, od skrajnej krawędzi jezdni – 10,0 m,
    - od pozostałych dróg, od linii rozgraniczenia – 5,0 m,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,30,
  - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej 50%,
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w połaci dachowej, HZ maksymalnie do 9,0 m,
  - e) dachy głównych brył budynków, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych oraz usługowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku, dopuszcza się realizację lukarn o łącznej powierzchni do 20% połaci dachowej. Najwyższy punkt lukarny musi być obniżony o minimum 1,0 m w stosunku do kalenicy połaci dachowej;
  - f) wysokość obiektów garażowych wolnostojących, HZ maksymalnie do 5,5 m,

### 3.2 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek i wtórny podział nieruchomości zgodnie z nowo wytyczonymi granicami terenów elementarnych;

### 3.2 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę: z istniejącego ujęcia komunalnego w Lubowie (poza obszarem MPZP), poprzez istniejącą sieć wodociągową w drodze KDD (ul. Stargardzka) oraz ul. Sosnowa (poza obszarem MPZP);
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie (poza obszarem MPZP), poprzez system kanalizacji grawitacyjnej zlokalizowanej w drodze KDD (ul. Stargardzka);
- 3) Odprowadzenie wód opadowych: wody opadowe z terenów mieszkaniowych i drogowych należy zagospodarować na terenach własnych działek - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło: w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa; dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych – ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej,
- 6) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej (poza obszarem MPZP) i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia, dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania; zasilanie stacji transformatorowych z istniejących linii 15 kV biegnących w północnej części drogi ul. Stargardzkiej (poza obszarem MPZP) oraz wzdłuż ul. Sosnowej;
  - b) projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych jako sieć podziemną;
  - c) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej;
  - d) odległość nowoprojektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie normy i przepisy.



- e) należy zapewnić możliwość dojazdu sprzętom specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

### 3.3 Zasady w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

Zasady w zakresie ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005 r. znak: DG/KDZ/ED/489-6516a/2005 oraz dodatkiem do ww. Dokumentacji przyjętym przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 15.12.2011r. znak: DGiKGhg-4731-40/6898/55527/11/MJ;
2. Na obszarze planu obowiązują zasady ustalone dla obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” nr rej. 5/1/75, wprowadzonego rozporządzeniem Nr 09/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionym Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 r. znak: DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM, ustanowionego dla złoża Stargard Szczeciński WL10904 wód termalnych w otworach jury dolnej oraz zasady ustalone dla terenu górniczego koncesją Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Ciepłowniczych „Geotermia Stargard” Sp. z o.o.
3. Ustanawia się strefę „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla określonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego planu, dla której ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych, polega na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych obowiązuje:
  - a) 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,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### 4. Tereny rolnicze i leśne.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje większość gruntów, które są określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne (ok. 92%). Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) na cele nierolnicze i nieleśne winno się przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Ponieważ tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako tereny pod zabudowę oraz nieużytki stanowią jedynie 1,6% całości obszaru objętego MPZP, to występuje konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Większość obszaru objętego MPZP stanowią grunty rolne IV klasy bonitacyjnej (ponad 68%) i niższych klas (14,4%), których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze dokonywana jest poprzez uchwałę Rady Gminy Stargard o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Występują jednak również grunty rolne klasy RIIIb (ok. 12% - 5,42ha) i tereny leśne (ok. 1,5% - 0,74ha).

Zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty rolne klasy III zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ze względu na fakt, iż w obszarze objętym planem układ gleb klasy IIIb jest pasmowy – nieregularny, przecinający horyzontalnie obszar zlokalizowany po wschodniej stronie drogi gminnej (ul. Stargardzka), to pozostawienie tych gruntów w dotychczasowym użytkowaniu generować będzie funkcjonalny konflikt przestrzenny. Stąd w koncepcji przyjęto zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński*” przeznaczenie tych gruntów w całości pod zabudowę mieszkaniową.

Z kolei zmiana przeznaczenia gruntów leśnych występujących w części zachodniej MPZP (LsV - ok. 1,5% - 0,74ha), wymaga uzyskania zgody Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego. Ponieważ jednak położenie i wielkość gruntów leśnych inaczej niż w przypadku gruntów rolnych klasy III - nie ma większego wpływu na ostateczny kształt projektu MPZP, to w koncepcji pozostawiono je w dotychczasowym użytkowaniu.

