

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego
terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130), w związku z art.67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. poz.1688), uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LX/607/2024 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” (uchwała Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r.), uchwała się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej**, zwaną dalej planem.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 5,73 ha.

§ 2. Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Przepisy ogólne;
- 2) Dział II – Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 4) Dział IV – Przepisy końcowe.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1 000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) teren – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie może przekroczyć główna bryła budynku -dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, nie przekraczające 30% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów – miejsca przeznaczone na postój pojazdu wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja - dopuszcza się miejsca postojowe w obrębie innej działki lub terenu o ile ustalenia szczegółowe dla terenów tak stanowią.

§ 5. Następujące oznaczenia zastosowane w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz cyfrowe i literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obszar ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
- 6) miejsce przewidziane do ukształtowania ogólnodostępnego placu;
- 7) orientacyjna lokalizacja akcentu architektonicznego;
- 8) szpalery do ukształtowania;
- 9) granica terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 6. 1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i części graficznej planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z dwóch członów:

- 1) liczby oznaczającej kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia;
- 2) ciągu liter, stanowiącego symbol literowy określający przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 2) UT-US-UK – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;

- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej.

DZIAŁ II

POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) kolorystyka elewacji budynków: stonowana, w odcieniach bieli, beżu, szarości lub brązu albo wynikająca z zastosowania materiałów typu: kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne) - dopuszcza się zastosowanie koloru innego niż wyżej wskazane, na powierzchni nie przekraczającej 20% poszczególnej elewacji budynku, wyklucza się kolory jaskrawe;
- 2) kolorystyka dachów spadzistych: kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerni;
- 3) wzdłuż granic terenu 1US-UK, w miejscach wskazanych w części graficznej planu, należy ukształtować szpalery z uwzględnieniem istniejących drzew - w rejonie wyznaczonych szpalerów dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu;
- 4) na terenie 1UT-US-UK, w miejscu wskazanym w części graficznej planu, dopuszcza się ukształtowanie ogólnodostępnego placu z akcentem architektonicznym na osi ulicy Obrońców Westerplatte.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) planowane zainwestowanie nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją oraz na terenach sąsiednich;
- 3) nasadzenia uzupełniające należy realizować z wykorzystaniem drzew i krzewów gatunków rodzimych odpornych na lokalne warunki środowiskowe.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ochronę sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, na terenie 1UT-US-UK ustala się obszar ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów zakłócających lub przesłaniających ekspozycję sylwety Starego Miasta od strony wjazdu do miasta ulicą Szczecińską.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów

górnicych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych:

- 1) teren położony w granicach terenu i obszaru górnicy „Stargard” (nr rej. 5/1/75a) ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 w otworach jury, na których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 Stargard-Goleniów, gdzie obowiązują zapisy „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP-123 zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów” przyjętej przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28 czerwca 2005 r. znak: DG/KDZ/ED/489-6516a/2005 oraz dodatku do ww. Dokumentacji przyjętej przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 15 grudnia 2011 r. znak: DGiKGhg-4731-40/6898/55527/11/MJ, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 3) na terenie nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach opracowania planu nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - dowolna,
 - b) szerokość frontu działki - dowolna,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90° z tolerancją 15°, od strony innych dróg dowolny.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - c) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- d) na terenie 1UT-US-UK dopuszcza się lokalizację studni publicznej, szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym;
- 2) odprowadzenie ścieków:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - c) na terenie dopuszcza się lokalizację kompaktowej przepompowni ścieków (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenu);
- 3) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych:
- a) docelowo do kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się korzystanie z kanalizacji ogólnospławnej oraz zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki,
 - c) dopuszcza się retencjonowanie - gromadzenie i przetrzymywanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej nieruchomości, z preferencją wykorzystania rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG,
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - d) na terenie dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie terenu);
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) z sieci ciepłowniczych lub indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci ciepłowniczych;
- 7) unieszkodliwianie odpadów stałych - gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych oraz systemów bezprzewodowych,
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych,
- c) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

§ 14. Minimalne liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jakie należy zlokalizować w granicach działki budowlanej związanej z inwestycją:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce na 1 pokój lub apartament w hotelu;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce na każde 30 miejsc dla widzów;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
- 4) w liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 5–15,
 - b) 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 5) dopuszcza się łączne bilansowanie miejsc do parkowania dla potrzeb obsługi terenów: 1US-UK i 1UT-US-UK.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - nie ustala się.

§ 16. Stawka procentowa - plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości lub przeznaczają tereny pod poszerzenia pasów drogowych (realizacja celu publicznego) – ustala się stawkę w wysokości 0%.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 17. Dla terenu **1US-UK** o powierzchni 4,65 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki,
 - b) przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,75,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,00,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,20,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 12 m,
 - dla budowli – 16 m, przy czym wysokość nie dotyczy masztów oświetleniowych;
 - f) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) geometria dachów – dowolna;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na terenie dopuszcza się organizację imprez masowych,
 - b) na terenie dopuszcza się lokalizację garaży wielopoziomowych i podziemnych służących obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) na terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) dopuszcza się zadaszania trybun,
 - e) oświetlenie boisk ograniczające rozproszenie światła poza teren,
 - f) należy wykonać elementy ochrony akustycznej w celu zmniejszenia uciążliwości obiektu dla sąsiednich terenów mieszkaniowych,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących),
 - h) na terenie nie dopuszcza się lokalizowania garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep nie służących do transportu osób,
 - i) na terenie dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów do 3,5 t i autokarów, wyłącznie dla potrzeb obsługi obiektu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji - dojazd do terenu z dróg publicznych – terenu 1KDZ (ul. Ceglanej) oraz z dróg publicznych położonych poza granicami planu – przy południowej i zachodniej granicy terenu;

§ 18. Dla terenu 1UT-US-UK o powierzchni 0,92 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług turystyki lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki,
 - b) przeznaczenie terenu może być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,00,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,50,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,20,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - f) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) geometria dachów – dowolna;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na terenie dopuszcza się organizację imprez masowych,
 - b) na terenie dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych służących obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) na terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu (ustalenie dotyczy również przebudowy, modernizacji i zmiany lokalizacji sieci i urządzeń istniejących),
 - e) na terenie nie dopuszcza się lokalizowania garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep nie służących do transportu osób;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji - dojazd do terenu z dróg publicznych położonych poza granicami planu – przy południowej i zachodniej granicy terenu.

§ 19. Dla terenu **1KDZ** o powierzchni ok. 0,10 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi zbiorczej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zieleni z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - d) obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu (teren stanowi część pasa drogowego) nie mniej niż 0,70 m i nie więcej niż 4,40 m,
 - b) droga jednojezdniowa z obustronnym lub z jednostronnym chodnikiem;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej oraz infrastruktury technicznej;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym - teren jest przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej (ul. Ceglanej).

§ 20. Dla terenu **1KDD** o powierzchni 0,06 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi dojazdowej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zieleni z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - d) obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu (teren stanowi część pasa drogowego),
 - b) droga jednojezdniowa z obustronnym lub z jednostronnym chodnikiem;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej oraz infrastruktury technicznej;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym - teren jest przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej stanowiącej przedłużenie ul. Węgierskiej.

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej, uchwalonego uchwałą Nr XXX/307/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.2384).

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

PROJEKT