

**UCHWAŁA NR XXXVIII/448/2014  
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM**

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński  
dotyczącego terenu w rejonie ulicy Jana Śniadeckiego.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647, poz.951 i poz.1445, z 2013 r. poz.21, poz.405, poz.1238 i poz.1446 oraz z 2014 r. poz.379), uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA WSTĘPNE  
Rozdział 1.  
PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/293/2013 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie ulicy Jana Śniadeckiego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie ulicy Jana Śniadeckiego**, o łącznej powierzchni około 1,2 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategorii: terenów ogólnomieszkaniowych, terenów zieleni parkowej oraz terenów komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:500;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” - stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) tereny budowlane - **OM** - tereny ogólnomieszkaniowe;
- 2) tereny niebudowlane - **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 3) tereny komunikacji - **KD** - tereny komunikacji drogowej.

## **Rozdział 2.**

### **GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

5. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielania wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: ZP.02, dla wydzielania wewnętrznego np.: ZP.02/1;
- 2) dla terenów ogólnomieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie MW dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej oraz MN dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 01.KDW.

§ 4. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - budynków stałych i tymczasowych - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, wysunięcie przed obowiązującą linią zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie odnosi się do części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) **wskaźnik powierzchni niezabudowanej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość naziemnych obiektów budowlanych kubaturowych i niekubaturowych mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego punktu danego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowanej;
- 7) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 8) **linie rozgraniczające wydzielienia wewnętrzne** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
- 9) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 10) **zabudowa blokowa** - należy przez to rozumieć zabudowę wolno stojącą, wielorodzinną, nie tworzącą układów kwartałowych, z ukształtowaną przestrzenią publiczną i sąsiedzką;
- 11) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 12) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

**§ 5.** W granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego:

- 1) ze względu na istniejące pozostałości zbiorników należy przed przystąpieniem do inwestycji uzdatnić teren do zabudowy i usunąć wszelkie zagrożenia;
- 2) wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym planem, powinny charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi i estetycznymi, wysokim standardem wyposażenia i wykończenia;
- 3) szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych budynków regulują ustalenia dla terenów elementarnych;

- 4) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu, przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji;
- 6) dopuszcza się podział terenu zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielenia wewnętrzne;
- 7) dopuszcza się podział terenu na działki oraz łączenie działek pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodne ze standardami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych;
- 8) ustala się zakaz podziału terenu dla lokalizacji indywidualnych garaży.

§ 7. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania terenów, w szczególności terenów sąsiednich. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 8. 1. W granicach planu wyznacza się teren zieleni parkowej ZP.02 jako obszar przestrzeni publicznej.

2. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających ją terenów elementarnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi spełniać ustalone w planie standardy zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) powierzchnia działki dla terenu OM/MW/MN.01 nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 300 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla terenu OM/MW/MN.01 nie może być mniejsza niż 20 m, a dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 6 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę ustala się na 90°,
  - d) ustalenia, o których mowa w lit.a, lit.b i lit.c nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrznej.

§ 10. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem.

3. Na terenie objętym planem, poza miejscami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych, nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

§ 11. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami regulacyjnymi określonymi na rysunku planu;
- 2) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki budowlanej.

§ 12. 1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, określoną w ust.2.



2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa lub zmiana użytkowania terenu jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych o ile powoduje zwiększenie zapotrzebowania, to jest minimum:

- 1) jedno miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) jedno miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub powierzchni sprzedażowej lokalu handlowego;
- 3) jedno miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych.

3. Miejsca parkingowe realizowane w granicach inwestycji jako parkingi ogólnodostępne mogą służyć zamiennie obsłudze funkcji mieszkaniowej i usługowo-handlowej.

4. Dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych, wymaganych dla obsługi obiektów i lokali usługowych, na terenie ogólnodostępnych parkingów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji lub w liniach rozgraniczających ulic sąsiednich.

5. Realizacja nowej zabudowy bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

**§ 13. 1.** Umieszczanie reklam na wyznaczonych w planie terenach ogólnomieszkaniowych dopuszcza się przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) treść reklamy związana jest z prowadzoną działalnością w budynku;
- 2) maksymalna powierzchnia reklam umieszczanych na budynku do 2,5 m<sup>2</sup>;
- 3) reklama w formie szyldu jest umieszczana poniżej górnej krawędzi pierwszej kondygnacji budynku;
- 4) wykonanie reklamy zapewnia wysokie walory estetyczne.

2. Dopuszcza się umieszczanie reklam nietrwałych o innych niż ww. formach wyłącznie na czas świąt i festynów.

3. Formę, koloryt i materiał reklam należy dostosować do charakteru architektury obiektu oraz form sąsiedniej zabudowy.

4. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni parkowej i terenach komunikacji drogowej ustala się zakaz lokalizowania wszelkich reklam, za wyjątkiem reklam nietrwałych, umieszczanych wyłącznie na czas świąt i festynów.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 14.** Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulicy Jana Śniadeckiego oraz z ulicy wewnętrznej 01.KDW.

**§ 15. 1.** Obsługę inżynierską zapewnić należy z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości.

3. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych części budynków, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów obrony cywilnej.

4. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i telefoniczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **energię elektryczną** :

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dla obsługi planowanych inwestycji;
- 2) zasilenie obiektów z istniejącej i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

- 4) istniejące sieci kablowe elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni;
- 5) w miejscach skrzyżowania z planowaną jezdnią należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe;
- 6) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych;
- 7) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości.

**§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz :**

- 1) zasilanie obiektów z istniejących oraz rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;
- 3) istniejące sieci gazowe kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przenieść poza pas jezdni;
- 4) przejście sieci gazowej na przeciwną stronę ulicy powinno nastąpić pod kątem prostym do jezdni.

**§ 18. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło :**

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej i planowanej sieci ciepłowniczych lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulice;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła;
- 3) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych;
- 4) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych, takich jak gaz ziemny lub olej opałowy;
- 5) konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

**§ 19. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej :**

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych kablowych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę :**

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się na terenie ZP.02, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów :**

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości;

- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów składowych bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zasada wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 6) lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji, na działkach w osłonach lub wbudowane w obiektach.

§ 22. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzeniu ścieków, na wszystkich wskazanych w planie terenach budowlanych.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

§ 23. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków.

§ 24. 1. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym o ochronie obszarów Natura 2000.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Teren nie stanowi terenu górniczego.

3. Tereny zieleni osiedlowej i przyulicznej ustala się składowymi elementami miejskiego systemu terenów zielonych i obejmuje ochroną. Warunki ochrony ww. terenów regulują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 25. Teren objęty planem położony jest na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

### **DZIAŁ III.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

### **Rozdział 1.**

## **TERENY OGÓLNIOMIESZKANIOWE**

§ 26. 1. Tereny ogólnomieszkaniowe OM przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach ogólnomieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 2) usług nieuciążliwych dla zaopatrzenia terenu, o powierzchni nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup> lokalizowanych na styku z ulicą Jana Śniadeckiego oraz w miejscach wskazanych w ustaleniach dla terenu elementarnego, pod warunkiem niepowodowania ruchu dojazdowego przez tereny mieszkaniowe;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 5) dojazdów i dojazdów;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej i miejsc rekreacji.

3. Na terenach ogólnomieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) wydzielonych samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa powyżej parterów;
- 2) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie motoryzacyjnych i produkcyjnych;

3) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

4. Inne użytkowanie terenów ogólnomieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren ogólnie mieszkaniowy OM/MW/MN.01, dla którego ustalono zasady podziału terenu, zasady zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 27. Dla terenu OM/MW/MN.01 o powierzchni 0,8650 ha, ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren o kategorii ogólnomieszkaniowej zgodnie z ustaleniami w § 26,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z terenem rekreacyjnym, tworzącej spójny zespół osiedlowy,
- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW/MN.01/1 dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego dla potrzeb obsługi funkcji mieszkaniowej,
- d) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW/MN.01/2 dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;

2) zasady podziału terenu:

- a) minimalna szerokość frontu działki 20 m, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 6 m,
- b) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej 300 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 90°,
- d) wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej dla każdej działki;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,50$ ,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ =$  od 0,75 do 1,25,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni niezabudowanej  $TZ = 0,30$ ,
- d) zabudowę wielorodzinną sytuować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
- e) ogrodzenia ażurowe na podmurówce z cegły lub w formie kształtowanych żywopłotów, o wysokości do 1,4 m,
- f) zakaz stosowania betonowych ogrodzeń prefabrykowanych,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie wbudowanych oraz garaży podziemnych,
- h) przy projektowaniu i realizacji zabudowy należy uwzględnić istniejący drzewostan,
- i) istniejącą przepompownię ścieków należy przenieść w granice wydzielenia wewnętrznego OM/MW/MN.01/2 lub ZP.02/1;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 12,5$  m,
- b) dachy dwuspadowe, o prostej formie i jednakowym kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
- c) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM/MW/MN.01/1 dopuszcza się, poza zabudową wymienioną powyżej, lokalizację zabudowy usługowej, parterowej, o wysokości zabudowy nie więcej niż  $HZ = 5,5$  m i dowolnej formie przekrycia,
- d) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- f) poziom posadzki parteru do 0,75 m nad poziomem terenu;



5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci lokalizowanych w ulicach: Jana Śniadeckiego i ulicy wewnętrznej 01.KDW,
  - b) dojazdy do posesji z ulic: Jana Śniadeckiego i ulicy wewnętrznej 01.KDW;
- 6) warunki ochrony - teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 2.**

### **TERENY ZIELENI PARKOWEJ**

**§ 28. 1. Tereny zieleni parkowej ZP** przeznacza się na cele funkcji rekreacyjnej.

2. Na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- 2) elementów urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury, dostosowanej do specyfiki terenów parkowych, służących obsłudze turystyki i rekreacji;
- 3) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu tych terenów, w tym ciągów pieszo-rowerowych.

3. Lokalizację wszelkiej zabudowy dopuszcza się jedynie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Inne użytkowanie terenu zieleni parkowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznaczono teren zieleni parkowej ZP.02, dla którego ustalono zasady podziału terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu oraz warunki ochrony.

**§ 29. Dla terenu ZP.02 o powierzchni 0,2050 ha ustala się :**

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zieleni parkowej,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP.02/1 dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;

2) zasady podziału terenu - dopuszcza się wydzielenie działki pod przepompownię ścieków zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz wszelkiej zabudowy, poza wydzieleniem wewnętrznym ZP.02/1,

b) parkowe zagospodarowanie terenu w formie wewnątrz obsadzonych zielenią,

c) nasadzenia krzewów i drzew dopuszczalne w formie grup zieleni i szpalerów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,

d) zieleń wysoka do zachowania i uzupełnień, dopuszczalne użycie wyłącznie gatunków rodzimych,

e) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 4,5 m,

f) ciągi piesze i rowerowe utwardzone z nawierzchnią gruntową stabilizowaną lub z elementów drobnowymiarowych,

g) zakaz lokalizowania wszelkich szyldów i reklam;

4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna z ulic: Jana Śniadeckiego i ulicy wewnętrznej 01.KDW;

5) warunki ochrony: teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne.

### Rozdział 3. TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

**§ 30. 1. Tereny komunikacji drogowej KD** przeznacza się na funkcje związane z obsługą transportu drogowego oraz ruchu pieszego.

2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Zakazuje się podziałów innych niż w ustaleniach szczegółowych oraz dokonywania wydzieleń na cele inne niż komunikacji drogowej.

5. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne).

6. Inne użytkowanie terenów komunikacji drogowej poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

7. Na terenie objętym planem wyznaczono teren komunikacji drogowej **01.KDW** – ulica wewnętrzna, dla której ustalono zasady zagospodarowania terenu oraz warunki ochrony.

**§ 31. Dla terenu 01.KDW o powierzchni 0,1300 ha, ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenu - ulica wewnętrzna, ogólnodostępna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem do 20,0 m w formie placu manewrowego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie ulicy w formie pieszojezdni,
  - c) oświetlenie uliczne jednostronne,
  - d) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
    - sieci wodociągowej o średnicy 80 - 150 mm,
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 100 - 250 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 150 - 400 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
    - sieci ciepłowniczej,
    - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 3) warunki ochrony - teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne.

**DZIAŁ IV.  
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 32. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1 % dla terenów komunikacji drogowej i zielenie parkowej oraz w wysokości 30 % dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

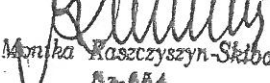
§ 33. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego kompleksu terenów związanych z byłym Garnizonem Wojsk Radzieckich „Lotnisko Kluczewo” dotyczącej terenu w rejonie ulic: Czesława Tańskiego, Żwirki i Wigury, uchwalonej uchwałą Nr XXXVI/379/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 37, poz.868).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński.

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

Opinia Nr ..... 41/2014  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

  
Monika Kaszczyszyn-Skiba  
82-684

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
Wiesław Masłowski