

**UCHWAŁA NR ....../...../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**  
**z dnia ..... 2023 r.**

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz.504, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz.553) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/370/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Składowej, Ceglanej*, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, uchwala się *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Składowej, Ceglanej*, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni 4,7532 ha, określa rysunek planu.

3. Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów produkcyjno-składowych oraz terenów obsługi komunikacji wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, dostosowując je do aktualnych potrzeb i sytuacji rynkowej.

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

**Rozdział 1**

**Zasady konstrukcji ustaleń planu**

**§ 3.** 1. Obszar objęty planem podzielony został, zgodnie z § 5, na dwa tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza klasy przeznaczenia terenu.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym - ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) klasa przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

6. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

**§ 4.** Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) inżynierskie urządzenia sieciowe - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania - najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru (jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych), albo ścian fundamentowych (jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru) - do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), garaże lub wiaty garażowe - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;
- 4) urządzenia i obiekty technologiczne – urządzenia i obiekty techniczne lub ich zespół powiązany technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej (np. suwnice, maszynownie dźwigów, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, silosy, itp.);
- 5) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się klasy przeznaczenia terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **PS** – tereny produkcyjno-składowe;
- 2) **KS** – tereny obsługi komunikacji.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę lub istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: wiatrołapy, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku (na max. 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m) przy zachowaniu minimalnych odległości zawartych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się posadowienie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do wewnętrznych granic działek terenu inwestycji składającego się z więcej niż jednej działki.

#### § 7. 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 związanym z planowaną funkcją terenu;
- 2) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 3) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 4) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
  - a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego zadrzewienia, z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych,
  - b) uzupełnienia nowymi nasadzeniami, gatunkami rodzimymi, w razie koniecznych wycinek drzew kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i realizacją obiektów kubaturowych,
  - c) zakaz lokalizacji:
    - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
    - obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi,
    - obiektów emitujących odory,
  - d) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
  - e) projektowane nawierzchnie utwardzone dróg powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny.

**§ 8.** Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obszarze planu nie występują obiekty oraz tereny objęte ochroną konserwatorską;
- 2) jednakże jeżeli podczas prowadzenia prac budowlanych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

**§ 9.** 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 obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) teren objęty planem położony jest na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów (w strefie C - obszary zagrożone zanieczyszczeniami wód), dla którego:
  - a) obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów, woj. zachodniopomorskie” lub w innych aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych w tym zakresie,
  - b) wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu;
- 2) teren objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne – zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża;
- 3) teren objęty planem położony jest w całości w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w otworach jury dolnej „Stargard” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, przy:
  - a) zachowaniu kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 80° do 100°,
  - b) możliwości 10% tolerancji szerokości frontu działek i powierzchni działek, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości frontów wydzielanych działek nie dotyczą działek budowlanych pod zabudowę lokalizowaną w głębi terenu;

- 5) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych;
- 6) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 7) działki wydzielone przed wejściem w życie planu, lub powstałe w wyniku wydzielenia wzdłuż linii rozgraniczających, o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z planem.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: ulica zbiorcza (ul. Ceglana) oraz ulica dojazdowa (ul. Składowa), przylegające do obszaru planu;
- 2) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - dla terenów produkcyjnych - minimum 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla terenów magazynowych i składowych - minimum 1 miejsce postojowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej lub składowej,
    - dla terenów stacji paliw – minimum 3 miejsca do parkowania,
    - dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla biur i administracji – minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - dla terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych - minimum 1 miejsce postojowe na 30 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
    - dla terenów stacji paliw - minimum 1 miejsce postojowe,
    - dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
  - c) dla rowerów:
    - dla terenów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
    - dla pozostałych terenów - minimum 1 miejsce postojowe na 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów;
- 3) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały, a także ich rozbudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie

- ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi);
- 4) w miejscach przebiegu infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym;
  - 5) należy zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
  - 6) zaopatrzenie w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
    - b) na cele przeciwpożarowe - z hydrantów, zamontowanych na sieci wodociągowej - dopuszcza się również wykorzystanie dla potrzeb p.poż. wodę opadową i roztopową gromadzoną w zbiornikach retencyjnych realizowanych na poszczególnych terenach elementarnych lub z własnego ujęcia wody,
    - c) 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 poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami,
    - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów zaopatrzenia w wodę istniejącego ujęcia wód podziemnych „Stacja PKP 1”,
    - e) minimalne średnice sieci wodociągowej - DN32;
  - 7) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
    - a) ścieki sanitarne z terenu objętego opracowaniem należy odprowadzać do kolektorów kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacyjnego,
    - b) w przypadku odprowadzenia ścieków przemysłowych, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te powinny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji (użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależnione są od składu chemicznego ścieków przemysłowych),
    - c) minimalne średnice sieci kanalizacyjnej – DN50;
  - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzanie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),
    - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
    - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do gruntu w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
    - d) z utwardzonych powierzchni istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej,
    - e) minimalne średnice sieci kanalizacji deszczowej - DN150,
    - f) zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
    - g) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 9) zaopatrzenie w gaz:
    - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu,
    - b) minimalne średnice sieci gazowej - DN25,
    - c) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych,

- d) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło:
- a) preferuje się włączenie istniejących oraz projektowanych obiektów do istniejących i rozbudowywanych sieci ciepłych,
  - b) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepłe, pelet, energia odnawialna poprzez systemy solarne), z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zasilanie obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia zasilaną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, usytuowanych poza obszarem objętym planem,
  - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie objętym planem,
  - c) zasilanie nowych stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 15 kV,
  - d) wzdłuż linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne, które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym:
    - dla linii napowietrznych 15 kV – 14 m (po 7 m od osi linii),
    - dla linii napowietrznych 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m od osi linii),
    - dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m od osi linii),
  - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, które nie wymagają wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) obsługa telekomunikacyjna:
- a) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
  - b) ustala się dalszy rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 13) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
- a) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta,
  - b) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania oraz bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;
- 14) na obszarze planu obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji planowanego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** 1. Wyznacza się teren produkcyjno-składowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 PS**, o powierzchni 4,534 ha.

2. Na terenie 1 PS:

- 1) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: produkcji, składów, baz transportowych i przeładunkowych oraz magazynów, stacji paliw i myjni samochodowych, zespołów garaży i parkingów, usług wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną, wewnętrznej komunikacji i terenów zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja;
- 3) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy gospodarczej, garażowej i warsztatowej związanej z tą działalnością;
- 4) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych.

3. Dopuszczalny zakres usług:

- 1) handel związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni sprzedaży do 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) centrum badawcze, wystawiennicze, logistyczne, technologiczne i informatyczne;
- 3) gastronomia, rzemiosło;
- 4) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) w odległości 6 m od pasa drogowego ulicy Składowej,
  - b) w odległości 6 m od południowej granicy obszaru planu,
  - c) w odległości 8 m od pasa drogowego ulicy Ceglanej;
- 2) lokalizacja zabudowy oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych nie może powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 3) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy - od 0,1 do 2,1;
- 5) wysokość zabudowy - do 15 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności, lecz nie więcej niż 30 m – lokalizowanej nie bliżej niż 20 m od terenu ulic: Ceglanej i Składowej, przylegających do obszaru planu;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°.

6. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej - minimum 50 m;
- 3) obowiązują ustalenia wg § 10.



7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 7 i § 9 pkt 1 i 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna – z ulic: Ceglanej i Składowej, przylegających do obszaru planu;
- 2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 11 pkt 3.

9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KS**, o powierzchni 0,2192 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się utrzymanie zespołu zabudowy garażowej, bądź jego przebudowę (bez rozbudowy w układzie poziomym), zmianę sposobu użytkowania lub likwidację.

3. Dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: baz transportowych i przeładunkowych, warsztatów, stacji paliw i myjni samochodowych oraz usług z nimi związanych, niekolidujących z główną funkcją, obiektów obsługi podróży, gastronomii i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, zespołów garaży i parkingów oraz wewnętrznej komunikacji i terenów zieleni urządzonej.

4. Na terenie 2 KS:

- 1) dopuszcza się działalności, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja;
- 2) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 6 m od pasa drogowego ulicy Składowej,
  - b) w odległości 8 m od pasa drogowego ulicy Ceglanej;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy - od 0,1 do 1,2;
- 4) wysokość zabudowy – do 9 m;
- 5) geometria dachów - dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 20°.

6. Zasady podziału terenu na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej - minimum 20 m;
- 3) obowiązują ustalenia wg § 10.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 7 i § 9 pkt 1 i 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z ulicy Składowej, przylegającej do obszaru planu;
- 2) przy realizacji nowego zagospodarowania terenu 2 KS dopuszcza się również obsługę komunikacyjną z ulicy Ceglanej, przylegającej do obszaru planu;
- 3) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 11 pkt 3.

9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 16. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 17. Na obszarze planu nie ustala się stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie.

§ 18. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Ceglanej, Usługowej, Składowej*, uchwalonym uchwałą Nr XXVII/299/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 23, poz.448 oraz z 2007 r. Nr 52, poz.808).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 20. 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.