

UCHWAŁA NR XXIV/243/2016
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard
dotyczącego terenu w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego, Szarych Szeregów.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz.778, poz.904, poz.961, poz.1250 i poz.1579) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/204/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego, Szarych Szeregów, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Rotmistrza Witolda Pileckiego, Szarych Szeregów**, zwany dalej „planem”, 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., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 3,79 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”, dla obszaru objętego planem;
- 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.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług gminnej użyteczności publicznej: usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, określony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady scalania i podziału terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 9) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ustanowionych form ochrony przyrody, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

4. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika nr 1 – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenu elementarnego, określone na rysunku planu, wyznaczają osie tych linii.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 2) 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 obrys 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) - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, urządzonych placów, oczek wodnych, basenów i obiektów małej architektury;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji powyżej poziomu terenu w stosunku do powierzchni terenu UO,US;
- 4) wysokość zabudowy – wysokość, z wyłączeniem obiektów małej architektury, liczona od najwyższego poziomu terenu przy ścianie frontowej do szczytu pokrycia dachu - ilość kondygnacji oznacza ilość kondygnacji nadziemnych;
- 5) zamknięcie kompozycyjne – zasada usytuowania dominanty kompozycyjnej na osi drogi poza obszarem opracowania;
- 6) dominanta kompozycyjna – dominanta architektoniczna, część obiektu przekraczająca podstawową wysokość obiektu o maksymalnie 1 kondygnację na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy obiektu;
- 7) jednorodny zespół zabudowy – zabudowa o podobnej formie i kompozycji bryły, zwieńczona w jednolity sposób, z zastosowaniem podobnych detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych;
- 8) zieleń o funkcji izolacyjnej – zieleń wysoka i średnia w zwartych zespołach.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 4. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały, określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście i na rysunku symbolem UO,US, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi gminnej użyteczności publicznej – usługi oświaty oraz usługi sportu i rekreacji:
 - a) dopuszcza się realizację kompleksu obiektów, tj.: szkoła, przedszkole, świetlica, sala gimnastyczna, basen kryty, klub sportowy,
 - b) obowiązuje utrzymanie istniejącego zespołu boisk sportowych,
 - c) dopuszcza się uzupełniające funkcje terenu: usługi opiekuńczo-wychowawcze (żłobek) oraz usługi zdrowia (przychodnia, gabinety lekarskie);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolno stojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy, z uwzględnieniem dominanty kompozycyjnej stanowiącej jednocześnie zamknięcie kompozycyjne na osi kompozycyjnej,

- b) obiekt lub obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych – obiekty zaprojektowane indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach materiałów trwałych, o wysokiej jakości technicznej i estetycznej,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- d) powierzchnia zabudowy – do 25% łącznej powierzchni terenu UO,US,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy $0,05 \div 0,72$,
- f) wysokość zabudowy – $1 \div 3$ kondygnacji – do 15,0 m,
- g) dachy dowolne - proponowane dachy kolebkowe lub o przekroju krzywoliniowym w połączeniu z dachem płaskim na powierzchni do 30% powierzchni rzutu,
- h) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, bieli i szarości, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły licowej lub tradycyjnej, kamienia,
- i) nawierzchnia boiska do piłki nożnej trawiasta – naturalna lub sztuczna,
- j) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni terenu UO,US,
- k) zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej, z dopuszczeniem zieleni użytkowej w formie ogrodu społecznego, wraz z oświetleniem terenu, małą architekturą oraz urządzeniami rekreacyjnymi i placem zabaw,
- l) obowiązują nasadzenia zieleni o funkcji izolacyjnej przy granicach terenu – wg rysunku planu,
- m) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- n) na terenie dopuszcza się ogólnodostępne ciągi piesze – proponowana zasada ich przebiegu wg rysunku planu,
- o) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

§ 5. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenu:

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) wydzielenie terenu elementarnego w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem pozostawienia istniejącego podziału – dopuszcza się realizację inwestycji na połączonych działkach;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z poszczególnymi obiektami na terenie, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej poza obszarem opracowania lub poprzez dojazdy o szerokości minimum 8,0 m;
- 4) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

§ 6. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;
- 2) obowiązuje maksymalna ochrona istniejących wartościowych drzew: brzozy brodawkowatej oraz dębu szypułkowego, o ile nie kolidują z projektowaną zabudową usług oświaty.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku z położeniem części terenu (wg rysunku planu) w strefie „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwą służbą ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) prowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację gminnych nośników informacji wizualnej;
- 3) w przypadku budowy ogrodzeń ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, oznaczających ogrodzenie o powierzchni prześwitów minimum 70% powierzchni ogrodzenia, o wysokości do 1,9 m, z zakazem realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację ogródków letnich, kiermaszy i jarmarków okolicznościowych, plenerowej ekspozycji rzeźb lub innych instalacji plastycznych, sceny letniej oraz lodowiska.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewnia ul. Armii Krajowej i ul. Władysława Broniewskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 106;
- 2) dostęp komunikacyjny do obszaru objętego planem z dróg przyległych: ul. Księdza Jana Twardowskiego, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego i ul. Szarych Szeregów oraz z projektowanej ulicy od strony południowo-zachodniej - z ul. Armii Krajowej dopuszcza się wyłącznie ruch pieszy;
- 3) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc do parkowania w ilości wg następujących wskaźników, oznaczających wskaźniki minimalne:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - szkoła, świetlica – 1 miejsce do parkowania / 1 salę dydaktyczną,
 - przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci – 1 miejsce do parkowania / 30 dzieci,
 - klub sportowy, basen – 1 miejsce do parkowania / 5 użytkowników,
 - boiska sportowe – 5 miejsc do parkowania / boisko,
 - przychodnie, gabinety lekarskie – 1 miejsce do parkowania / gabinet,
 - 1 miejsce do parkowania / 5 pracowników,
 - b) dla autokarów:
 - 1 miejsce postojowe na potrzeby szkoły,
 - 2 miejsca postojowe na potrzeby zespołu boisk sportowych,
 - c) dodatkowo minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przypadające na 10 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 2 dla każdego obiektu o wydzielonej funkcji,
 - d) w przypadku łączenia funkcji na jednej działce dopuszcza się wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) w systemie zbiorowego zaopatrzenia, siecią wodociągową z ujęcia komunalnego w Stargardzie – poza obszarem objętym planem,
 - b) na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej – poza obszarem objętym planem,
 - c) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnymi przepisami,
 - d) 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;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie, wyłącznie poprzez system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej – poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na obszarze objętym planem;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej poza obszarem objętym planem,
 - b) z połąci dachów i nawierzchni utwardzonych poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz roztopowych z połąci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. podlewania;
- 4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
- a) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami ustalonym dla miasta,
 - b) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania,
 - c) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko poza obszarem miasta;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej poza obszarem objętym planem,
 - b) sieć niskiego ciśnienia lub sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z sieci ciepłowniczej poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna, pellety lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci kablowej poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
 - c) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połąci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji wież elektrowni wiatrowych;
- 8) obsługa telekomunikacyjna z sieci telekomunikacyjnej w drogach przyległych do obszaru objętego planem.

§ 11. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, obowiązuje konieczność przestrzegania wymogów wynikających z "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów", zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 28 czerwca 2005 r. znak DG/kdh/ BED/489-6116a/2005 oraz z przyjętego dodatku do ww. dokumentacji z dnia 15 grudnia 2011 r. (znak DGiKDhg-4731-40/6898/55527/11/MJ) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 12. W związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, nie ustala się stawki służącej 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.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10*, przyjętej uchwałą Nr X/112/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 77, poz.1350).

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 16. 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Agnieszka Ignasiak