

Uchwała Nr XII/113/2025
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 25 lutego 2025 r.

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, 1907 i 1940), 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 oraz z 2024 r. poz.1824), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
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.), uchwala 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 rozdziałów:

- 1) rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2 – Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem;
- 3) rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 4) rozdział 4 – 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.

Rozdział 2

Postanowienia wspólne dla całego obszaru objętego planem

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład 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% poszczegółnej elewacji budynku, wyklucza się kolory jaskrawe;
- 2) kolorystyka dachów spadzistych: kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerń;

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

- 1) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „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 przyjętym 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 przeznaczenia 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, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości lub przeznacza tereny pod poszerzenia pasów drogowych (realizacja celu publicznego) – ustala się stawkę w wysokości 0%.

Rozdział 3 **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 zadaszenia 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 pieszko-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.

Rozdział 4 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: Jugosławińskiej, 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

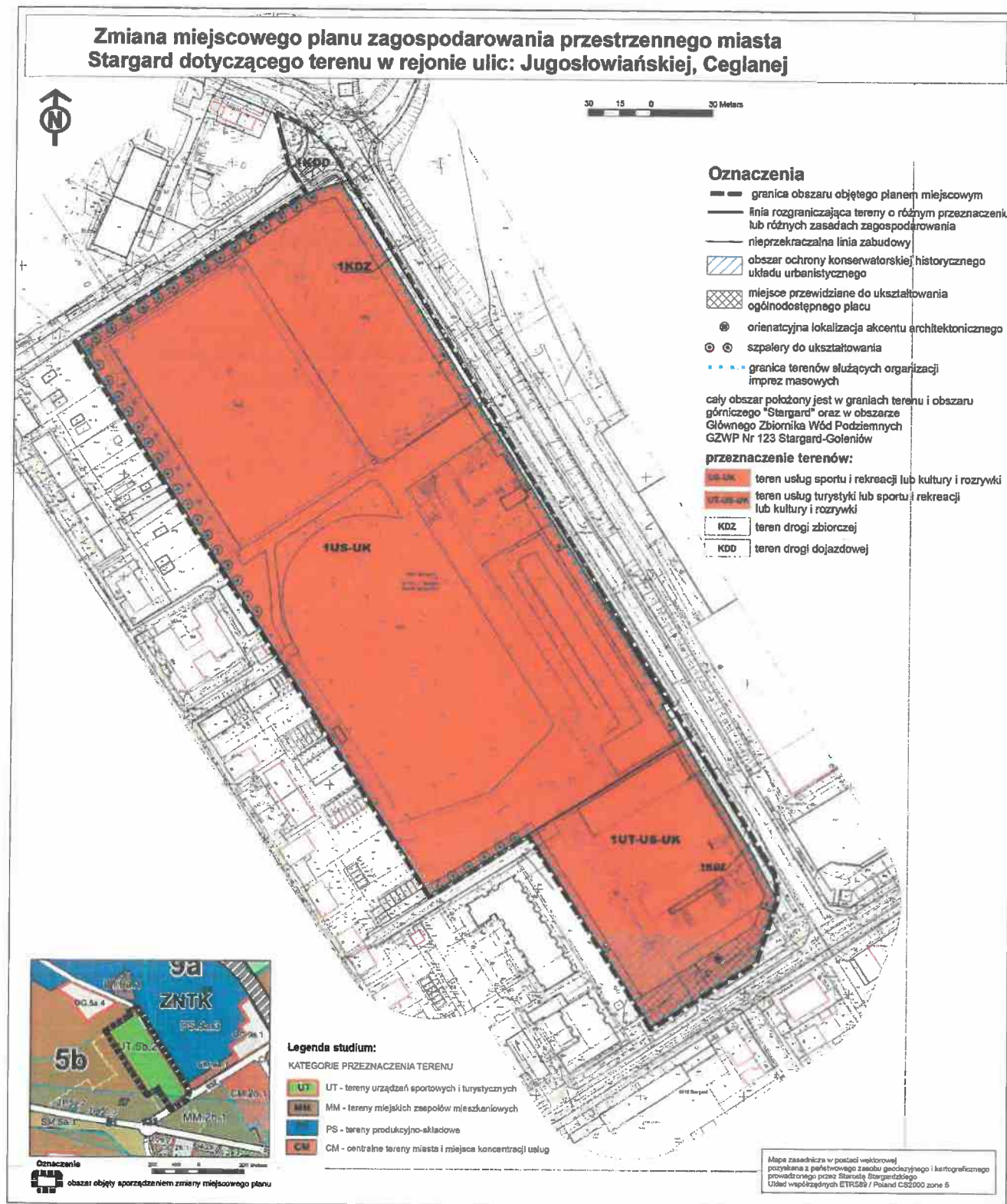

Wioleta Sawicka

Opinia Nr 18/2025
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY


Monika Kaszczyńska-Skiba

Część graficzna



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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, 1907 i 1940), 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 innych ustaw (Dz.U. poz.1688 oraz z 2024 r. poz.1824) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosławańskiej, Ceglanej* w okresie konsultacji społecznych od 11 grudnia 2024 roku do 24 stycznia 2025 roku, w którym interesariusze mogli wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu miejscowego - nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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, 1907 i 1940), 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 innych ustaw (Dz.U. poz.1688 oraz z 2024 r. poz.1824) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Na zadania z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej, które należą do zadań własnych gminy, składają się:

- 1) zobowiązania wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) modernizacja zespołu boisk piłkarskich wraz z rozbudową zaplecza i trybun, miejscami parkingowymi, oświetleniem i sieciami uzbrojenia terenu (na terenie 1US-UK),
 - b) przebudowa i urządzenie placu wejściowego do zespołu obiektów o funkcji sportowo-hotelowej jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej – placu miejskiego, wraz sieciami uzbrojenia terenu (na terenie 1UT-US-UK);
- 2) zobowiązania wynikające z niniejszego planu miejscowego: uregulowanie granicy pomiędzy terenem sportowym (1US-UK) a pasem drogowym ulicy Ceglanej (1KDZ), zgodnie z wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w § 1.

§ 3. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji;
- 3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze;
- 4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XII/113/2025
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 25 lutego 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej

Rada Miejska w Stargardzie w dniu 27 lutego 2024 r. podjęła uchwałę Nr LX/607/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej.

Obszar objęty opracowaniem planu ma powierzchnię około 5,7 ha i jest położony w północno-zachodniej części miasta. Od wschodu graniczy z ulicą Ceglana, od południa z ulicą Pierwszej Brygady, od zachodu z zabudową mieszkaniową i usługową położoną przy ulicy Jugosłowiańskiej, a od północy z drogą będącą przedłużeniem ulicy Węgierskiej. Na obszarze planu znajdują się 3 boiska piłkarskie, budynek Klubu Piłkarskiego Błękitni Stargard z zapleczem obsługującym boiska, hala sportowa OSiR (wielofunkcyjny obiekt widowiskowo-sportowy) z zapleczem sanitarnym (pojemność około 2000 widzów), hotel i parkingi.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej, przyjęty uchwałą Nr XXX/307/2017 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 kwietnia 2017 r.

Głównym celem zmiany tego planu miejscowego jest poprawa warunków zagospodarowania terenów poprzez korektę linii zabudowy oraz zmianę niektórych parametrów i zapisów obowiązującego planu, co ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji związanych z modernizacją i przebudową stadionu sportowego przy ulicy Ceglanej. Projekt zmiany planu utrzymuje dotychczasowe funkcje terenu.

Projekt zmiany planu opracowany został zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej zwaną ustawą o pizp) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (dalej zwaną ustawą o uioś), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego ogłoszono w dniu 13 marca 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej – art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art.39 ust.1 ustawy o uioś,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu – art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 18 marca 2024 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniającą uzgodniony wcześniej zakres – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,

- 5) uzyskano opinie o projekcie zmiany planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych – art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 6) uzgodniono projekt zmiany planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego – art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 7) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu zmiany planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono o opinie o projekcie zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 9) przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 11 grudnia 2024 r. do 24 stycznia 2025 r. O rozpoczęciu konsultacji ogłoszono w dniu 11 grudnia 2024 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 15 stycznia 2025 r. spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta w dniach 09 i 16 stycznia 2025 r. - art.17 pkt 11 i 13 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 10) w okresie konsultacji społecznych, w którym interesariusze mogli zgłaszać uwagi dotyczące projektu zmiany planu miejscowego, nie wpłynęły żadne uwagi – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 2 do projektu uchwały - art.8i ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś.

Zmiana planu jest zgodna z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard, przyjętym uchwałą Nr LVII/559/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”:

W Studium w granicach obszaru objętego zmianą planu ustalona została kategoria przeznaczenia terenu - UT – tereny urządzeń sportowych i turystycznych.

Studium ustala ponadto: „Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska”. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Uzasadnienie wynikające z art.15. ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
 - zmiana planu miejscowego wprowadza zapisy kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny poprzez określenie wymogów dotyczących kolorystyki budynków i dachów oraz określenie parametrów zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i przewidzianej funkcji,
 - zmiana planu wskazuje elementy przestrzeni do ukształtowania (szpalery drzew, ogólnodostępny plac),
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - obszar zmiany planu jest położony poza formami ochrony przyrody,
 - na obszarze zmiany planu nie występują grunty rolne i leśne,
 - zmiana planu miejscowego uwzględnia położenie obszaru w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard” oraz w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów,
 - zmiana planu wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - na obszarze zmiany planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków,
 - w zmianie planu kontynuuje się ochronę sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami poprzez ustalenie obszaru ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - zmiana planu wprowadza wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
 - zmiana planu ustala wymogi dotyczące parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz wymóg stosowania paliw nieemisyjnych lub niskoemisyjnych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni - obecnie sporządzana zmiana planu wprowadza korekty dotyczące parametrów zabudowy w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów lub uregulowania stanu istniejącego – stwarza to dodatkowe możliwości wykorzystania terenów i poprawia warunki przyszłego zainwestowania, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tych terenów,
- 6) prawo własności - przy sporządzaniu zmiany planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa,

- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art.17 pkt 6 lit.b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) potrzeby interesu publicznego – zmiana planu miejscowego poprawia warunki do racjonalnego wykorzystania przestrzeni terenów sportowo-rekreacyjnych,
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zmiana planu ustala warunki modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art.54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art.54 ust.3, stosując przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do zmiany miejscowego planu przystąpiono w odpowiedzi na wniosek złożony przez Ośrodek Sportu i Rekreacji OSiR w Stargardzie, który wnosił o zmianę linii zabudowy.
O przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art.17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa wpłynął po terminie jeden wniosek, który był uzupełnieniem i rozszerzeniem wniosku intencyjnego do zmiany planu miejscowego. Wniosek intencyjny i jego uzupełnienie w zmianie planu zostały uwzględnione w całości.
Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem zmiany planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miejskiego.
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zmiana planu miejscowego nie przewiduje funkcji mieszkaniowej w obszarze planu.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenów, brano pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do zmiany planu. Przeznaczenie terenów ustalone w zmianie planu nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w Studium, uwzględnia wnioski złożone przez OSiR oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w zmianie planu pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie, ani na środowisko. Do projektu zmiany planu wykonano Ekofizjografię oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte zmianą planu są zainwestowane, położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną,
- korekta linii zabudowy oraz niektórych parametrów zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących,
- w zmianie planu wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną,
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

Uzasadnienie wynikające z art.15. ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy–Miasto Stargard. Na jej podstawie Rada Miejska w Stargardzie w dniu 26 lutego 2019 r. podjęła uchwałę Nr IV/60/2019 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku tej oceny dopuszczono dokonywanie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju miasta oraz wskazano obszary do objęcia planami miejscowymi. Projekt zmiany planu wpisuje się w ustalenia i wnioski wypływające z analizy, gdzie stwierdza się, że impulsem do sporządzenia zmiany planu mogą być między innymi potrzeby formułowane w ramach wniosków interesariuszy.

Uzasadnienie wynikające z art.15 ust.1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zmiana miejscowego planu nie przewiduje nowych istotnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Zmiana planu przewiduje jedynie poszerzenie dróg publicznych, co w przypadku terenu 1KDD stanowi usankcjonowanie stanu istniejącego, a w przypadku terenu 1KDZ będzie wiązało się z koniecznością uregulowania granic pomiędzy terenem sportowym, a pasem drogowym.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska uchwala zmianę planu miejscowego, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń Studium.

Załączniki do uchwały stanowią:

- część graficzna - rysunek zmiany planu (załącznik nr 1),
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu (załącznik nr 2),
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3),
- dane przestrzenne dla zmiany planu (załącznik nr 4).

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Jugosłowiańskiej, Ceglanej spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedłożeniem do uchwalenia.


Prezydent Miasta
Rafał Zajac