

UCHWAŁA NR XXVIII/291/2017
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulicy Garncarskiej

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 XIII/140/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącego terenu w rejonie ulicy Garncarskiej, 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 03 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie ulicy Garncarskiej**, zwany dalej planem.

2. 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.

DZIAŁ I
Ustalenia wstępne

Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 2. 1. Plan stanowi nowe przepisy prawa gminnego, wprowadzone w miejsce ustaleń dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach terenu objętego niniejszą uchwałą.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: śródmiejskich terenów mieszkaniowych oraz terenów komunikacji drogowej, wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,66 ha ograniczony:

- 1) od strony północnej i północno-zachodniej ulicą Bolesława Chrobrego;
- 2) od strony północno-wschodniej Kanałem Młyńskim;
- 3) od strony południowej zabudową blokową przy ulicy Garncarskiej i Kazimierza Wielkiego;
- 4) od strony południowo-zachodniej ulicą Kazimierza Wielkiego.

2. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźniki 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) 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;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Rozdział 2

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. 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. Dla poszczególnych terenów elementarnych obowiązują 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 i sposobie 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 osi 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.: SM.03, dla wydzielania wewnętrznego np.: SM.03/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 01.KD.L, dla wydzielania wewnętrznego np.: 01/1.KD.L.

§ 5. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **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;
- 2) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo literowym;
- 3) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu linie rozdzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 4) **linie rozgraniczające wydzielienia wewnętrzne terenów elementarnych** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
- 5) **zabudowa** - należy przez to rozumieć wszelkie budynki i budowle znajdujące się na terenie określonym w ustaleniach planu;
- 6) **działka** – należy przez to rozumieć określoną w planie działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej 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 szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy powyżej parteru** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym niedopuszczalna jest realizacja części zabudowy powyżej pierwszej kondygnacji;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy elementów zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną ograniczającą obszar dopuszczalnego sytuowania elementów urządzenia terenu lub obiektów tymczasowych, określonych w ustaleniach szczegółowych dla danych terenów elementarnych;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, wyznaczonego przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich jego krawędzi zewnętrznych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się podziemnych obiektów budowlanych, ani ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, zewnętrznych pomocniczych części budynku takich jak: studzienki piwniczne, pochylnie i schody zewnętrzne, tarasy naziemne, powierzchnie pod daszkami ochronnymi i balkonami;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 13) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 14) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 15) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższego położonego punktu danego obiektu, przy czym ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych;

- 16) **linie podziału terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako:
- a) dopuszczalne linie podziału terenu - oznaczające dopuszczenie wskazanego na rysunku planu podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) obowiązujące linie podziału terenu – oznaczające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu, zgodnego z linią wskazaną na rysunku planu,
 - c) linie rozgraniczające tereny elementarne są obowiązującymi liniami podziału terenu,
 - d) linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne terenów elementarnych są dopuszczalnymi liniami podziału terenu;
- 17) **akcent architektoniczny** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub małą architekturę (rzeźba, pomnik), które ze względu na swoją formę i usytuowanie akcentują kompozycję przestrzenną i skupiają uwagę obserwatora;
- 18) **szczególne wymagania architektoniczne** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 19) **zabudowa pierzejowa** - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, sytuowaną na granicy działki, tworzącą ciągi elewacji, stanowiących ścianę wnętrza urbanistycznego - ulicy lub placu;
- 20) **obiekt lub obszar zabytkowy** - należy przez to rozumieć obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, będący dziełem człowieka lub związany z jego działalnością i stanowiący świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
- 21) **zabudowa inspirowana formą historyczną** – należy przez to rozumieć budynek o architekturze współczesnej, który posiada gabaryty i kompozycję architektoniczną zgodną z zasadami kształtowania zabudowy historycznej;
- 22) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 23) **ulica jednoprzestrzenna** – należy przez to rozumieć ulicę, dla której zarówno w tekście planu, jak i na rysunku planu określającym orientacyjny układ zagospodarowania terenu komunikacji, nie ustalono obowiązku wprowadzenia pasa zieleni rozdzielającej jezdnie o przeciwnych kierunkach ruchu;
- 24) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy zagospodarowania terenu w celu ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 25) **wnętrze urbanistyczne** – należy przez to rozumieć przestrzeń ograniczoną czytelnie ścianami, widocznymi bez przeszkód z określonego punktu widokowego, wnętrze urbanistyczne stanowi podstawowy element kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy;
- 26) **ściany wnętrza urbanistycznego** – należy przez to rozumieć ściany budynków, grupy zieleni oraz elementy zagospodarowania terenu tworzące przegrody oddzielające wnętrza urbanistyczne.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Ze względu na wartości kulturowe cały teren w granicach planu jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków.

2. Obszar planu miejscowego stanowi część układu przestrzennego Starego Miasta w obrębie murów staromiejskich, wpisanego wraz z przyległym obszarem - miejscem fos i wałów obronnych, do rejestru zabytków pod nr 40, decyzją nr Kl.V-0/19/55 z dnia 22.04.1955 r.

§ 7. 1. Ochroną obejmuje się cały teren w granicach planu jako fragment zespołu zabytkowego dawnej osady wczesnośredniowiecznej oraz powstały na jej bazie układ przestrzenny miasta średniowiecznego w obrębie jego murów obronnych wraz z terenami, na których znajdowały się dawne fortyfikacje średniowieczne i nowożytnie.

2. W granicach planu ścisłej ochronie podlegają:

- 1) zachowane historyczne rozplanowanie ulic i placów oraz ich autentyczne nawierzchnie;
- 2) zachowany układ topograficzny terenu Starego Miasta;
- 3) zachowane fragmenty historycznego układu urbanistycznego - poszczególne obiekty i zespoły zabudowy;
- 4) relikty archeologiczne i miejsca ich występowania;
- 5) elementy niematerialne jakimi są: rozplanowanie, podziały katastralne, gabaryty oraz formy przestrzenne zabudowy obecnie już nieistniejącej.

3. W granicach planu wymogiem ochrony jest:

- 1) trwałe zachowanie wymienionych w ust.2 elementów dawnego wkładu przestrzennego;
- 2) odtworzenie historycznego rozplanowania oraz kompozycji układu przestrzennego zabudowy historycznej na terenach obecnie niezabudowanych, między ulicą Kazimierza Wielkiego i ulicą Bolesława Chrobrego oraz Kanałem Młyńskim;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do skali zabudowy historycznej i jej charakterystycznych form i detali architektonicznych, w miejscach gdzie jest to możliwe ze względu na przekazy ikonograficzne odtworzenie formy zabudowy historycznej;
- 4) korekta układu ulicznego uwzględniająca odtworzenie fragmentów historycznych ulic;
- 5) konieczność uzyskiwania każdorazowo zezwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ) na wszelkie prace remontowo-budowlane, inżynierskie, ziemne i inne, mogące mieć wpływ na stan zachowania elementów podlegających ochronie;
- 6) występowanie do ZWKZ o wytyczne konserwatorskie do projektowania;
- 7) uzgadnianie dokumentacji projektowych, wszelkich prac inżyniersko-budowlanych (za wyjątkiem wewnętrznych robót budowlanych w budynkach niepodlegających ochronie), podziałów katastralnych i wycinek drzew z ZWKZ;
- 8) usunięcie budynków szpecących i dysharmonizujących, tj. zespołu garaży;
- 9) zmiana organizacji ruchu i wyeliminowanie ciężkiego transportu w celu powstrzymania destrukcji obiektów zabytkowych, powodowanej przez ruch samochodowy.

§ 8. 1. Strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obejmuje się cały teren w granicach planu jako fragment stanowiska nr 11a (AZP: 32-10/167) – teren średniowiecznego miasta lokacyjnego.

2. Wymogiem w strefie „W.II” jest uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczyną inżynierskich, budowlanych i innych związanych z prowadzeniem prac ziemnych przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ) oraz każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o ww. działalności inwestycyjnej.

3. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji ww. inwestycji obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9. Na terenie objętym planem, ze względu na wartości kulturowe, obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe:

- 1) kamienica przy Bolesława Chrobrego 12 – ujęta w gminnej ewidencji zabytków, typowana do wpisu do rejestru zabytków;
- 2) kamienica przy Bolesława Chrobrego 14 - ujęta w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) kamienica przy Bolesława Chrobrego 16 – ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

§ 10. 1. W obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, typowanych do wpisu do rejestru zabytków, ochronie podlega:

- 1) forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach: bryła (w tym wysokość i forma dachu), kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany;
- 2) funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ).

2. Wymogiem ochrony dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, typowanych do wpisu do rejestru zabytków jest:

- 1) trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu oraz użytkowanie zgodnie z jego wartością;
- 2) utrzymanie otoczenia obiektu zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 3) zabezpieczenie obiektu przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją oraz zawiadomienie ZWKZ o działaniach mogących mieć ujemny wpływ na stan obiektu;
- 4) uzgadnianie z ZWKZ wszelkich prac i zmian w obiekcie oraz jego najbliższym otoczeniu.

§ 11. 1. W pozostałych obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną poprzez plan, ochronie podlega:

- 1) forma architektoniczna obiektu: gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia;
- 2) kompozycja i wystrój elewacji frontowej: zasadnicze podziały i charakterystyczny detal architektoniczny elewacji;
- 3) forma stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Wymogiem ochrony powyższych obiektów jest:

- 1) utrzymanie tradycyjnej formy architektonicznej;
- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych;
- 3) opiniowanie przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ) działań mających wpływ na wygląd obiektu;
- 4) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, po wystawieniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym, opracowanie dokumentacji budowlanej i fotograficznej.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających prawnej ochronie

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

§ 13. Teren planu położony jest na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych. W obszarze zbiornika wydzielono zróżnicowane strefy zagrożenia wód podziemnych, w tym strefę C obejmującą obszary, na których wody podziemne są zagrożone. W strefie „C”, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się między innymi:

- 1) zakaz lokalizowania:
 - a) składów stacji przeładunku paliw płynnych i produktów chemicznych,
 - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów samochodowych dla więcej niż 500 samochodów osobowych lub 200 samochodów ciężarowych,
 - c) wprowadzania ścieków do ziemi oraz do wód powierzchniowych mogących zasilać wody podziemne,
 - d) zakładów wykorzystujących lub produkujących substancje niebezpieczne dla zdrowia;
- 2) nakazuje się:

- a) działania inwestycyjne i produkcyjne nie mogą wpływać na środowisko, ewentualnie ich ujemne oddziaływanie powinno być zminimalizowane,
- b) wymagane jest postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności ochrony wód podziemnych;

3) ustala się:

- a) zwodociągowanie i skanalizowanie całego obszaru,
- b) wykonanie kanalizacji deszczowej,
- c) uporządkowanie gospodarki ściekowej, w zakresie indywidualnych gospodarstw, poprzez kontrolę stanu technicznego odbiorników nieczystości.

§ 14. 1. Obszar opracowania położony jest w całości w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 w otworach jury, na których obowiązują przepisy odrębne. Zakaz prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, o zdefiniowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) tereny budowlane – **SM** - śródmiejskie tereny mieszkaniowe;
- 2) tereny komunikacji – **KD** - tereny komunikacji drogowej.

§ 16. 1. **Śródmiejskie tereny mieszkaniowe - SM** przeznacza się na cele funkcji mieszkaniowej oraz usługowej właściwej dla strefy śródmiejskiej. Funkcja mieszkaniowa nie jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz komplementarną z funkcją usługową i innym przeznaczeniem terenu, wymienionym poniżej.

2. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków mieszkaniowych;
- 2) pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych służących indywidualnemu miejscu pracy - dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych;
- 3) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży ograniczonej do wielkości określonej dla poszczególnych terenów elementarnych, usług gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych i usługowych, lokalizowanych na niższych kondygnacjach budynków mieszkaniowych;
- 4) hoteli i pensjonatów;
- 5) obiektów biurowych i administracyjnych;
- 6) obiektów służących celom oświatowym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym;
- 7) garaży i miejsc do parkowania samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 8) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 9) zieleni urządzonej, placów i pasaży;
- 10) dojść i dojazdów.

3. Lokalizacja obiektów, które służą zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzenie ścieków, jest dopuszczalna, na wszystkich śródmiejskich terenach mieszkaniowych, nawet wówczas, jeśli nie są one wymienione w ustaleniach szczegółowych.

4. W szczególności na śródmiejskich terenach mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) mieszkań w parterach budynków poza miejscami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie motoryzacyjnych i produkcyjnych;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

5. Inne użytkowanie śródmiejskich terenów mieszkaniowych poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

6. Na terenie objętym planem wyznaczono śródmiejskie tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami: **SM.01**, **SM.02** i **SM.03**, dla których w ustaleniach szczegółowych określono zasady i warunki podziału terenu, zasady kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej terenu, warunki ochrony oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

§ 17. 1. Tereny komunikacji drogowej - KD przeznacza się na funkcje związane z obsługą ruchu drogowego oraz ruchu pieszego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie dróg układu podstawowego i obsługującego oraz dróg wewnętrznych i przejść pieszych.

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

- 1) przyulicznych pasów parkingowych i zatok parkingowych dla samochodów;
- 2) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek wyłącznie w liniach rozgraniczających ulic lokalnych;
- 3) wiat przystankowych;
- 4) ścieżek i parkingów rowerowych;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 7) urządzeń organizacji ruchu;
- 8) 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. Przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg obniżenia krawężników jezdni.

6. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazociągów, sieci ciepłowniczej, linii elektroenergetycznych i linii teleinformatycznych.

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

8. Na terenie objętym planem wyznaczono tereny komunikacji drogowej oznaczone symbolami:

- 1) **01.KD.L** i **02.KD.L** – ulice lokalne;
- 2) **03.KD.D** – ulica dojazdowa;
- 3) **04.KDW** – ulica wewnętrzna;
- 4) **05.KD.P** – przejścia piesze.

§ 18. 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 zastrzeżenie obowiązuje także do zmiany użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 19. 1. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie i odtworzenie historycznego układu urbanistycznego kwartałów zabudowy;

- 2) zachowanie lub odtworzenie historycznych podziałów katastralnych;
- 3) zachowanie lub odtworzenie historycznej skali wewnątrz urbanistycznych, gabarytów i formy frontowej zabudowy, zagospodarowania ulic i placów;
- 4) podniesienie atrakcyjności strefy staromiejskiej poprzez dostosowanie funkcji infrastruktury usługowej do historycznego charakteru zabudowy.

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 oraz podkreślać walory historycznego krajobrazu miasta.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi, w tym szczególnie z zachowaniem budowli ochronnych.

4. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia dla terenów elementarnych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przestrzeni publicznych

§ 20. 1. Cały teren objęty planem ustala się terenem wymagającym kompleksowych przekształceń polegających na rewitalizacji oraz rewaloryzacji zabudowy i zagospodarowania.

2. Dopuszcza się etapowanie realizacji kompleksowych przekształceń w poszczególnych kwartałach zabudowy.

§ 21. 1. W celu ochrony wartości kulturowych terenu ustala się zasadę rewaloryzacji zabudowy i zagospodarowania, polegającą na rekonstrukcji elementów historycznego układu urbanistycznego oraz na kształtowaniu form zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do form występujących w przeszłości.

2. W granicach objętych planem nakazuje się:

- 1) skorygowanie przebiegu ulic oraz ich odtworzenie zgodnie z ich układem historycznym;
- 2) odtworzenie historycznych kwartałów zabudowy pierzejowej;
- 3) odtworzenie historycznej niwelety rzędnych ulic i parterów budynków;
- 4) odtworzenie historycznego podziału parcel we frontach zabudowy;
- 5) kształtowanie i projektowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do form zabudowy historycznej;
- 6) likwidację lub przebudowę obiektów niezgodnych z wymogami określonymi w ustaleniach planu.

§ 22. 1. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej - ulice i place: 01.KD.L, 02.KD.L, 03.KD.D, 04.KDW i 05.KD.P.

2. Obszary przestrzeni publicznej są wyznaczane ścianami wewnątrz urbanistycznych.

3. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je wewnątrz urbanistycznych.

§ 23. 1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę i odtworzenie form historycznych zabudowy na podstawie przekazów archiwalnych lub kształtowanie architektury współczesnej inspirowanej zabudową historyczną miasta.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) zabudowę frontową należy realizować jako zwartą zabudowę obrzeżną kwartału;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia wewnątrz zabudowy pomiędzy posesjami w ciągu pasaży handlowo – usługowych.

§ 24. 1. Ustala się obowiązującą wysokość zabudowy frontowej równą od 3 do 4 kondygnacji oraz zabudowy oficynowej do 3 kondygnacji, o ile ustalenia szczegółowe nie wprowadzają innego ograniczenia.

2. Poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości od 0,0 m do 0,3 m powyżej poziomu chodnika przed budynkiem.

3. W nowo projektowanych budynkach ustala się następujące, obowiązujące wysokości kondygnacji nadziemnych zabudowy frontowej, mierzone w świetle pomiędzy stropami - chyba że w ustaleniach szczegółowych przesądzono inaczej:

- 1) parter od 3,60 m do 4,20 m (I kondygnacja nadziemna);
- 2) I piętro od 3,00 m do 3,20 m (II kondygnacja nadziemna);
- 3) II i III piętro od 2,50 m do 2,80 m (III i IV kondygnacja nadziemna).

4. Ustalenia zawarte w ust.3 nie dotyczą pomieszczeń poddaszy.

5. Ustala się, że wysokości kondygnacji zabudowy oficynowej nie mogą przekroczyć wysokości odpowiednich kondygnacji określonych dla zabudowy frontowej.

6. Dopuszcza się podniesienie poziomu wnętrza kwartału dla lokalizacji garażu podziemnego o maksymalnie 3,5 m nad poziom terenu.

§ 25. Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) ustala się układ dachów zgodny z rysunkiem planu, określony dla każdej z kamienic indywidualnie na podstawie materiałów archiwalnych;
- 2) dopuszczalny kąt nachylenia połaci dachów nowo projektowanych budynków frontowych od 15° do 45°, zgodnie z udokumentowaną formą historyczną;
- 3) dachy budynków na zapleczu posesji należy kształtować jako dwuspadowe, symetryczne lub pulpitowe – jednospadowe;
- 4) dachy strome pokryte dachówką w kolorze tradycyjnej dachówki;
- 5) w połaciach dachów od strony podwórza dopuszcza się stosowanie lukarn o wysokości nie przekraczającej 2/3 wysokości dachu oraz o maksymalnej szerokości do 1/4 szerokości budynku, lecz nie szerszych niż 3,0 m;
- 6) w budynkach na zapleczu posesji dopuszcza się stosowanie dachów płaskich obsadzonych zielenią;
- 7) dopuszcza się przewieszanie okapów dachów budynków do 0,40 m przed lico ściany.

§ 26. Przyjmuje się następujące zasady kształtowania frontowych elewacji kamienic:

- 1) ustala się komponowanie elewacji jako symetrycznych lub o dwóch osiach symetrii - osi głównej dla całości elewacji i osi pomocniczej dla wyodrębnionej części elewacji;
- 2) w razie łączenia sąsiednich posesji ustala się, że w bryle i rysunku elewacji należy uwidocznić podział na posesje i różnicować formę elewacji poszczególnych kamienic;
- 3) dopuszcza się cofnięcia w stosunku do obowiązującej linii zabudowy części ściany frontowej parteru długości do 1/3 szerokości elewacji - cofnięcie ściany wyższych kondygnacji jest niedopuszczalne;
- 4) dopuszcza się nadwieszanie części elewacji w formie wykusa szerokości do 1/4 szerokości frontu kamienicy i do 0,60 m w kierunku ulicy oraz do 1,40 m od strony podwórza;
- 5) ustala się kształtowanie fasad poprzez komponowanie akcentów pionowych z wykorzystaniem otworów i wnęk okiennych oraz akcentów poziomych w formie gzymsów i cokołów;
- 6) ustala się zróżnicowanie wielkości otworów okiennych pomiędzy kondygnacjami budynku oraz zachowanie proporcji wysokości do szerokości otworów zgodnie z historyczną zasadą kompozycyjną.

§ 27. 1. Wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie Starego Miasta, powinny charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi i estetycznymi, wysokim standardem wyposażenia i wykończenia oraz podkreślać walory historycznego, staromiejskiego krajobrazu miasta.

2. Stosowane materiały wykończenia fasad oraz nawierzchni ulic dojazdowych i wewnętrznych, chodników i placów należy dostosować do charakteru krajobrazu staromiejskiego. W tym celu ustala się:

- 1) stosowanie nawierzchni ulic brukowych z kostki kamiennej (niedopuszczalne jest stosowanie gładkich nawierzchni asfaltowych lub betonowych);

- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych;
- 3) stosowanie w elewacjach kolorów zgodnych z historycznie stosowanymi.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 28. 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) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) ustala się wymóg podziału terenu zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

§ 29. 1. Na rysunku planu określono obowiązujące i dopuszczalne linie podziału terenu.

2. Dokonywanie innych podziałów terenu niż określone w planie jest niedopuszczalne, za wyjątkiem sytuacji określonych w ust.4.

3. Wyniesienie na gruncie rozgraniczeń działek wewnątrz kwartałów dopuszcza się po wykonaniu obowiązujących badań archeologicznych.

4. Po przeprowadzeniu badań architektoniczno - archeologicznych dopuszcza się korekty przebiegu linii podziałów nieruchomości, w stosunku do określonych w rysunku planu, jedynie w celu skorygowania ich zgodnie z przebiegiem historycznym.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad inwestowania oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 30. 1. W planie wyznaczono działki frontowe z bezpośrednim dostępem do ulic oraz działki wewnętrzne dostępne poprzez działki frontowe lub poprzez bramy przejazdowe.

2. Działki frontowe wskazane na rysunku planu przeznaczone są pod zabudowę w formie kamienic inspirowanych formą historycznej zabudowy staromiejskiej.

3. Wskazane w rysunku planu wewnętrzne części kwartałów dopuszcza się do zabudowy i zagospodarowania jako części wspólne związane funkcjonalnie z kamienicami frontowymi.

§ 31. 1. Na terenie objętym planem ustala się wymóg zapewnienia indywidualnego rozwiązania projektowego dla każdej z kamienic oraz koordynacji z pozostałymi obiektami w obrębie kwartału.

2. Przed przystąpieniem do inwestycji ustala się wymóg:

- 1) przeprowadzenia badań archeologiczno - architektonicznych do poziomu posadzek piwnic zabudowy obrzeżnej i pod planowaną zabudowę wewnątrz kwartałów oraz koordynacji badań z pracami budowlanymi na terenach objętych planem;
- 2) uzyskania warunków ochrony konserwatorskiej.

3. Przed przystąpieniem do wszelkich robót budowlanych na całym terenie objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje wymóg uzyskania zezwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

4. Zgodnie z przepisami odrębnymi należy powiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o wszelkich przedmiotach, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, odkrytych w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub robót budowlanych.

§ 32. 1. Ustala się wymóg rozbiórki obiektów zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi planem liniami zabudowy.

2. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy (obowiązującymi i nieprzekraczalnymi) określonymi na rysunku planu;
- 2) poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie przewodów i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz podziemnych obiektów obrony cywilnej;
- 3) remont, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą uwzględniać kompozycję i kolorystykę całej elewacji oraz koloryt otoczenia.

§ 33. 1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach danej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, ilość miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych, określoną w ust.2, oraz dla rowerów.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa lub zmiana użytkowania terenu, o ile powoduje zwiększenie zapotrzebowania ilości miejsc do parkowania, jest dopuszczalna pod warunkiem spełnienia łącznie następujących standardów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta, to jest minimum:

- 1) jedno miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) jedno miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy lub handlowy o powierzchni użytkowej od 25 m² do 50 m²;
- 3) dodatkowo jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego i powierzchni sprzedaży lokalu handlowego powyżej 50 m²;
- 4) jedno miejsce do parkowania na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach;
- 5) jedno miejsce do parkowania na 1 pokój hotelowy lub apartament;
- 6) jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych.

3. W ramach miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów budowlanych zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia obiektów, jednak nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca - jeżeli liczba do parkowania miejsc wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.

4. Lokalizację miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć w miejscu zapewniającym dogodny dostęp do obsługiwanego obiektu.

5. Ustala się wymóg zapewnienia minimum 30 % właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce - dopuszcza się bilansowanie pozostałych miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych i w liniach rozgraniczających wskazanych ulic.

6. Miejsca do parkowania oraz miejsca dla rowerów realizowane w granicach inwestycji jako ogólnodostępne mogą służyć zamiennie obsłudze funkcji mieszkaniowej i usługowo - handlowej.

7. Realizacja nowej zabudowy bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania jest niedopuszczalna.

§ 34. 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 nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza sytuowanych na czas realizacji zabudowy.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 35. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z ulic układu:

- 1) podstawowego: 01.KD.L i 02.KD.L;
- 2) obsługującego: 03.KD.D (ulica odtwarzana), 04.KDW (ul. Garncarska) oraz 05.KD.P;
- 3) wskazane w planie klasy ulic oraz określenie ich parametrów stanowią ustalenia planu - określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

§ 36. 1. Prowadzenie tras komunikacji autobusowej dopuszcza się jedynie po ulicach układu podstawowego.

2. Ulice układu obsługującego należy kształtować indywidualnie, jako strefę ruchu uspokojonego.

3. Na obszarze objętym planem, ze względu na ochronę przestrzeni publicznych przed uciążliwością ruchu samochodowego, ustala się:

- 1) ograniczenie ruchu samochodów;
- 2) całkowita eliminacja ruchu tranzytowego (ograniczenie powyższe nie dotyczy pojazdów komunikacji zbiorowej);
- 3) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 4) ograniczenia czasowe dla ruchu dostawczego;
- 5) preferencja dla ruchu pieszego.

4. W obrębie obiektów należy dokonać zabezpieczenia przed uciążliwością ruchu ulicznego, respektując zasady kształtowania krajobrazu staromiejskiego.

§ 37. 1. Obsługę inżynierską terenu należy zapewnić z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego lokalizowanych 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. 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.

4. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i teletechniczne należy projektować i realizować wyłącznie jako elementy podziemne lub wbudowane budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu. W szczególności nie dopuszcza się możliwości lokalizowania na terenie chodników naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej takich jak np. złącza kablowe, szafki rozdzielcze itp., utrudniających ruch pieszych i wprowadzających element obniżający wartość estetyczną i użytkową przestrzeni publicznej.

§ 38. 1. Ze względu na zmianę linii regulacyjnych ulic ustala się wymóg przebudowy kolidujących z planowaną zabudową sieci uzbrojenia podziemnego. Sieci należy prowadzić w sposób skoordynowany, zapewniający możliwość pełnego, przewidzianego planem uzbrojenia, przy zachowaniu zawężonych przekrojów ulic.

2. W liniach rozgraniczających ulic ustala się rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia podziemnego, w tym:

- 1) kanalizacji deszczowej (minimalna średnica Ø 400);
- 2) kanalizacji sanitarnej (minimalna średnica Ø 200);
- 3) sieci gazociągowej średniego i niskiego ciśnienia (minimalna średnica Ø 25);
- 4) sieci wodociągowej (minimalna średnica Ø 80);
- 5) sieci ciepłych z rur preizolowanych;
- 6) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

7) sieci kanalizacji teletechnicznej.

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

- 1) zasilenie obiektów z istniejącej i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej;
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku planu;
- 5) istniejące sieci elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) w miejscach skrzyżowania z planowanymi jezdniami należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) należy zapewnić możliwość dojazdów sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych.

§ 40. 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) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 3) należy zachować wolną od zabudowy strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu lub przełożyć go w linie rozgraniczające projektowanych ulic.

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

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej i planowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulice;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła spełniający normy dotyczące ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

§ 42. 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 sieci telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustalonymi w planie warunkami ochrony konserwatorskiej Starego Miasta.

§ 43. 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 zasilania 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) na terenie 03.KD.P dopuszcza się lokalizację studni publicznej, szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym - w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się także poza wymienionym terenem, na pozostałych obszarach publicznych.

§ 44. Ustala się następujące zasady **odprowadzenia wód opadowych, ścieków oraz usuwania odpadów**:

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) wody opadowe należy odprowadzać do istniejącej lub planowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do odbiornika, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zasada wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami SM zakaz lokalizowania śmietników wolno stojących - dopuszczalne wyłącznie śmietniki wbudowane, lokalizowane w budynkach, z zapewnieniem dostępu pojazdu specjalistycznego odbierającego odpady.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1

Śródmiejskie tereny mieszkaniowe - SM

§ 45. Dla terenu SM.01 o powierzchni 0,1009 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej z mieszkaniami,
 - c) w parterach od strony ulic: 03.KD.D i 04.KDW dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i lokali handlowych o powierzchni użytkowej do 400 m²;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
 - a) podział terenu w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
 - b) dopuszcza się korekty podziału terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w § 29 ust.4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się wymóg odtworzenia historycznej formy zabudowy kwartałowej,
 - b) zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeje ulic,
 - c) architekturę obiektów należy odtworzyć wg istniejącej dokumentacji, lub kształtować jako formę współczesną, inspirowaną udokumentowaną zabudową historyczną ulic: Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego, Garncarskiej oraz dawnej ulicy Małych Młynów,
 - d) wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ =14,5 m,
 - e) dopuszcza się obniżenie do 2,60 m ustalonej w § 24 ust.3 wysokości kondygnacji dla pomieszczeń gospodarczych i garażowych, zlokalizowanych w parterach zabudowy, dostępnych z wnętrza kwartału,
 - f) dopuszcza się obniżenie wysokości parterów do 3,20 m oraz wysokości pierwszego piętra do 2,60 m w zabudowie oficynowej oraz mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulic: 03.KD.D i 04.KDW,
 - g) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy w poziomie powyżej parterów zgodna z rysunkiem planu,
 - i) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w kolorach stonowanych,
 - j) układ głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni,
 - l) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m powyżej poziomu przyległego chodnika;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) przed przystąpieniem do zabudowy i zagospodarowania należy przeprowadzić pełne badania archeologiczno-architektoniczne terenu zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad inwestowania,
- b) ustala się wymóg obniżenia rzędnej terenu w nawiązaniu do rzędnych odtwarzanych ulic: 03.KD.D i 04.KDW,
- c) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z potwierdzoną, historyczną linią zabudowy,
- d) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,6 do 1,0,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 2,1 do 3,2,
- f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,2,
- g) dopuszcza się lokalizowanie garaży dla samochodów osobowych w poziomie parteru zabudowy od strony wnętrza kwartału oraz w kondygnacjach poniżej poziomu terenu dostępnych poprzez wjazd bramowy,
- h) w granicach wydzielienia wewnętrznego SM.01/1 dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z dojściem i dojazdem bramowym wskazanym na rysunku planu,
- i) do czasu docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie skweru wydzielonego w granicach jednostki elementarnej:
 - oddzielonego od ulicy Garncarskiej chodnikiem,
 - z wjazdem w miejscu wskazanym na rysunku planu;

5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach: 01.KD.L, 03.KD.D i 04.KDW oraz Kazimierza Wielkiego,
- b) dojścia i wjazdy na posesję z ulic: 01.KD.L, 03.KD.D i 04.KDW oraz poprzez wydzielenie wewnętrzne SM.01/1 i z ulicy Kazimierza Wielkiego;

6) warunki ochrony:

- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
- b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
- c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
- d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

§ 46. Dla terenu SM.02 o powierzchni 0,1305 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
- b) lokalizacja zabudowy usługowej z mieszkaniami,
- c) w parterach od strony ulic: 03.KD.D i 04.KDW dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych,
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów i lokali handlowych o powierzchni użytkowej do 400 m²;

2) zasady i warunki podziału terenu:

- a) podział terenu w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- b) dopuszcza się korekty podziału terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w § 29 ust.4;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeje ulic, zgodnie z historyczną linią zabudowy,
 - b) ustala się wymóg zachowania historycznej formy istniejących kamienic przy ul. Bolesława Chrobrego i odtworzenia zabudowy kwartałowej,
 - c) dopuszcza się przekształcenie kamienic nr 14 i 16 z zachowaniem gabarytów i formy dachu oraz kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji frontowych, zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) istniejąca zabudowa garażowa przeznaczona do rozbiórki przed przystąpieniem do przebudowy ulicy 03.KD.D,
 - e) architekturę nowych obiektów należy odtworzyć wg istniejącej dokumentacji lub kształtować jako formę współczesną, inspirowaną udokumentowaną zabudową historyczną ulicy Garncarskiej oraz dawnej ulicy Małych Młynów,
 - f) wysokość zabudowy:
 - zabudowa frontowa przy ulicy Bolesława Chrobrego – nakaz zachowania istniejącej wysokości budynków,
 - pozostała zabudowa pierzejowa – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż istniejąca zabudowa historyczna i nie więcej niż HZ = 14,5 m,
 - g) dopuszcza się obniżenie do 2,60 m ustalonej w § 24 ust.3 wysokości kondygnacji dla pomieszczeń gospodarczych i garażowych, zlokalizowanych w parterach zabudowy, dostępnych z wnętrza kwartału,
 - h) dopuszcza się obniżenie wysokości parterów do 3,20 m oraz wysokości pierwszego piętra do 2,60 m w zabudowie oficynowej oraz mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulic: 03.KD.D i 04.KDW,
 - i) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy w poziomie powyżej parteru zgodna z rysunkiem planu,
 - k) ustala się wymóg zachowania istniejącej kamienicy przy ul. Bolesława Chrobrego 12,
 - l) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny stonowanych,
 - m) układ głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni,
 - o) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m powyżej poziomu przyległego chodnika;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) przed przystąpieniem do zabudowy i zagospodarowania należy spełnić wymogi zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad inwestowania,
 - b) ustala się wymóg obniżenia rzędnej terenu w nawiązaniu do rzędnych odtwarzanych ulic: 03.KD.D i 04.KDW,
 - c) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z potwierdzoną, historyczną linią zabudowy,
 - d) na górnych kondygnacjach kamienicy przy ul. Bolesława Chrobrego 16 w elewacji frontowej wymóg odtworzenia balkonów,
 - e) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,6 do 1,0,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 2,1 do 3,2,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,2,
 - h) dopuszcza się odtworzenie ogrodzenia w formie parkanu drewnianego na podmurówce oddzielającego posesję od strony Kanału Młyńskiego,
 - i) dopuszcza się lokalizowanie garaży dla samochodów osobowych w poziomie parteru zabudowy od strony wnętrza kwartału oraz w kondygnacjach poniżej poziomu terenu dostępnych poprzez wjazd bramowy,

- j) w granicach wydzielienia wewnętrznego SM.02/1 dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z dojściem i dojazdem bramowym wskazanym na rysunku planu;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach: 02.KD.L, 03.KD.D i 04.KDW,
 - b) dojścia i wjazdy na posesję z ulic: 02.KD.L, 03.KD.D i 04.KDW oraz poprzez teren 05.KD.P i wydzielenie wewnętrzne SM.02/1;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) kamienica przy ul. Bolesława Chrobrego nr 12 ujęta w gminnej ewidencji zabytków, typowana do wpisu do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 10,
 - d) kamienice przy ul. Bolesława Chrobrego 14 i 16 ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
 - e) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
 - f) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

§ 47. Dla terenu SM.03 o powierzchni 0,0800 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) śródmiejski teren mieszkaniowy przeznaczony na cele zgodne z ustaleniami ogólnymi dla kategorii terenów SM,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej z mieszkaniami,
 - c) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych w parterach zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i lokali handlowych o powierzchni użytkowej do 100 m²;
- 2) zasady i warunki podziału terenu:
- a) podział terenu w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
 - b) dopuszcza się korekty podziału terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w § 29 ust.4;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się wymóg odtworzenia historycznej formy zabudowy pierzejowej,
 - b) zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, tworzącą pierzeje ulic,
 - c) architekturę obiektów należy odtworzyć wg istniejącej dokumentacji, lub kształtować jako formę współczesną, inspirowaną udokumentowaną zabudową historyczną ulicy Garncarskiej dawnej ulicy Małych Młynów,
 - d) wysokość zabudowy od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 12,5 m,
 - e) dopuszcza się obniżenie do 3,0 m ustalonej w § 24 ust.3 wysokości pomieszczeń gospodarczych i garażowych, zlokalizowanych w parterach zabudowy, dostępnych od strony zaplecza,
 - f) dopuszcza się obniżenie wysokości parterów do 3,20 m oraz wysokości pierwszego piętra do 2,60 m w zabudowie oficynowej oraz mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulicy 03.KD.D,
 - g) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w poziomie powyżej parterów zgodna z rysunkiem planu,

- i) materiał wykończenia elewacji - tynk tradycyjny w kolorach stonowanych, cegła licowa,
 - j) układ głównej kalenicy dachu zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) pokrycie dachów stromych dachówką w odcieniach czerwieni,
 - l) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,5 m powyżej poziomu przyległego chodnika;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) przed przystąpieniem do zabudowy i zagospodarowania należy spełnić wymogi zawarte w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad inwestowania,
 - b) ustala się wymóg obniżenia rzędnej terenu w nawiązaniu do rzędnych odtwarzanej ulicy 03.KD.D (ulica Garncarska) oraz ukształtowania i umocnienia skarpy od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z potwierdzoną, historyczną linią zabudowy,
 - d) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ od 0,6 do 1,0,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,2 do 2,5,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,1,
 - g) dopuszcza się lokalizowanie garaży dla samochodów osobowych w poziomie parteru zabudowy od strony wnętrza kwartału oraz w kondygnacjach poniżej poziomu terenu dostępnych poprzez wjazd bramowy,
 - h) w granicach wydzielenia wewnętrznego SM.03/1 ustala się urządzenie terenu w formie skweru z nasadzeniem drzew w linii historycznej zabudowy,
 - i) w granicach wydzielenia wewnętrznego SM.03/2 dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu z dojściem i dojazdem bramowym wskazanym na rysunku planu,
 - j) do czasu docelowego zagospodarowania i zabudowy terenu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie parkingu dla samochodów osobowych:
 - oddzielonego od ulicy 03.KD.D chodnikiem i szpalerem drzew,
 - z wjazdem w miejscu wskazanym na rysunku planu,
 - wykonanie parkingu musi być poprzedzone przebudową ulicy 03.KD.D w granicach planu,
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicy 03.KD.D,
 - b) dojścia i wjazdy na posesję z ulicy 03.KD.D oraz poprzez wydzielenie wewnętrzne SM.03/1;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów – obowiązują wymogi zawarte w § 13,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

Rozdział 2

Tereny komunikacji drogowej - KD

§ 48. Dla terenu 01.KD.L o powierzchni 0,0629 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) ulica lokalna układu podstawowego - odcinek ulicy Bolesława Chrobrego,

- b) w części wydzielienia wewnętrznego 01/1.KD.L lokalizacja zieleni osiedlowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 23,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, ulica jednoprzestrzenna, z chodnikami obustronnymi,
 - b) ustala się wprowadzenie nasadzeń kompozycyjnych zielni wysokiej po stronie północno-zachodniej ulicy,
 - c) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 8,0 m, o formie harmonizującej z zabudową,
 - d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;
- 3) warunki ochrony:
- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

§ 49. Dla terenu 02.KD.L o powierzchni 0,1402 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) ulica lokalna układu podstawowego - odcinek ulicy Bolesława Chrobrego tworzący plac miejski,
 - b) lokalizację przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się w sąsiedztwie skweru;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 45,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna, z chodnikami obustronnymi,
 - c) ustala się wymóg nawiązania do kompozycji przestrzennej układu dawnego placu Petera Gröninga, którego elementem był trójkątny skwer,
 - d) wymóg zachowania dostępu do terenu 05.KD.P - ogólnodostępnego zejścia schodami prowadzącymi do bulwaru nadbrzeżnego wzdłuż Kanału Młyńskiego,
 - e) w rejonie miejsc wskazanych na rysunku planu dopuszcza się historyczne akcenty architektoniczne: w rejonie schodów w formie słupa ogłoszeniowego i w rejonie skweru,
 - f) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 8,0 m, o formie harmonizującej z zabudową,
 - g) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;
- 3) warunki ochrony:
- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

§ 50. Dla terenu 03.KD.D o powierzchni 0,0896 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) ulica dojazdowa układu obsługującego - odcinek obecnej ulicy Garncarskiej, dawna ulica Małych Młynów,

- b) w części wydzielienia wewnętrznego 03/1.KD.D ulica połączona z bulwarem nad Kanałem Młyńskim;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna z chodnikami obustronnymi,
 - c) ustala się obowiązek odtworzenia historycznej rzędnej oraz materiału i formy nawierzchni,
 - d) oświetlenie lampami ulicznymi o wysokości do 5,5 m, o stylizowanej formie harmonizującej z zabudową,
 - e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;
- 3) warunki ochrony:
- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

§ 51. Dla terenu 04.KDW o powierzchni 0,0232 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica wewnętrzna układu obsługującego – odcinek ulicy Garncarskiej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodne z historycznym przebiegiem ulicy od 6,50 m do 9,00 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednoprzestrzenna z chodnikami obustronnymi,
 - c) ustala się obowiązek odtworzenia historycznej rzędnej oraz materiału i formy nawierzchni,
 - d) oświetlenie jednostronne lampami ulicznymi o wysokości do 5,5 m, o stylizowanej formie harmonizującej z zabudową,
 - e) dopuszcza się lokalizację wspólnej części parkingu podziemnego zlokalizowanego w granicach terenów: SM.01 i SM.02,
 - f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz potrzebami użytkowników;
- 3) warunki ochrony:
- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

§ 52. Dla terenu 05.KD.P o powierzchni 0,0293 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszy biegnący wzdłuż południowego brzegu Kanału Młyńskiego, stanowiący dojście do kładek pieszych oraz mostu w ciągu ulicy Bolesława Chrobrego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) ustala się obowiązek odtworzenia historycznego materiału i formy nawierzchni oraz nabrzeża i formy schodów łączących bulwar z ulicą Bolesława Chrobrego,
 - c) obniżenie poziomu przejścia pieszego do rzędnej zgodnej z rzędną historycznej ulicy,
 - d) oddzielenie ciągu pieszego od wody niskim krawężnikiem i pacholkami kamiennymi,
 - e) w przypadku obniżenia rzędnej powierzchni ciągu należy wykluczyć możliwość napływu wód powodziowych,
 - f) dopuszcza się oświetlenie lampami wmontowanymi w nawierzchnię;
- 3) warunki ochrony:
- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków - obowiązują wymogi zawarte w § 7,
 - b) teren objęty strefą „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują wymogi zawarte w § 8,
 - c) teren położony w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów - obowiązują wymogi zawarte w § 13,
 - d) teren położony w granicach terenu i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują wymogi zawarte w § 14 ust.1.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 53. Ustala się stawkę służącą naliczeniu 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 15 % dla śródmiejskich terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolami: SM.01, SM.02 i SM.03, natomiast dla terenów komunikacji drogowej stawki nie ustala się.

§ 54. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w:

- 1) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Bolesława Chrobrego – Garncarskiej - Kazimierza Wielkiego – Kramarskiej - Grodzkiej, uchwalonej uchwałą Nr LVI/503/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 14, poz.90);
- 2) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów wzdłuż Kanału Młyńskiego, uchwalonej uchwałą Nr XXXVI/380/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 37, poz.869).

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 56. 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

