

## Uchwała Nr LVI/503/98

Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 26 maja 1998 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego  
miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenu w rejonie ulic :  
**BOLESŁAWA CHROBREGO - GARNCARSKIEJ - KAZIMIERZA WIELKIEGO -  
KRAMARSKIEJ - GRODZKIEJ**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zmiana Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415, zmiana: Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, Dz.U. z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885),

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala:

zmianę „Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nr LXXXIII/451/94 z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9 poz. 73, wraz ze zmianami publikowanymi w Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 15, poz. 137, z 1996 r. Nr 1, poz. 4 i 5, z 1997 r. Nr 5, poz. 40, Nr 12, poz. 95), dotyczącą terenu w rejonie ulic : Bolesława Chrobrego - Garncarskiej - Kazimierza Wielkiego - Kramarskiej - Grodzkiej.

## ROZDZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE

### CZEŚĆ 1.

#### PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

#### § 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XV/150/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 23 maja 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenów w rejonie ulic Bolesława Chrobrego - Garncarskiej - Kazimierza Wielkiego - Kramarskiej - Grodzkiej, reguluje się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) linie rozgraniczające ulic, placów, oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
  - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
  - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie,
  - 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,

10) granice obszarów :

- a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

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

## § 2.

1. Obszarem objętym zmianą planu jest teren położony u zbiegu ulic : Bolesława Chrobrego, Garncarskiej, Kazimierza Wielkiego, Kramarskiej i Grodzkiej w Stargardzie Szczecińskim.
2. Granica opracowania zmiany planu pokazana została na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Obszar objęty zmianą planu podzielony jest na tereny elementarne o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania.

## CZĘŚĆ 2.

### GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

## § 3.

1. Opracowana zmiana planu składa się z :
  - 1) **tekstu ustaleń** stanowiącego treść niniejszej uchwały,
  - 2) **rysunku** stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.
2. Tekst ustaleń składa się z :
  - 1) **ustaleń ogólnych**, obowiązujących na **całym terenie** objętym opracowaniem,
  - 2) **ustaleń szczegółowych**, obowiązujących na **terenach elementarnych**, określonych w tekście i na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia ogólne są uściślane przez odpowiednie dla danego terenu ustalenia szczegółowe, zaś umiejscowienie terenu, którego one dotyczą przedstawia rysunek zmiany planu.

## § 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały występuje termin:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę. Wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie przed tę linię jest niedopuszczalne,
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów jest niedopuszczalna,
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy na poziomie powyżej parteru** - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja zabudowy o wysokości powyżej jednej kondygnacji jest niedopuszczalna,
- 4) **wskaźnik dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu,
- 5) **wskaźnik dopuszczalnej maksymalnej intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu,
- 6) **minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych i nie utwardzonych „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów zielonych i nie utwardzonych do całkowitej powierzchni terenu,
- 7) **dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonych części budynków i budowli podanej w postaci ilości kondygnacji oraz liczonej w metrach nad poziom terenu, to jest od poziomu chodnika przed budynkiem (na przykład -  $HZ = VI \text{ kondygnacji} = 42,0 \text{ m n.p.t.}$ ),
- 8) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny elementarne o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Linie rozgraniczające wyznaczają równocześnie linie obowiązujących podziałów geodezyjnych,
- 9) **linie podziału geodezyjnego** - należy przez to rozumieć linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane, określone w zmianie planu jako :
  - a) **linie obowiązującego podziału**, określające zobowiązanie do przeprowadzenia podziału geodezyjnego zgodnego z tymi liniami,
  - b) **linie dopuszczalnego podziału** oznaczające dopuszczenie takiego podziału jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia.



## ROZDZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

### CZĘŚĆ 1.

#### USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII PRZEZNACZENIA TERENU

##### § 5.

Ze względu na przeznaczenie, na terenie objętym opracowaniem ustalono następujące kategorie terenów :

- 1) **SM** - śródmiejskie tereny mieszkaniowe,
- 2) **CM** - tereny centralne i strefy koncentracji usług,
- 3) **KD** - tereny komunikacji drogowej.

##### § 6.

1. **SM - śródmiejskie tereny mieszkaniowe** służą celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla tej strefy miasta. Są to tereny w przeważającej części zabudowane, podlegające przekształceniom zmierzającym do podniesienia ich standardu.
2. Na **śródmiejskich terenach mieszkaniowych** dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) budynków mieszkaniowych z mieszkaniami na kondygnacjach powyżej parteru oraz w parterze, za wyjątkiem pomieszczeń w części frontowej przylegającej do ulicy,
  - 2) pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych dla wykonywania wolnego zawodu i podobnego rodzaju czynności zawodowych,
  - 3) obiektów handlu detalicznego, usług gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych, również lokalizowanych na niższych kondygnacjach budynków mieszkaniowych,
  - 4) hoteli i pensjonatów,
  - 5) obiektów biurowych i administracyjnych,
  - 6) obiektów służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym,
  - 7) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych na własnej działce dla samochodów do 3,5 t,

- 8) obiektów i pomocniczych urządzeń obsługi technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów zlokalizowanych na tym terenie (takich jak np. stacje transformatorowe, stacje hydroforowe, studzienki telekomunikacyjne, altany śmietnikowe, placówki gospodarcze, garaże, pomieszczenia techniczno-magazynowe i inne), określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 1995 r. Nr 10, poz.46 z późn. zm.),
  - 9) ogólnodostępnych garaży i parkingów dla samochodów osobowych, lokalizowanych w poziomie parteru zabudowy wewnętrznej oraz w kondygnacjach poniżej poziomu terenu,
  - 10) terenów zieleni ogólnodostępnej, placów i pasaży,
  - 11) ulic układu obsługującego.
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 obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania śródmiejskich terenów mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

## § 7.

1. **CM - tereny centralne miasta i strefy koncentracji usług** służą przede wszystkim umieszczeniu obiektów handlowych, gastronomicznych, biurowych, administracyjnych i społecznych.
2. Na **terenach centralnych miasta i w strefach koncentracji usług** dopuszcza się lokalizowanie :
  - 1) obiektów biurowych i administracyjnych,
  - 2) obiektów handlu detalicznego, gastronomii, hotelowych i rozrywkowych,
  - 3) obiektów służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym,

- 4) budynków mieszkaniowych z mieszkaniami na kondygnacjach powyżej parteru oraz w parterze, za wyjątkiem pomieszczeń w części frontowej przylegających do ulicy,
  - 5) obiektów i pomocniczych urządzeń obsługi technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów zlokalizowanych na tym terenie (takich jak np. stacje transformatorowe, stacje hydroforowe, studzienki telekomunikacyjne, altany śmietnikowe, placyki gospodarcze, garaże, pomieszczenia techniczno-magazynowe i inne), określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1995 r. Nr 10, poz.46 z późn.zm.),
  - 6) garaży i parkingów w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji umieszczonych na własnej działce,
  - 7) ogólnodostępnych garaży i parkingów dla samochodów osobowych, lokalizowanych w poziomie parteru zabudowy wewnętrznej oraz w kondygnacjach poniżej poziomu terenu,
  - 8) terenów zieleni ogólnodostępnej, placów i pasaży,
  - \*9) ulic układu obsługującego.
3. Lokalizacja obiektów, które służą zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę oraz odprowadzenie ścieków, jest dopuszczalna, na wszystkich terenach centralnych miasta, nawet wówczas, jeśli nie są one wymienione w ustaleniach szczegółowych.
  4. W szczególności na **terenach centralnych miasta i w strefach koncentracji usług** nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania śródmiejskich terenów mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

## § 8.

1. **KD - tereny komunikacji drogowej** służą przede wszystkim lokalizacji dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu.
2. Na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizowanie:
  - 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników,

- 2) pasów postojowych przyulicznych i zatok parkingowych dla samochodów osobowych,
  - 3) zatok przystankowych dla autobusów i taksówek,
  - 4) wiat przystankowych,
  - 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej,
  - 6) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury,
  - 7) urządzeń organizacji ruchu,
  - 8) oświetlenia ulic,
  - 9) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.
3. Lokalizacja elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu ulicznego.
4. Lokalizowanie, zmiana sposobu użytkowania lub rozbudowa obiektów budowlanych i innych wyżej wymienionych jest niedopuszczalne, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenu ze względu na ilość, położenie i rozmiary lub jeśli mogą spowodować ograniczenie dopuszczonego w zmianie planu użytkowania innych terenów.
5. Na terenie objętym opracowaniem **wszystkie ulice należą do kategorii ulic gminnych**, oznaczonych symbolami **KD.G.** Dla potrzeb zmiany planu ustala się następującą klasyfikację ulic układu podstawowego i obsługującego:
- 1) układ podstawowy
    - ulica lokalna główna **KD.G.LG**,
  - 2) układ obsługujący
    - ulica lokalna **KD.G.L**
    - ulica pieszojezdna **KD.G.P**
6. Prowadzenie tras komunikacji autobusowej dopuszcza się jedynie po ulicach układu podstawowego.
7. Ulice układu obsługującego należy kształtować indywidualnie, jako strefę ruchu uspokojonego.
8. Na obszarze opracowania obowiązuje :
- 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) limitowane czasem parkowanie,
  - 5) ograniczenia czasowe dla ruchu dostawczego,
  - 6) preferencja dla ruchu pieszego.
9. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja, lub zmiana sposobu użytkowania terenu jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych, to jest:
- 1) 1 samochód osobowy na 1 mieszkanie,
  - 2) 1 samochód osobowy na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
  - 3) 1 samochód osobowy na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych, klubach.
10. W przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce dopuszcza się realizację miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych pod warunkiem uzgodnienia takiej możliwości z Zarządem Miasta.
11. Zabezpieczenia przed uciążliwością od ruchu ulicznego należy dokonać w obrębie obiektów oraz poprzez korekty zagospodarowania terenu, respektując zasady kształtowania krajobrazu staromiejskiego.

## **CZĘŚĆ 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE**

#### **§ 9.**

1. Na rysunku zmiany planu określono obowiązujące i dopuszczalne linie podziału nieruchomości.
2. Dokonywanie innych podziałów geodezyjnych niż określone w zmianie planu jest niedopuszczalne, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 11.

#### **§ 10.**

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

### § 11.

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

### § 12.

1. W zmianie planu wyznaczono działki frontowe z bezpośrednim dostępem do ulic oraz działki wewnętrzne dostępne poprzez działki frontowe lub poprzez bramy przejazdowe.
2. Działki frontowe wyznaczono jako samodzielne (część działek frontowych wskazanych w rysunku zmiany planu wymaga obciążenia służebnością), natomiast działki wewnętrzne ustalono jako niesamodzielne - przewidziane do współużytkowania przez właścicieli przyległych działek frontowych.

### § 13.

Działki frontowe są powiązane funkcjonalnie z działkami wewnętrznymi. Właścicielom działek frontowych przysługuje preferencja, polegająca na pierwszeństwie korzystania z 1 miejsca postojowego na terenie działki wewnętrznej, przyległego do działki frontowej.

## CZĘŚĆ 3.

### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

### § 14.

1. Na terenie objętym zmianą planu zaleca się kształtowanie architektury współczesnej inspirowanej zabudową historyczną miasta lub odtworzenie form historycznych na podstawie przekazów archiwalnych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych :
  - 1) zabudowę frontową należy realizować jako zwartą zabudowę obrzeżną kwartału,
  - 2) dopuszcza się możliwość łączenia wewnątrz zabudowy pomiędzy posesjami w ciągi pasaży handlowo - usługowych,
  - 3) zaleca się zachowanie wąskich, sklepionych łękami, przejść pieszych między budynkami.

### § 15.

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.

### § 16.

Poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości od 0.00 do 0.30 m powyżej poziomu chodnika przed budynkiem.

### § 17.

1. Ustala się następujące, obowiązujące wysokości kondygnacji zabudowy frontowej (mierzone w świetle pomiędzy stropami):
  - 1) parter od 4.00 m do 4.20 m, (I kondygnacja),
  - 2) I piętro od 3.00 m do 3.20 m, (II kondygnacja),
  - 3) II i III piętro od 2.50 m do 2.80 m, (III i IV kondygnacja).
2. \* Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą pomieszczeń poddaszy.
3. Ustala się, że wysokości kondygnacji zabudowy oficynowej nie mogą przekroczyć wysokości odpowiednich kondygnacji określonych dla zabudowy frontowej.

### § 18.

Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) zalecany układ dachów określono na rysunku zmiany planu indywidualnie dla każdej z kamienic, w razie odstępstwa od układu zalecanego w rysunku zmiany planu preferowany jest szczytowy układ dachów kamienic frontowych,
- 2) dachy budynków na zapleczu posesji należy kształtować jako dwuspadowe, symetryczne lub pulpitowe - jednospadowe,
- 3) preferowany kąt nachylenia połaci dachów dwuspadowych od 40° do 50°,
- 4) dachy zaleca się kryć dachówką w kolorze tradycyjnej dachówki,
- 5) dopuszcza się stosowanie lukarn o wysokości nie przekraczającej 2/3 wysokości dachu oraz o maksymalnej szerokości do 1/3 szerokości frontu budynku, lecz nie szerszych niż 4,0 m,

- 6) dopuszcza się w budynkach na zapleczu posesji stosowanie dachów płaskich obsadzonych zielenią,
- 7) dopuszcza się przewieszanie okapów dachów budynków zaplecza nad teren działki wewnętrznej o 0,60 m.

### § 19.

Przyjmuje się następujące zasady kształtowania elewacji kamienic frontowych :

- 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 zróżnicować formę elewacji poszczególnych kamienic,
- 3) dopuszcza się cofnięcia w stosunku do obowiązującej linii zabudowy części ściany frontowej parteru, natomiast cofnięcie ściany wyższych kondygnacji jest niedopuszczalne,
- 4) dopuszcza się nadwieszanie części elewacji w formie wykusza szerokości do 1/2 szerokości frontu kamienicy i do 0,60 m w kierunku ulicy,
- 5) zaleca się kształtowanie fasad poprzez komponowanie akcentów pionowych z wykorzystaniem otworów i wnęk okiennych oraz akcentów poziomych w formie gzymsów,
- 6) zaleca się zróżnicowanie wielkości otworów okiennych pomiędzy kondygnacjami budynku oraz proporcji wysokości do szerokości otworów zgodnie z historyczną zasadą kompozycyjną.

### § 20.

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.

### § 21.

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



- 1) stosowanie nawierzchni brukowych z kostki kamiennej, (niedopuszczalne jest stosowanie gładkich nawierzchni asfaltowych lub betonowych),
- 2) stosowanie naturalnych materiałów elewacyjnych,
- 3) stosowanie w elewacjach kolorów nasyconych zgodnych z historycznie stosowanymi.

#### **§ 22.**

Dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów nie przesłaniających elewacji umiejscowionych nie wyżej niż strop nad parterem. Formę reklam należy dostosować do charakteru krajobrazu staromiejskiego. Niedopuszczalne jest stosowanie kolorów rażących i jaskrawych.

#### **§ 23.**

Sposób kształtowania oświetlenia oraz zagospodarowanie terenów zielonych i wyposażenie ulic i placów należy dostosować do charakteru krajobrazu staromiejskiego.

#### **§ 24.**

1. Na granicy działek frontowych i działek wewnętrznych wprowadza się obowiązek stosowania ogrodzeń o wysokości 1.5 m.
2. Preferuje się ogrodzenia w formie żywopłotów lub murów wieńczonych dachówką.

### **CZĘŚĆ 4.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA ORAZ TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU**

#### **§ 25.**

1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania obiektów oraz modernizację i stopniową przebudowę obiektów do stanu zgodnego z niniejszą zmianą planu.
2. Udostępnienie nowo wyznaczonych działek budowlanych pod zabudowę dopuszcza się po przeprowadzeniu modernizacji ulic i sieci uzbrojenia podziemnego, obsługującego te działki.

### § 26.

Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizowanie obiektów nietrwałych na okres do 6 m-cy, pod warunkiem ich usunięcia po tym terminie oraz pod warunkiem niepowodowania ograniczeń realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu.

### § 27.

1. Dla wszystkich inwestorów na terenie objętym zmianą planu ustala się wymóg zapewnienia indywidualnego rozwiązania projektowego dla każdej z kamienic oraz koordynacji inwestycji od etapu projektowania do zakończenia jej realizacji z inwestorami sąsiednich obiektów.
2. Przed przystąpieniem do inwestycji ustala się wymóg:
  - 1) przeprowadzenia badań architektoniczno - archeologicznych oraz koordynacji badań z pracami budowlanymi na terenach objętych zmianą planu,
  - 2) uzyskania warunków ochrony konserwatorskiej.
3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę ustala się wymóg uzyskania opinii Zarządu Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora \*Zabytków w Szczecinie i Muzeum Narodowego, Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych w Szczecinie.

## CZĘŚĆ 5.

### USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

### § 28.

1. Ustala się wymóg zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu objętego niniejszą zmianą planu z ulic : Kazimierza Wielkiego (01 KD.G.LG.), Bolesława Chrobrego (02 KD.G.L), Grodzkiej (06 KD.G.L ), Garncarskiej (05 KD.G.L), Kramarskiej (09 KD.G.L) oraz inżynierią z istniejących sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w tych ulicach.
2. Ze względu na zmianę linii regulacyjnych ulic ustala się modernizację sieci uzbrojenia podziemnego. Sieci należy prowadzić w sposób skoordynowany, zapewniający możliwość pełnego przewidzianego zmianą planu uzbrojenia, przy zachowaniu zawężonych przekrojów ulic. Nakłada się wymóg opracowania kompleksowych projektów

modernizacji uzbrojenia terenu oraz likwidację odcinków sieci kolidujących z planowaną nową zabudową.

3. W liniach rozgraniczających ulic ustala się rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia podziemnego:
  - 1) kanalizacji deszczowej (zalecana minimalna średnica  $\varnothing$  300),
  - 2) kanalizacji sanitarnej (zalecana minimalna średnica  $\varnothing$  200),
  - 3) gazociągów średniego i niskiego ciśnienia (zalecana minimalna średnica  $\varnothing$  150),
  - 4) wodociągów (zalecana minimalna średnica  $\varnothing$  100),
  - 5) sieci ciepłych z rur preizolowanych,
  - 6) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (zalecane okablowanie YAKY 4x 240 mm<sup>2</sup>),
  - 7) kanalizacji telefonicznej magistralnej, telewizji kablowej.
4. Ustala się lokalizację 4 stacji jednotransformatorowych, co najmniej czteropolowych z transformatorami do 630 kVA: na skwerach, na terenach oznaczonych symbolami CM.A13/1, CM.A 13/4, CMA.13/5 i SM.A15/3, zasilanych liniami kablowymi 15 kV z ulic i realizowanych jako wolnostojące lub wbudowane. Forma stacji transformatorowych musi być dostosowana do formy zabudowy staromiejskiej, wymaga opinii i pozwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków Oddział w Szczecinie. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych ustala się z dwóch linii kablowych wychodzących z Głównego Punktu Zasilania „Wschód”.
5. Przed wydaniem decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy potwierdzić możliwość zaopatrzenia w niezbędne media w ramach bilansu dla całości miasta i obszaru Starego Miasta.
6. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie przewodów i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz obiektów Obrony Cywilnej.
7. Ustala się konieczność stosowania paliw ekologicznych (gaz ziemny typu GZ-50, olej opałowy typu „ekoterm”) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych. Preferuje się wykorzystanie do celów grzewczych energii cieplnej z miejskiej sieci zdalaczynnej.
8. Nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm NSD w zakresie rodzaju i ilości zanieczyszczeń emitowanych z wszelkich obiektów oraz na poszczególnych kondygnacjach zabudowy.

9. Przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza.
10. Ustala się wymóg pełnej hermetyzacji ścieków i odcieków z projektowanych budynków.
11. Usuwanie odpadów komunalnych przyjmuje się organizować zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta. Preferuje się lokalizowanie śmietników indywidualnie na każdej posesji. Ewakuacja odpadów od strony przejazdów wewnątrz posesji. Ustala się zakaz sytuowania śmietników od strony elewacji frontowych.
12. Na terenach: CM.A13/1, CM.A13/4, CM.A13/5, wewnątrz kwartałów, na terenach trawników, zakłada się rezerwację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznej zgodnie z Zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 roku (MP.Nr 59, poz.663). Szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrologicznym.

## CZĘŚĆ 6.

### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

#### § 29.

1. Ustala się, że podstawową zasadą obowiązującą przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu, objętego niniejszą zmianą planu, jest ochrona wartości kulturowych; w tym celu respektuje się rygory wynikające z faktu, że :
  - 1) teren Starego Miasta został wpisany do rejestru zabytków województwa szczecińskiego (nr rej. 40, decyzja z dnia 22 kwietnia 1955 r. oraz decyzja Nr 594 z dnia 16 grudnia 1968 r.) i objęty ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach,
  - 2) teren opracowania objęty został strefą „A” ochrony konserwatorskiej oraz strefą „W II” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej,
  - 3) na terenie Starego Miasta obowiązują rygory określone w „Warunkach ochrony konserwatorskiej miasta Stargard Szczeciński „ - decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1992 r.
2. Aby chronić wartości kulturowe terenu Starego Miasta ustala się zasadę rewaloryzacji polegającą na rekonstrukcji elementów historycznego układu urbanistycznego oraz na kształtowaniu form zabudowy w nawiązaniu do form występujących w przeszłości.

W tym celu :

- 1) koryguje się przebieg ulic oraz odtwarza ulice zgodnie z ich układem historycznym,
- 2) zachowuje się pierzejowy charakter zabudowy,
- 3) odtwarza się historyczną niweletę parterów budynków,
- 4) odtwarza się we frontach zabudowy historyczny podział parcel,
- 5) ustala się zasadę kształtowania nowo projektowanej zabudowy w nawiązaniu do form zabudowy historycznej,
- 6) przewiduje się docelowo likwidację istniejącej zabudowy pawilonowej, przylegającej do Rynku i ul. Grodzkiej, jako niezgodnej z wymogami ochrony krajobrazu staromiejskiego.

### § 30.

1. Wszystkich właścicieli i użytkowników terenu obowiązują szczególne warunki ochrony konserwatorskiej, a w szczególności :
  - 1) zapewnienie warunków trwałego zachowania, konserwacji, restauracji i odbudowy opartych na zasadach naukowych,
  - 2) uzgadnianie projektów z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,
  - 3) zgłaszanie wszelkich prac i robót w obrębie obiektów i w ich otoczeniu,
  - 4) zawiadamianie PSOZ i Muzeum Narodowego Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych w Szczecinie o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan obiektów zabytkowych i ich otoczenia,
  - 5) zawiadamianie PSOZ w terminie 1 miesiąca o zmianie użytkownika/właściciela obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
  - 6) ujawnianie w księgach wieczystych na wniosek PSOZ wpisów do rejestru zabytków.
2. Zobowiązuje się do przeprowadzenia badań archeologiczno - architektonicznych do poziomu posadzek piwnic zabudowy obrzeżnej oraz pod planowaną zabudową wewnątrz kwartałów.
3. W szczególnie uzasadnionych wypadkach, na wniosek Konserwatora Archeologicznego, dopuszcza się przeprowadzenie badań sondażowych archeologiczno - architektonicznych mogących obciążyć inwestora.

## ROZDZIAŁ III.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

#### § 31.

**Teren elementarny CM.A13/1 o powierzchni 0.621 ha.**

#### 1. Funkcja terenu:

- 1) teren centralny miasta i strefa koncentracji usług - CM,
- 2) preferowane przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach.

#### 2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowa w formie kamienic staromiejskich lokalizowanych od frontu, z zabudową towarzyszącą, oficynową usytuowaną w głębi posesji. Zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, obrzeżną zabudowę kwartału,
- 2) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

#### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) podział geodezyjny działek w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- 2) dopuszcza się korekty podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10.

#### 4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0.8,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 3.0,**
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0.1,**
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa frontowa - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 25,0 n.p.t.**
  - b) zabudowa towarzysząca - do 3 kondygnacji lecz nie więcej niż **HZ = 12.0 m n.p.t.**
- 5) obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - 1.5 m.
- 6) dojazd do nieruchomości od ulic Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego i Grodzkiej oraz od strony działki wewnętrznej. Dojazd do wnętrza kwartału poprzez przejazdy bramowe,
- 7) obsługa inżynierska z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach Bolesława Chrobrego, Grodzkiej, Kazimierza Wielkiego,

- 8) zaleca się realizację stacji jednotransformatorowej, co najmniej czteropolowej z transformatorem do 630 kVA, zasilanej linią kablową 15 kV z ulicy i realizowanej jako wolnostojąca lub wbudowana. Forma stacji transformatorowej musi być dostosowana do formy zabudowy staromiejskiej, i wymaga opinii oraz pozwolenia PSOZ Oddział w Szczecinie. Zalecana stacja dobudowana do zabudowy parceli, z wysokimi dachem z pokryciem ceramicznym, zlokalizowana w miejscu wskazanym na rysunku zmiany planu.

## 5. Warunki ochrony.

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## § 32.

**Teren elementarny CM.A 13/2 o powierzchni 0,141 ha.**

### 1. Funkcja terenu:

- 1) teren centralny miasta i strefa koncentracji usług - CM,
- 2) preferowane przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo - handlowa w formie małego rynku.

### 2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zespół zabudowy małych obiektów handlowych o jednorodnej formie. Preferowany obiekt z wydzielonymi stoiskami,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku zmiany planu.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu.

- 1) nie przewiduje się podziału geodezyjnego działki.

### 4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0.75$ ,
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 0.75$ ,
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji lecz nie więcej niż  $HZ = 8,0 \text{ m n.p.t.}$
- 5) obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - 1.5 m,
- 6) dojazd do nieruchomości od ulic Kazimierza Wielkiego i Kuśnierzy poprzez przejazdy bramowe,
- 7) obsługa inżynierska z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach: Bolesława Chrobrego, Kuśnierzy, Kazimierza Wielkiego,
- 8) zaleca się realizację hydrantu nadziemnego.

## 5. Warunki ochrony.

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

### § 33.

**Teren elementarny CM.A 13/3 o powierzchni 0,326 ha.**

#### 1. Funkcja terenu:

- 1) teren centralny miasta i strefa koncentracji usług - CM,
- 2) preferowane przeznaczenie terenu - zabudowa biurowa i mieszkaniowa z usługami w parterach, w kamienicach narożnych preferowana lokalizacja obiektów funkcji ogólnodostępnej, szczególnie użyteczności publicznej.

#### 2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowa w formie kamienic staromiejskich lokalizowanych od frontu, z zabudową towarzyszącą, oficynową usytuowaną w głębi posesji. Zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, obrzeżną zabudowę kwartału,
- 2) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

#### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) podział geodezyjny działek w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- 2) dopuszcza się korekty podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10.

#### 4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 1.0,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 3.5,**
- 3) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa frontowa - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 25,0 n.p.t.**
  - b) zabudowa towarzysząca - do 1 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 8,0 m n.p.t.**
- 4) obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - 2.0 m.
- 5) dojazd do nieruchomości od ulic Kazimierza Wielkiego, Grodzkiej i Kuśnierzy,
- 6) obsługa inżynierska z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach Kuśnierzy i Kazimierza Wielkiego.

## 5. Warunki ochrony.

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.



## § 34.

**Teren elementarny CM.A 13/4 o powierzchni 0,323 ha.**

### 1. Funkcja terenu:

- 1) teren centralny miasta i strefa koncentracji usług - CM,
- 2) preferowane przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z biurami i mieszkaniami w wyższych kondygnacjach, w kamienicach narożnych preferowana lokalizacja obiektów o funkcji ogólnodostępnej, szczególnie użyteczności publicznej.

### 2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) istniejąca zabudowa pawilonowa docelowo do przebudowy zgodnie z ustaleniami zmiany planu lub do likwidacji,
- 2) zabudowa w formie kamienic staromiejskich lokalizowanych od frontu, z zabudową towarzyszącą, oficynową usytuowaną w głębi posesji. Zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, obrzeżną zabudowę kwartału,
- 3) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) podział geodezyjny działek w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- 2) dopuszcza się korekty podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10.

### 4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 1.0**,
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 3.5**,
- 3) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa frontowa - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 25,0 n.p.t.**
  - b) zabudowa towarzysząca - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 9,0 m n.p.t.**
- 4) obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - 1,5 m.
- 5) dojazd do nieruchomości od ulic Kramarskiej, Kuśnierzy, Grodzkiej i ulicy pieszojezdnej 08 KD.G.P. Dojazd do działki wewnętrznej poprzez przejazdy bramowe,
- 6) obsługa inżynierska z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach: Kuśnierzy, Kazimierza Wielkiego, Kramarskiej,
- 7) zaleca się realizację stacji jednotransformatorowej, co najmniej czteropolowej z transformatorem do 630 kVA zasilanej linią kablową 15 kV z ulicy i realizowanej jako wolnostojąca lub wbudowana. Forma stacji transformatorowej musi być dostosowana do formy zabudowy staromiejskiej i wymaga opinii oraz pozwolenia PSOZ Oddział w Szczecinie. Zalecana stacja

dobudowana, zlokalizowana na skwerze w miejscu wskazanym w rysunku zmiany planu, z dachem wysokim krytym dachówką.

## **5. Warunki ochrony**

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## **§ 35.**

**Teren elementarny CM.A 13/5 o powierzchni 0,378 ha.**

### **1. Funkcja terenu:**

- 1) teren centralny miasta i strefa koncentracji usług - CM,
- 2) preferowane przeznaczenia terenu - zabudowa usługowa z biurami i mieszkaniami w wyższych kondygnacjach, w kamienicach narożnych preferowana lokalizacja obiektów o funkcji ogólnodostępnej, szczególnie użyteczności publicznej.

### **2. Kształtowanie zabudowy:**

- 1) istniejąca zabudowa pawilonowa docelowo do przebudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu lub do likwidacji,
- 2) zabudowa w formie kamienic staromiejskich lokalizowanych od frontu, z zabudową towarzyszącą, oficynową usytuowaną w głębi posesji,
- 3) zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, obreźną zabudowę kwartału,
- 4) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

### **3. Zasady i warunki parcelacji terenu:**

- 1) podział geodezyjny działek w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- 2) dopuszcza się korekty podział nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10.

### **4. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 1.0,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 3.5,**
- 3) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa frontowa - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 25,0 n.p.t.**
  - b) zabudowa towarzysząca - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 6,0 m n.p.t.**
- 4) obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - 1.5 m.

- 5) dojazd do nieruchomości od ulic Kazimierza Wielkiego, Kramarskiej, Kuśnierzy i ulicy pieszojezdnej 08 KD.G.P. Dojazd do działki wewnętrznej poprzez bramy przejazdowe,
- 6) obsługa inżynierska z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach: Kuśnierzy, Kazimierza Wielkiego, Kramarskiej,
- 7) zaleca się realizację stacji jednotransformatorowej, co najmniej czteropolowej z transformatorem do 630 kVA zasilanej linią kablową 15 kV z ulicy i realizowanej jako wolnostojąca lub wbudowana. Forma stacji transformatorowej musi być dostosowana do formy zabudowy staromiejskiej, i wymaga opinii oraz pozwolenia PSOZ Oddział w Szczecinie. Zalecana stacja dobudowana, zlokalizowana na skwerze w miejscu wskazanym w rysunku zmiany planu, z dachem wysokim krytym dachówką.

## 5. Warunki ochrony.

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## § 36.

**Teren elementarny SM.A 15/1 o powierzchni 0,097 ha.**

### 1. Funkcja terenu:

- 1) śródmiejski teren mieszkaniowy - SM,
- 2) preferowane przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach.

### 2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowa w formie kamienic staromiejskich lokalizowanych od frontu, z zabudową towarzyszącą, oficynową usytuowaną w głębi posesji. Zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, obreźną zabudowę kwartału,
- 2) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) podział geodezyjny działek w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- 2) dopuszcza się korekty podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10.

### 4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,7,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 2,5,**
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych **TZ = 0,1,**

- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa frontowa od strony ul. Kazimierza Wielkiego i Bolesława Chrobrego - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 25,0 m n.p.t.**
  - b) zabudowa towarzysząca od strony ul. Garncarskiej do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 9,0 m n.p.t.**
- 5) obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - 1.5 m.
- 6) dojazd do nieruchomości od ulic Bolesław Chrobrego, Kazimierza Wielkiego i Garncarskiej oraz od strony ulicy pieszojezdnej 04 KD.G.P.,
- 7) obsługa inżynierska z sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w ulicach: Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego, Garncarskiej.

## 5. Warunki ochrony.

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## § 37.

**Teren elementarny SM.A 15/2 o powierzchni 0,124 ha.**

### 1. Funkcja terenu:

- 1) śródmiejski teren mieszkaniowy - SM.
- 2) preferowane przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach.

### 2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowa w formie kamienic staromiejskich lokalizowanych od frontu, z zabudową towarzyszącą, oficynową usytuowaną w głębi posesji. Zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, obrzeżną zabudowę kwartału,
- 2) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 4) istniejąca zabudowa przy ul. Chrobrego 12, 14 i 16 do zachowania.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) podział geodezyjny działek w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- 2) dopuszcza się korekty podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10.

### 4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,7,**
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 2,5,**

- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych  $TZ = 0,1$ ,
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa frontowa - do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 25,0$  n.p.t.
  - b) zabudowa towarzysząca od strony ul. Garncarskiej do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 9,0$  m n.p.t.
- 5) obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - 1.5 m.
- 6) dojazd do nieruchomości od ulic Bolesława Chrobrego i Garncarskiej,
- 7) obsługa inżynierska z sieci uzbrojenia podziemnego, zlokalizowanych w ulicach: Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego, Garncarskiej.

## 5. Warunki ochrony.

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## § 38.

**Teren elementarny SM.A 15/3 o powierzchni 0,076 ha.**

### 1. Funkcja terenu:

- 1) śródmiejski teren mieszkaniowy - SM,
- 2) preferowane przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach.

### 2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowa w formie kamienic staromiejskich lokalizowanych od frontu. Zabudowę frontową należy lokalizować jako zwartą, obrzeżną zabudowę kwartału,
- 2) obowiązująca linia zabudowy frontowej zgodna z historyczną linią zabudowy,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

### 3. Zasady i warunki parcelacji terenu:

- 1) podział geodezyjny działek w części frontowej z uwzględnieniem podziału historycznego,
- 2) dopuszcza się korekty podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w § 10.

### 4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 1.0$ ,
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 2.5$ ,
- 3) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż  $HZ = 12,0$  m n.p.t.
- 4) dojazd do nieruchomości od ulicy Garncarskiej,

- 5) zaleca się realizację stacji jednotransformatorowej, co najmniej czteropolowej z transformatorem do 630 kVA zasilanej linią kablową 15 kV z ulicy i realizowanej jako wolnostojąca lub wbudowana. Forma stacji transformatorowej musi być dostosowana do formy zabudowy staromiejskiej, i wymaga opinii oraz pozwolenia PSOZ Oddział w Szczecinie. Zalecana stacja dobudowana, zlokalizowana na skwerze w miejscu wskazanym w rysunku zmiany planu, z dachem wysokim krytym dachówką.

## 5. Warunki ochrony.

Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## § 39.

### **Teren elementarny 01 KD.G.LG o powierzchni 0,677 ha.**

1. Ulica gminna, lokalna główna dla obszaru Starego Miasta obsługująca obszar centralny miasta i strefę koncentracji usług - odcinek ul. Kazimierza Wielkiego i Bolesława Chrobrego. Dwa pasy ruchu szerokości 3,50 m oraz dwustronne chodniki o zmiennej szerokości od 2,00 do 5,50 m.  
Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z historycznym układem ulicy - 13,0 - 18,0 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów osobowych oraz dla ruchu dostawczego i komunikacji autobusowej. Trasa komunikacji autobusowej miejskiej, zatoka autobusowa wydzielona z jezdni.
3. W godzinach funkcjonowania usług parkowanie ograniczone czasowo w miejscach wyznaczonych. Zakaz parkowania wzdłuż jezdni i na chodnikach.
4. Zalecany poziom swobody ruchu - D - dopuszczalne niedogodności i nierównomierności natężenia ruchu.
5. Ustala się wprowadzenie zadrzewienia przyulicznego oraz miejsc postojowych w zatokach szerokości 2,50 m po wschodniej stronie ulicy.
6. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu dla instalacji uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
7. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

#### § 40.

**Teren elementarny 02 KD.G.L o powierzchni 0,155 ha.**

1. Ulica gminna, lokalna obsługująca obszar centralny miasta i strefę koncentracji usług - odcinek ul. Bolesława Chrobrego. Dwa pasy ruchu szerokości 3,50 m oraz dwustronne chodniki o zmiennej szerokości od 2,00 do 3,50 m.  
Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z historycznym układem ulicy - 21,0 - 31,0 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów osobowych oraz dla ruchu dostawczego.
3. Sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi w strefie wyciszonego ruchu.
4. W godzinach funkcjonowania usług parkowanie ograniczone czasowo w miejscach wyznaczonych. Zakaz parkowania wzdłuż jezdni i na chodnikach.
5. Poziom swobody ruchu - C - ruch równomierny, dopuszczalne ograniczenia swobody manewrowania.
6. Ustala się wprowadzenie zadrzewienia przyulicznego oraz miejsc postojowych w zatokach po stronie północnej ulicy.
7. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu dla instalacji uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
8. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

#### § 41.

**Teren elementarny 03 KD.G.P o powierzchni 0,007 ha.**

1. Ulica gminna, pieszojezdna obsługująca obszar śródmiejskich terenów mieszkaniowych - przeskok przy Kanale Młyńskim. Szerokości w liniach rozgraniczających od 3,0 do 4,0 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla pieszych.
3. Zakaz parkowania.
4. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu jedynie dla instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.
5. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.



## § 42.

### **Teren elementarny 04 KD.G.P o powierzchni 0,026 ha.**

1. Ulica gminna, pieszojezdna obsługująca obszar śródmiejskich terenów mieszkaniowych. Szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z historycznym przebiegiem ulicy od 6,50 do 9,00 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów osobowych w celu dojazdu do posesji.
3. Zakaz parkowania.
4. Sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi na ciągach pieszojezdnych.
5. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu jedynie dla instalacji oświetlenia zewnętrznego, telefonicznej kanalizacji magistralnej oraz istniejącej sieci kanalizacyjnej.
6. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## § 43.

### **Teren elementarny 05 KD.G. L o powierzchni 0,095 ha.**

1. Ulica gminna, lokalna obsługująca obszar śródmiejskich terenów mieszkaniowych. Dwa pasy ruchu szerokości 3,5 m oraz dwustronne chodniki o zmiennej szerokości od 2,0 do 3,0 m po stronie północnej oraz 2,0 do 4,0 m południowej. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z historycznym układem ulicy - 9,00 - 12,0 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów osobowych oraz dla ruchu dostawczego.
3. Sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi w strefie wyciszonego ruchu.
4. W godzinach funkcjonowania usług parkowanie wzdłuż jezdni ograniczone czasowo.
5. Poziom swobody ruchu - C - ruch równomierny, dopuszczalne ograniczenia swobody manewrowania.
6. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu dla instalacji uzbrojenia podziemnego zgodnie z zasadami ogólnymi, z wyłączeniem instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego (prowadzonej po budynkach) oraz magistralnej kanalizacji telefonicznej (wyłącznie sieć rozdzielcza).



7. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

#### § 44.

**Teren elementarny 06 KD.G.L o powierzchni 0,290 ha.**

1. Ulica gminna, lokalna obsługująca obszar centralny miasta i strefę koncentracji usług - odcinek ulicy Grodzkiej. Jeden pas ruchu szerokości 3,50 m oraz dwustronne chodniki o szerokości 2,50 m po stronie zachodniej i od 1,50 m do 4,00 m po stronie wschodniej. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z historycznym układem ulicy - 12,0 - 20,0 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów osobowych oraz dla ruchu dostawczego.
3. Sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi w strefie wyciszonego ruchu.
4. W godzinach funkcjonowania usług parkowanie ograniczone czasowo w miejscach wyznaczonych. Zakaz parkowania wzdłuż jezdni i na chodnikach.
5. Poziom swobody ruchu - C- ruch równomierny, dopuszczalne ograniczenia swobody manewrowania.
6. Ustala się wprowadzenie zadrzewienia przyulicznego oraz miejsc postojowych w zatokach szerokości 2,50 m po zachodniej stronie ulicy.
7. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu dla instalacji uzbrojenia podziemnego według ustaleń ogólnych, za wyjątkiem sieci ciepłej (sieć ciepła istniejąca do przeniesienia).
8. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

#### § 45.

**Teren elementarny 07 KD.G.P o powierzchni 0,134 ha.**

1. Ulica gminna, pieszojezdna obsługująca obszar centralny miasta i strefę koncentracji usług - nowo projektowany odcinek ulicy. Szerokości w liniach rozgraniczających zgodne z historycznym przebiegiem ulicy od 12,00 do 14,00 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów dostawczych.

3. Zakaz parkowania.
4. Sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi na ciągach pieszojezdnych.
5. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu dla instalacji uzbrojenia podziemnego zgodnie z zasadami ogólnymi.
6. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

#### § 46.

**Teren elementarny 08 KD.G.P o powierzchni 0,044 ha.**

1. Ulica gminna, pieszojezdna obsługująca obszar centralny miasta i strefę koncentracji usług. Szerokości w liniach rozgraniczających zgodne z historycznym przebiegiem ulicy od 3,00 do 6,00 m.
2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów dostawczych.
3. Zakaz parkowania.
4. Sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi na ciągach pieszojezdnych.
5. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu dla instalacji uzbrojenia podziemnego z zasilaniem od strony ulicy 09 KD.G.L wyłącznie dla następujących sieci:
  - 1) sieci wodociągowe o średnicy do Ø 100,
  - 2) sieć gazowa niskiego ciśnienia o średnicy do Ø 100,
  - 3) sieć kanalizacji deszczowej,
  - 4) sieć kanalizacji sanitarnej.
 Pozostałe sieci zasilające obiekty należy przewidzieć poza liniami regulacyjnymi.
6. Zaleca się sklepienie przejścia dla pieszych łękami rozpiętymi między budynkami.
7. Teren opracowania objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

#### § 47.

**Teren elementarny 09 KD.G.L o powierzchni 0,184 ha.**

1. Ulica gminna, lokalna obsługująca obszar centralny miasta i strefę koncentracji usług. Dwa pasy ruchu szerokości 3,50 - 5,00 m oraz dwustronne chodniki o zmiennej szerokości od 2,50 do 5,00 m. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodna z historycznym układem ulicy - 12,0 - 18,0 m.

2. Ulica dostępna wyłącznie dla samochodów osobowych oraz dla ruchu dostawczego.
3. Sposób kształtowania ulicy zgodny z zasadami obowiązującymi w strefie wyciszonego ruchu.
4. W godzinach funkcjonowania usług parkowanie ograniczone czasowo w miejscach wyznaczonych. Zakaz parkowania wzdłuż jezdni i na chodnikach.
5. W miejscu wyznaczonym, w zatoce wydzielonej z jezdni rezerwuje się miejsce dla postoju taksówek.
6. Poziom swobody ruchu - C- ruch równomierny, dopuszczalne ograniczenia swobody manewrowania.
7. W liniach rozgraniczających ulicy przewidziano rezerwę terenu dla instalacji uzbrojenia podziemnego zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
8. Teren objęty jest strefą „A” ochrony konserwatorskiej i strefą „W II” ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

## ROZDZIAŁ IV.

### USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 48.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego zmianą planu, zawarte w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr LXXXIII/451/94 z dnia 17 maja 1994 r.

#### § 49.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze objętym niniejszą zmianą planu ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.


#### § 50.


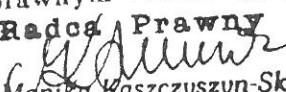
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Stargardzie Szczecińskim.

## § 51.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

  
ADAM KISIO

  
Opinia Nr 12/88  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym  
**Radca Prawny**  
  
mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba