

**UCHWAŁA NR X/112/2003**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim**  
**z dnia 26 sierpnia 2003 r.**

**w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10.**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984 i Nr 130, poz.1112), w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717), uchwala się, co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/496/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu uchwala się **zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego**, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz.73, Nr 10, poz.76 i Nr 15, poz.137, z 1996 r. Nr 1, poz.4 i 5, z 1997 r. Nr 5, poz.40 i Nr 12, poz.95, z 1998 r. Nr 2, poz.24 i Nr 14, poz.90, Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 9, poz.100, Nr 14, poz.157, Nr 40, poz.650 i 651, z 2001 r. Nr 9, poz.170, Nr 18, poz.359 i Nr 37, poz.869, z 2002 r. Nr 57, poz.1305, Nr 99, poz.2431 i 2432 oraz z 2003 r. Nr 24, poz.322), **dotyczącą terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10, o łącznej powierzchni 64,8 ha.**

2. Zmiana planu, o której mowa w ust.1, obowiązuje na obszarze, którego granice przedstawiono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem zmiany planu są ustalenia dla wielofunkcyjnej struktury ogólnomiejskiej z uwzględnieniem w szczególności: mieszkalnictwa o niskiej i średniej intensywności z obsługą komunikacji, terenów drobnego biznesu, terenów handlowych, usługowych, stacji paliw.

4. Zakres zmiany planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub 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 zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 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 zdrowia ludzi;
- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu;
- 10) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 2. Zmiana planu składa się z:

- 1) tekstu ustaleń – stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu – stanowiącego integralną część uchwały jako Załącznik – oryginał w postaci wydruku w skali 1 : 1000 oraz w postaci kopii numerycznej.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas terenu porośniętego roślinnością rodzimych odmian w formie zadrzewień i krzewów, z dużym udziałem roślinności zimozielonej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację budynków pomiędzy tą linią, a granicą działki od strony ulicy, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych central telefonicznych, które można realizować w tym obszarze;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że krawędź zewnętrzna frontowej ściany budynku musi się znaleźć dokładnie na tej linii.

§ 4. 1. Linie rozgraniczające terenów wyznaczonych niniejszą zmianą planu oraz ich symbole graficzne określa rysunek zmiany planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu.

3. Linie rozgraniczające określają zobowiązanie do zgodnego z tą linią wydzielenia terenów o różnej funkcji i różnym sposobie zagospodarowania.

§ 5. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania.

2. Na terenie objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych i nietrwałych – z wyjątkiem miejsc wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

## **Dział II**

### **Przeznaczenie terenów i ustalenia dotyczące zasady ich zagospodarowania**

#### **Rozdział 1**

##### **Tereny budowlane**

##### **Zabudowa mieszkaniowo-usługowa**

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1.MW/U**, **2.MW/U**, **4.MW/U** i **5.MW/U** na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) można lokalizować wyłącznie budynki wielorodzinne, obiekty technologiczne niezbędne do obsługi technicznej budynków mieszkalnych oraz obiekty i urządzenia usług społecznych i komercyjnych służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców, w tym wolnostojące budynki handlu, gastronomii, kultury, kultu, oświaty oraz nieuciążliwej rozrywki, o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, a także szkolne boiska i obiekty sportowe oraz obiekty małej architektury (wyjątek stanowi jedna działka wydzielona na obszarze oznaczonym symbolem 1.MW/U, na której można usytuować 1 budynek handlowy o powierzchni 900 m<sup>2</sup>);
- 2) w parterach budynków mieszkalnych można wydzielać pomieszczenia o powierzchni do 400 m<sup>2</sup> na cele prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej nieuciążliwe usługi;
- 3) budynki mieszkalne należy wyposażyć w podziemne garaże lub parkingi;
- 4) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych samochodów osobowych i dostawczych w ilości niezbędnej dla obsługi działalności usługowej oraz parkowania mieszkańców danego terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuje się:

- 1) lokalizowania parkingów nie powiązanych z funkcją obiektów lokalizowanych na działkach budowlanych oraz naziemnych garaży;
- 2) prowadzenia innych niż określone w ust.2 form działalności gospodarczej;
- 3) parkowania samochodów dostawczych w godzinach innych niż w czasie otwarcia sklepów oraz samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 tony.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dachy kształtować należy jako strome, dwu lub wielospadowe, względnie mansardowe, o połaciach dachowych zbiegających się parami w kalenicy i jednakowym kącie ich nachylenia ustalonym w granicach 35-45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) budynki mieszkalne wielorodzinne nie mogą mieć wysokości większej niż cztery kondygnacje (w tym czwarta w dachu) i 16 m;
- 5) budynki usługowe nie mogą mieć wysokości większej niż jedna kondygnacja i 8 m.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U można wydzielać działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych na cele budowy towarzyszącej infrastruktury technicznej, które mogą mieć powierzchnię odpowiednią do potrzeb, z zachowaniem dostępu do drogi.

6. Dla obiektów lokalizowanych na terenach MW/U należy wykonać badania gruntu.

7. Uciążliwość planowanych usług nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich.

§ 7.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 6.U na cele zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o który mowa w ust.1, można lokalizować:

- 1) targowiska i kiermasze oraz związane z nimi obiekty tymczasowe, budynki sanitarne niezbędne dla usług, pawilony handlowe i usługowe o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup> oraz obiekty małej architektury;
- 2) ogólnie dostępne parkingi wraz z obiektami zaplecza administracyjnego dla parkingów.

3. Dla terenu zabudowy usługowej **U** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dachy kształtować należy jako strome, symetryczne, dwu lub wielospadowe, względnie mansardowe, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) budynki usługowe nie mogą mieć wysokości większej niż dwie kondygnacje (w tym druga w dachu) i 8 m;
- 5) budynki należy lokalizować poza sieciami infrastruktury technicznej, których przebieg jest widoczny na rysunku zmiany planu.

4. Na terenie zabudowy usługowej **U** można dokonywać podziału terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2 000 m<sup>2</sup>.

5. Uciążliwość planowanych usług nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich.

§ 8.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **8.MJ/G** i **40.MJ/G** na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze, budynki służące działalności gospodarczej w rzemiośle, budynki gospodarczo-garażowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki techniczne niezbędne dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej oraz obiekty małej architektury.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą **MJ/G** ustala się następujące zasady ich zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dachy kształtować należy jako strome, dwu lub wielospadowe, względnie mansardowe, o połaciach dachowych zbiegających się parami w kalenicy i jednakowym kącie ich nachylenia ustalonym w granicach 35-45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) budynki nie mogą mieć wysokości większej niż dwie kondygnacje (w tym druga w dachu) i 10 m;



5) na terenie posesji należy wydzielić miejsca parkowania pojazdów w liczbie odpowiedniej do prowadzonej działalności gospodarczej.

4. Ewentualna uciążliwość planowanej działalności gospodarczej nie może przenikać na nieruchomości stanowiące własność osób trzecich.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą **MJ/G** można dzielić wyłącznie na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>.

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: od **9.MJ** do **20.MJ** i od **22.MJ** do **27.MJ** na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: od **9.MJ** do **16.MJ**, **20.MJ** i od **22.MJ** do **27.MJ** można lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz budynki gospodarczo-garażowe na samochody osobowe o nośności do 2,5 tony (w liczbie odpowiednio: 1 garaż zawierający do 3 stanowisk na 1 budynek mieszkalny wolnostojący lub 1 garaż zawierający do 2 stanowisk na 1 budynek bliźniaczy).

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **17.MJ** do **19.MJ** można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej oraz garaże na samochody osobowe o nośności do 2,5 tony (w liczbie jak w ust.2 lub 1 garaż zawierający 1 stanowisko na 1 budynek szeregowy lub atrialny - stanowiący jedną bryłę architektoniczną z budynkiem mieszkalnym).

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **9.MJ**, **12.MJ**, **15.MJ**, **22.MJ**, **26.MJ** i **27.MJ** w budynku mieszkalnym można wydzielić część pomieszczeń nie przekraczającą 25% powierzchni użytkowej parteru budynku mieszkalnego na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej, obejmującej usługi w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, z wyjątkiem terenów określonych w ust.4, ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej.

6. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej (np. kontenerowe centrale telefoniczne) oraz obiekty małej architektury i altany.

7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MJ** ustala się następujące zasady ich zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć:
  - a) na terenach zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach zabudowy szeregowej i atrialnej nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć:
  - a) na terenach zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach zabudowy szeregowej i atrialnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dachy kształtować należy jako strome, dwu lub wielospadowe, względnie mansardowe, o połaciach dachowych zbiegających się parami w kalenicy i jednakowym kącie ich nachylenia ustalonym w granicach  $35 \div 45^{\circ}$ , z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) budynki nie mogą mieć wysokości większej niż:
  - a) budynki mieszkalne – dwie kondygnacje (w tym druga w dachu) i 10 m,
  - b) budynki gospodarczo-garażowe – jedna kondygnacja i 6 m.

8. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MJ** na działki budowlane:

- 1) podziału geodezyjnego terenu należy dokonywać zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszczalne jest dokonanie innego niż określono na rysunku zmiany planu podziału terenu pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - a) działki budowlane w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) działki budowlane w zabudowie szeregowej i atrialnej nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - c) działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§ 10.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **31.G/M** na cele działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, można lokalizować budynki produkcyjne i usługowe, budynki administracyjno-socjalne, drobne magazyny i hurtownie oraz budynki zaplecza, w tym budynki infrastruktury technicznej i garaże.

3. W budynkach, o których mowa w ust.2, można wydzielić część pomieszczeń (nie większą niż 15% powierzchni użytkowej obiektu) na cele mieszkalne, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właściciela lub zatrudnionych w obiekcie pracowników.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych;
- 2) można lokalizować ogólniedostępne parkingi wraz z zapleczem administracyjnym dla ich obsługi.

5. Ewentualną uciążliwość planowanej działalności gospodarczej należy zamknąć w granicach władania terenem.

6. Dla terenu działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową **G/M** ustala się następujące zasady ich zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dachy kształtować należy jako strome, dwu lub wielospadowe, względnie mansardowe, o połaciach dachowych zbiegających się parami w kalenicy i jednakowym kącie ich nachylenia ustalonym w granicach  $35 \div 45^0$ , z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) budynki nie mogą mieć wysokości większej niż dwie kondygnacje (w tym druga w dachu) i 10 m;
- 5) na działkach należy wydzielić miejsca parkowania pojazdów w liczbie odpowiedniej do prowadzonej działalności gospodarczej;
- 6) wolne od zabudowy muszą zostać obszary oznaczone na rysunku zmiany planu jako teren zarezerwowany pod strefę od planowanej linii energetycznej 110 KV;
- 7) strefa, o której mowa w pkt 6, jest związana z budową planowanej sieci energetycznej wysokiego napięcia 110 KV (przebiegającej przez teren, o którym mowa w ust.1) zasilającej od strony zachodniej z linii 110 KV Morzyczyn-Pyrzyce planowaną stacją transformatorową 110 KV/15 KV zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **30.EE1** i wynosi 60 m (po 30 m na każdą stronę, licząc od osi linii), z czego na terenie działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową **G/M** wynosi w sumie 38 m.

7. Teren działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową **G/M** może podlegać podziałowi na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2 000 m<sup>2</sup>, przy czym działka budowlana powstająca z podziału musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **33.KS/U** i **34.KS/U** na cele stacji paliw i usług.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować obiekty związane z dystrybucją paliw oraz obiekty handlu (o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>) i gastronomii.



3. Dla terenów stacji paliw i usług **KS/U** ustala się następujące zasady ich zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych - jedna kondygnacja i do 8 m.

4. Zakazuje się dokonywania podziałów terenów stacji paliw i usług **KS/U**.

## **Rozdział 2**

### **Tereny techniczne**

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) oznaczonych symbolem **30.EE1** na cele urządzeń energetycznych wysokich napięć (główny punkt zasilania – GPZ, stacja transformatorowa 110 KV/ 15 KV);
- 2) oznaczonych symbolami: **3.EE**, **7.EE**, **21.EE**, **37.EE** na cele urządzeń energetycznych średniego napięcia (stacje transformatorowe 15 KV/220V).

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować wyłącznie urządzenia energetyczne, a na terenie **30.EE1** dodatkowo budynki administracyjno-biurowe związane z funkcjonowaniem urządzeń energetycznych.

3. Dachy budynków administracyjno-biurowych kształtować należy jako strome, symetryczne, dwu lub wielospadowe, względnie mansardowe, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce, a dachy budynkowych stacji transformatorowych (tereny oznaczone symbolami **EE**) - jako dwu lub czterospadowe.

4. Obiekty lokalizowane na terenach urządzeń energetycznych nie mogą mieć wysokości większej niż dwie kondygnacje i 10 m.

5. Zakazuje się podziału terenów urządzeń energetycznych **EE**.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **32.NO** na cele urządzeń oczyszczania ścieków (przepompownia ścieków).

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, można lokalizować przepompownie ścieków sanitarnych, separatory i osadniki ścieków deszczowych oraz budynki socjalne związane z oczyszczaniem ścieków.

3. Budynki lokalizowane na terenie, o którym mowa w ust.1, nie mogą mieć wysokości większej niż 8 m.

4. Zakazuje się dokonywania podziałów terenu urządzeń oczyszczania ścieków.

§ 14. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **35.TK**, **36.TK** i **38.TK** na cele podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3** **Tereny zieleni**

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **28.ZI** i **39.ZI** na cele zieleni izolacyjnej.

2. Tereny zieleni izolacyjnej **ZI** posiadają szerokość 30 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, należy urządzić gęstą wielopiętrową strefę zieleni z dużym udziałem drzew i krzewów zimozielonych w celu ochrony położonej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przed kurzem, zanieczyszczeniami i hałasem, wynikającymi z ruchu pojazdów na drodze ekspresowej S-10.

4. Na terenie zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem **39.ZI** nasadzenia drzew powinny nastąpić poza oznaczoną na rysunku zmiany planu strefą oddziaływania linii energetycznej 110 KV.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) można lokalizować podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz sytuować kontenerowe stacje transformatorowe i kontenerowe centrale telefoniczne;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków.

6. Zakazuje się dokonywania podziałów terenów zieleni izolacyjnej.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **29.ZP** na cele zieleni publicznej.

2. Teren, o którym mowa w ust.1, powinien mieć charakter parku osiedlowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, można lokalizować obiekty małej architektury oraz urządzenia związane z różnymi formami wypoczynku i rekreacji codziennej, służące mieszkańcom osiedla.

4. Na terenie zieleni publicznej **ZP** na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej przeznaczyć należy 80% powierzchni działki, a nie więcej niż 20% powierzchni działki można przeznaczyć na cele lokalizowania urządzeń, o których mowa w ust.3.

5. Zakazuje się dokonywania podziału terenu.

## **Rozdział 4**

### **Tereny komunikacji**

§ 17. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KK** na cele infrastruktury kolejowej.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem:

- 1) **KDW** - na cele publicznych dróg wojewódzkich;
- 2) **KZ** - na cele publicznych dróg zbiorczych;
- 3) **KL** - na cele publicznych dróg lokalnych;
- 4) **KD** - na cele publicznych dróg dojazdowych;
- 5) **KX** - na cele publicznych dróg pieszo-rowerowych.

2. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic można sytuować wyłącznie urządzenia służące komunikacji, sieci techniczne, zielen przyuliczną oraz wiaty przystankowe z ewentualnymi punktami sprzedaży biletów i prasy.

§ 19. Dla poszczególnych dróg ustala się:

- 1) droga wojewódzka **KDW 106**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 30 m,
  - b) zalecana szerokość jezdni – 7,5 m,
  - c) chodnik obustronny i ścieżka rowerowa;
- 2) droga zbiorcza **KZ.1**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – szerokość zmienna od 24 m do 40 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) zalecana szerokość jezdni – 7,5 m,
  - c) chodnik obustronny i droga rowerowa dwukierunkowa o szerokości 2,5 m;
- 3) droga zbiorcza **KZ.2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
  - b) zalecana szerokość jezdni – 7,5 m,
  - c) chodnik obustronny;
- 4) droga lokalna **KL.1**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
  - b) zalecana szerokość jezdni – 7,5 m,
  - c) chodnik obustronny i droga rowerowa dwukierunkowa o szerokości 2,5 m;

- 5) droga lokalna **KL.2**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
  - b) zalecana szerokość jezdni – 7,5 m,
  - c) chodnik jednostronny i droga pieszo-rowerowa o szerokości 3,5 m;
- 6) drogi dojazdowe od **KD.1** do **KD.8**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) dla dróg **KD.1**, **KD.5**, **KD.7** zalecana szerokość jezdni - 5 m, obustronne chodniki, z przystosowaniem drogi do ruchu rowerowego,
  - c) dla drogi **KD.4** – zalecana szerokość jezdni – 5 m, obustronne chodniki z przystosowaniem do ruchu rowerowego na części drogi i z drogą rowerową o szerokości 2,5 m na odcinku drogi oznaczonym na rysunku zmiany planu,
  - d) dla pozostałych dróg dojazdowych – jezdnie jednoprzestrzenne w zabudowie mieszkaniowej o ruchu uspokojonym i charakterze pieszo-jezdnym, z nawierzchnią rozbiegającą i urządzeniami spowalniającymi prędkość ruchu oraz małą architekturą;
- 7) droga dojazdowa **KD.9**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m z poszerzeniem w północno-wschodnim końcu, zgodnym z rysunkiem zmiany planu, związanym z wprowadzeniem jej w rondo u zbiegu ulic **KD.9** i **KL.1**,
  - b) zalecana szerokość jezdni 7,5 m,
  - c) obustronne chodniki, droga rowerowa o szerokości 2,5 m;
- 8) drogi pieszo-rowerowe od **KX.1** do **KX.4** - szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m.

**§ 20.1.** Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Odległości linii zabudowy, o których mowa w ust.1, usytuowane zostały w odległości:

- 1) od skrajnej krawędzi jezdni drogi ekspresowej dla zabudowy wielorodzinnej przeznaczonej na pobyt ludzi – 110 m;
- 2) od skrajnej krawędzi jezdni drogi ekspresowej w przypadku lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i administracyjno-biurowych – 90 m;
- 3) od skrajnej krawędzi jezdni drogi ekspresowej dla zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi – 40 m;
- 4) od skrajnej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej **KDW.106** – 30 m;
- 5) od linii rozgraniczających pozostałych dróg i ulic – 6 m;
- 6) od linii energetycznej 110 kV – 30 m od osi linii.

**§ 21.** Poza obsługą komunikacyjną zewnętrzną terenów, na obszarze zmiany planu należy zapewnić dojazdy pożarowe do budynków w sposób i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

### **Dział III**

## **Ustalenia dotyczące wszystkich terenów w obszarze opracowania zmiany planu**

### **Rozdział 1**

#### **Ochrona dóbr kultury**

**§ 22. 1.** Na terenie zmiany planu występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte granicami stref ochrony konserwatorskiej „W.III”.

2. Granice stref ochrony konserwatorskiej, ustalone zgodnie z pismem Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie z dnia 19 sierpnia 1992 r. znak PSOZ/Sz-n/I/5346/171/92, określa rysunek zmiany planu.

3. Strefy „W.III”, o których mowa w ust.1, stanowią strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegające na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

4. W strefach „W.III”, o których mowa w ust.3, istnieje obowiązek:

- 1) uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora;
- 3) powiadomienia przez właściciela, użytkownika terenu lub inwestora służb ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2 tygodniowym;
- 4) uzyskania stosownego zezwolenia od Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozpoczęcie prac ziemnych (badania archeologiczne mają charakter sezonowy – można ich dokonywać w okresie od maja do października).

### **Rozdział 2**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu**

**§ 23. 1.** Teren objęty zmianą planu jest położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 – Zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów oraz na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard – Południe”.



2. Z uwagi na uwarunkowania, o których mowa w ust.1, w obszarze objętym zmianą planu obowiązują ustalenia zgodne z decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego znak OŚR-Ś-2/6226/1/99 z dnia 7 grudnia 1999 r. ustanawiającą strefę ochronną ujęcia, o którym mowa w ust.1.

3. Dla inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne należy zbadać warunki hydrogeologiczne realizacji i eksploatacji tych przedsięwzięć.

4. Przy lokalizacji stacji paliw tereny należy wyposażyć w punkty obserwacyjno-pomiarowe dla monitoringu wód podziemnych.

5. Zakazane jest:

- 1) budowanie hurtowni i magazynów produktów naftowych oraz innych substancji chemicznych mogących zanieczyścić podłoże gruntowe;
- 2) wprowadzanie do wód powierzchniowych i do ziemi ścieków nie spełniających wymogów określonych w przepisach szczegółowych.

6. Wymagane jest:

- 1) przy realizacji budynków i osiedli mieszkalnych – odpowiednie wcześnie przygotowanie infrastruktury pozwalającej na nieszkodliwe dla środowiska gruntowo-wodnego i odpowiadające współczesnej technice odprowadzanie ścieków oraz usuwanie odpadów;
- 2) przy budowie i modernizacji niezbędnych dróg publicznych - zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na wykluczenie szkodliwego wpływu na środowisko zanieczyszczonych wód opadowych pasma drogowego;
- 3) przy prowadzeniu odwodnień budowlanych – maksymalne ograniczenie wielkości poboru wody oraz czasu trwania odwodnień i bezwzględne wykluczenie możliwości zanieczyszczenia odprowadzanej wody;
- 4) przy budowie ogólnie dostępnych parkingów dla samochodów osobowych oraz parkingów zakładowych dla różnych środków transportu i maszyn – zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenu parkingów;
- 5) w zakresie mycia pojazdów mechanicznych – zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkingów oraz wykluczających bezpośrednią lub pośrednią migrację do wód powierzchniowych lub podziemnych.

**§ 24. 1.** Projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi odrębnymi przepisami – ustawa prawo budowlane.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej na potrzeby bytowe, nakazuje się zaopatrzenie ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i z przyjętym programem ochrony ludności miasta Stargardu Szczecińskiego w sytuacjach awaryjnych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z zaopatrzeniem ludności cywilnej w wodę (studnie awaryjne) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U, na terenie zieleni publicznej ZP oraz na terenach usług U.

**§ 25.** Zmiana planu uwzględnia uciążliwość planowanej drogi – obejścia południowego miasta Stargardu Szczecińskiego w ciągu drogi krajowej nr 10 - o parametrach drogi ekspresowej E, poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej, a drogą, o której mowa oraz wskazanie zasad jej kształtowania i doboru gatunków zadrzewień, celem ochrony mieszkańców terenów przyległych przed niekorzystnym oddziaływaniem drogi.

**§ 26. 1.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U, terenach usług U, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą MJ/G, terenach działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową G/M, terenach stacji paliw i usług KS/U, terenie komunikacji KDW.106 i terenach infrastruktury TK dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MJ, 12 MJ, 15 MJ, 22 MJ, 26 MJ i 27 MJ dopuszcza się umieszczanie szyldów związanych z działalnością prowadzoną na danej działce, umieszczonych na budynku – do wysokości stropu nad parterem.

3. Na terenach komunikacji KZ, KL, KD, KX i KK, terenach urządzeń energetycznych EE1 i EE, terenie urządzeń oczyszczania ścieków NO, terenach zieleni ZI i ZP nie dopuszcza się umieszczania reklam i szyldów.

4. Formę reklamy należy dostosować do charakteru krajobrazu miejskiego.

5. Reklamy powinny być skoordynowane wymiarowo i tworzyć ład przestrzenny.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 27. 1.** Ustala się wyposażenie terenu objętego zmianą planu w sieci infrastruktury technicznej, a w tym w sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną.

2. Sieci, o których mowa w ust.1, należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych lub na terenach zieleni rekreacyjnej, w sposób nie utrudniający jej wykorzystania określonego niniejszą zmianą planu.

**§ 28.** 1. Zasilanie w energię elektryczną nastąpi z przedłużonej linii kablowej SN – 15 KV przez cztery planowane stacje transformatorowe usytuowane na obszarze zmiany planu na terenach wskazanych na rysunku zmiany planu (EE).

2. Rozbudowa sieci elektroenergetycznej będzie następowała sukcesywnie, odpowiednio do tempa budowy domów.

**§ 29.** 1. Ścieki sanitarne odprowadzone zostaną siecią kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym do kolektora kanalizacji sanitarnej prowadzącego ścieki systemem grawitacyjnym do przepompowni ścieków NO i dalej kanałem tłocznym w ulicy Władysława Broniewskiego do oczyszczalni ścieków.

2. Zakazuje się budowy zbiorników na ścieki.

3. Nakazuje się wyprzedzającą budowę kanalizacji sanitarnej w stosunku do budowy budynków mieszkalnych lub usługowych.

**§ 30.** 1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego znajdującego się w ulicy Władysława Broniewskiego.

2. Rozprowadzenie wody po osiedlu nastąpi poprzez budowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym.

3. Zakazuje się zaopatrywania budynków z indywidualnych ujęć wody.

4. Przy budowie sieci wodociągowej należy zapewnić źródła wody do zewnętrznego gaszenia ognia w ilości i w miejscach określonych w przepisach szczególnych.

**§ 31.** 1. Wody deszczowe z dachów budynków na działkach budowlanych można odprowadzać do gruntu lub do planowanej kanalizacji deszczowej, natomiast z ulic i terenów utwardzonych poza obszarem działek do kanalizacji deszczowej.

2. Utwardzenie drogi może nastąpić po wybudowaniu kanalizacji deszczowej w jej liniach rozgraniczających.

§ 32. 1. Do ogrzewania budynków należy wykorzystywać paliwa inne niż węglowe – na przykład płynne, energię elektryczną lub inne niepowodujące emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

2. Alternatywnie istnieje możliwość podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 33. 1. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z rozbudowanej sieci gazowej na zasadach określonych prawem energetycznym.

2. W przypadku rozbudowy sieci gazowej przez jej dysponenta, podłączenie odbiorców gazu do sieci gazowej nastąpi na warunkach przez niego wydanych.

§ 34. W zależności od wyników analizy ekonomicznej może wystąpić możliwość dostarczenia ciepła z miejskiej sieci ciepłej na warunkach określonych przez dystrybutora energii ciepłej.

§ 35. 1. Odpady bytowe należy gromadzić w pojemnikach i okresowo wywozić na wysypisko śmieci, zgodnie z miejskim planem gospodarki odpadami.

2. Na terenach objętych zmianą planu należy wydzielić miejsca na ustawienie pojemników służących segregacji odpadów w ilości odpowiedniej do liczby użytkowników.

§ 36. 1. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów z następujących dróg:

- 1) zbiorczej oznaczonej symbolem **KZ.1**- obecnej ulicy Armii Krajowej;
- 2) zbiorczej oznaczonej symbolem **KZ.2** – stanowiącej przedłużenie ulicy Powstańców Warszawy;
- 3) lokalnej oznaczonej symbolem **KL.1** – obecnej ulicy 5 Marca oraz częściowo ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego i Jana Lechonia;
- 4) lokalnej oznaczonej symbolem **KL.2**, wyprowadzonej z ulicy zbiorczej **KZ.1** (ulicy Armii Krajowej), przebiegającej wzdłuż trasy kolektorów infrastruktury technicznej i włączonej w ulicę Majora Hubala;
- 5) dojazdowych oznaczonych symbolami od **KD.1** do **KD.8**;
- 6) pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami od **KX.1** do **KX.4**.

2. Włączenie układu komunikacyjnego wewnętrznego (dróg bezpośredniej obsługi terenów) w układ zewnętrzny miejski nastąpi poprzez włączenie:

- 1) dróg zbiorczych **KZ.1** i **KZ.2** w drogę wojewódzką **KDW 106** - ulicę Władysław Broniewskiego w miejscach określonych na rysunku zmiany planu;
- 2) drogi zbiorczej **KZ.2** w ulicę Powstańców Warszawy;

- 3) drogi lokalnej **KL.1** w ulicę Armii Krajowej, Rotmistrza Witolda Pileckiego, Powstańców Warszawy i Majora Hubala;
- 4) drogi lokalnej **KL.2** w ulicę Majora Hubala i Armii Krajowej.

## **Dział IV**

### **Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze**

**§ 37. 1.** Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o łącznej powierzchni 5,2819 ha na cele nierolne, w tym:

- 1) 0,0315 ha gruntów klasy R IIIa pochodzenia mineralnego;
- 2) 3,7033 ha gruntów klasy R IVa i 0,8960 ha gruntów klasy R IVb pochodzenia mineralnego oraz 0,5555 ha gruntów klasy L IV pochodzenia organicznego za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego znak SR-R-6-7711-4/2003 z dnia 12 marca 2003 r.

2. Grunty klasy R III o powierzchni 100,06 ha i grunty klas IV o powierzchni 102,02 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ.tr.0602/Z-81293/94 z dnia 8 lipca 1994 r.

3. Grunty klasy B-RIIIb o powierzchni 0,4 ha, B-RIVb o powierzchni 0,23 ha, RV o powierzchni 18,15 ha, RVI o powierzchni 1,73 ha, L V o powierzchni 2,02 ha i LzIV o powierzchni 0,95 ha pochodzenia mineralnego uzyskały zgodę Wojewody Szczecińskiego nr GNG.2.Ts.6014-1-32/94 z dnia 10 maja 1994 r.

4. Grunty klas IV-VI o powierzchni łącznej 221,7512 ha pochodzenia mineralnego uzyskały zgodę Rady Miejskiej w Stargardzie Szczeciński wyrażoną w uchwale Nr LXXXIII/450/94 z dnia 17 maja 1994 r.

## **Dział V**

### **Przepisy końcowe**

**§ 38.** Na podstawie art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w wysokości **30%** dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **MW/U**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od **17.MJ** do **19.MJ**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą **MJ/G**, terenów działalności gospodarczej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową **G/M** i terenów stacji paliw i usług **KS/U**;
- 2) w wysokości **25%** dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MJ**, terenów zabudowy usługowej **U** oraz terenów zieleni publicznej **ZP**;



- 3) w wysokości **15%** dla terenów infrastruktury technicznej **EE, EE1, NO, TK**, terenów komunikacji **KK, KDW, KZ, KL, KD, KX** oraz terenów zieleni izolacyjnej **ZI**;
- 4) w wysokości **0%** dla gruntów komunalnych.

**§ 39.** Na obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz.73, Nr 10, poz.76 i Nr 15, poz.137, z 1996 r. Nr 1, poz.4 i 5, z 1997 r. Nr 5, poz.40 i Nr 12, poz.95, z 1998 r. Nr 2, poz.24 i Nr 14, poz.90, Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 9, poz.100, Nr 14, poz.157, Nr 40, poz.650 i 651, z 2001 r. Nr 9, poz.170, Nr 18, poz.359 i Nr 37, poz.869, z 2002 r. Nr 57, poz.1305, Nr 99, poz.2431 i 2432 oraz z 2003 r. Nr 24, poz.322).

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

*mgr Kazimierz Nowicki*

pinia Nr ..... *74/2005* .....  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
od względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

*mgr Jolanta Chojnicka-Grabarz*