

UCHWAŁA NR XI/118/2003
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 30 września 2003 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Szczecińskiej, Słonecznej, 11 Listopada.

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 XLVII/517/2002 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego 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: Szczecińskiej, Słonecznej, 11 Listopada**, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust.1, obowiązuje na obszarze o powierzchni całkowitej 9,2 ha, którego granice przedstawiono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem zmiany planu są ustalenia dla usług ponadlokalnych, w tym administracyjno-biurowych, sportowo-rekreacyjnych, obsługi biznesu, handlu, stacji paliw oraz zabudowy mieszkaniowej i komunikacji drogowej.

4. Zakres zmiany planu obejmuje pełną problematykę określoną w art.10 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem przeznaczenia terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², a w tym:
- 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, kulturowego i zdrowia ludzi;
 - 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu;
 - 10) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 2. 1. Zmiana planu składa się z:

- 1) tekstu ustaleń – stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu – stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część.

2. Oryginał rysunku zmiany planu wykonano w postaci wydruku na mapie w skali 1:1 000 oraz w postaci kopii numerycznej.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację budynków pomiędzy tą linią, a linią rozgraniczającą ulicę;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że krawędź zewnętrzna frontowej ściany budynku mieszkalnego musi się znaleźć dokładnie na tej linii;
- 3) dopuszczalnej linii podziału terenu – należy przez to rozumieć dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia;
- 4) usługach miastotwórczych – należy przez to rozumieć wyraźnie zaznaczone poprzez odpowiednią formę, gabaryty i detal architektoniczny w przestrzeni miejskiej obiekty usługowe o funkcjach zarządzania i administracji, kultury i kultu, zdrowia i rekreacji, handlu, hotelarstwa i gastronomii oraz promocji miasta, służące zaspokojeniu potrzeb wszystkich mieszkańców miasta, tworzące centra miast i kształtujące ich wizerunek.

§ 4. 1. Linie rozgraniczające terenów 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 usługowa i mieszkaniowa

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1.U i 4.U na cele usług miastotwórczych.

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

- 1) można lokalizować wyłącznie:
 - a) budynki usługowe o funkcjach kultury, zdrowia, rekreacji, nieuciążliwej rozrywki, hotelarstwa i gastronomii o cechach ogólnomiejskich,
 - b) pomieszczenia handlowe wbudowane w obiekty, o których mowa w lit.a, jako usługi towarzyszące, których łączna powierzchnia nie przekracza 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego i nie jest większa jak 400 m²;
- 2) należy wydzielić miejsca postojowe samochodów osobowych i dostawczych, w ilości niezbędnej dla obsługi działalności usługowej.

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

- 1) prowadzenia form działalności gospodarczej innych niż działalność usługowa wymieniona w ust.2 pkt.1 i 2;
- 2) lokalizowania stacji paliw, hurtowni, magazynów, nowych wolnostojących garaży oraz miejsc postojowych, które nie są powiązane z funkcją obiektów lokalizowanych na działkach budowlanych;
- 3) parkowania samochodów dostawczych poza godzinami prowadzenia działalności usługowej oraz samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 tony.

4. Dla terenów usług miastotwórczych 1.U i 4.U ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, a na działkach budowlanych, na których występują zadrzewienia

- o charakterze starodrzewu zajmujące więcej niż 50% powierzchni działki, istniejącą zielen należy zachować;
- 2) na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, a na działkach budowlanych, na których występują zadrzewienia, nie mniej niż część powierzchni działki porośniętej starodrzewem;
 - 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 od 35° do 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
 - 4) przy rozbudowie lub budowie obiektów dopuszcza się przekrycia w formie nowoczesnych konstrukcji z materiałów o wysokim standardzie;
 - 5) architektura budynków musi posiadać charakter reprezentacyjny i musi się wyróżniać dbałością o detal architektoniczny, starannością wykończenia budynków, zróżnicowaniem elewacji w kierunku uniknięcia jednostajności i skontrastowania z sąsiednią zabudową, ale z zachowaniem umiaru w doborze materiałów okładzinowych i wykończeniowych;
 - 6) budynki nie mogą mieć wysokości większej niż trzy kondygnacje (w tym trzecia w dachu) i 12 m od poziomu terenu do kalenicy.

5. Zakazuje się dokonywania podziału terenów usług miastotwórczych **1.U** i **4.U**.

6. Na działkach budowlanych należy zachować istniejące nasadzenia trwałe, a istniejącą zielen parkową należy poddać rewaloryzacji oraz udostępnić korzystanie z parków i skwerów ogółowi mieszkańców.

7. Na terenie **1.U** należy zachować istniejące i odtworzyć historyczne formy ogrodzenia od strony przyległych ulic.

8. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem graficznym jako wewnętrzne drogi piesze są postulowanymi terenami komunikacji wewnętrznej.

9. Obsługa komunikacyjna terenów usług miastotwórczych **1.U** i **4.U** odbywać się będzie poprzez istniejące włączenia w ulicę **01.KDK** na zasadach prawoskrętu oraz poprzez ulicę **02.KZ**.

10. Na terenach usług miastotwórczych **1.U** i **4.U** występują obiekty i obszary o walorach zabytkowych, które podlegają ochronie konserwatorskiej:

- 1) wykaz obiektów i obszarów oraz warunki ochrony zamieszczono w § 17;
- 2) wszystkie poczynania budowlane na terenach **1.U** i **4.U** należy uzgadniać z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3.U/MW na cele usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zlokalizowane zostały takie inwestycje jak market handlowy o powierzchni sprzedaży poniżej 2 000 m² i stacja paliw, dla których:

- 1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 2) istniejące obiekty mogą zostać rozbudowane o funkcje administracyjne i gastronomiczne, a w tym restauracje, kawiarnie, cukiernie;
- 3) nowe obiekty należy zagospodarować zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust.3 ÷ 9.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, po likwidacji dotychczasowego zainwestowania, to znaczy po likwidacji obiektów marketu i stacji paliw:

- 1) można lokalizować wyłącznie:
 - a) budynki usługowe o funkcjach administracji, zarządzania, kultury, zdrowia, rekreacji, nieuciążliwej rozrywki, hotelarstwa i gastronomii, oświaty (z wyłączeniem przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjalnych i dziennych ponadgimnazjalnych), w których można prowadzić działalność handlową jako usługę towarzyszącą, której łączna powierzchnia nie przekracza 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego i nie jest większa jak 400 m²,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne, których partery mogą być wykorzystane na cele handlu o powierzchni nie większej jak 400 m², gastronomii oraz innych usług zaspokajających codzienne podstawowe potrzeby mieszkańców,
 - c) obiekty technologiczne niezbędne do obsługi technicznej budynków usługowych i mieszkalnych oraz obiekty małej architektury;
- 2) należy wydzielić miejsca postojowe samochodów osobowych i dostawczych w ilości niezbędnej dla obsługi działalności usługowej oraz mieszkańców danego terenu;
- 3) budynki zaleca się wyposażać w podziemne garaże lub parkingi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się:

- 1) lokalizowania nowych stacji paliw lub rozbudowy istniejących o część dystrybucji paliwa, wolnostojących garaży, wolnostojących obiektów handlowych, hurtowni i magazynów oraz miejsc postojowych, które nie są powiązane z funkcją obiektów lokalizowanych na działkach budowlanych,
- 2) parkowania samochodów dostawczych poza godzinami prowadzenia działalności usługowej oraz samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 tony.

5. Dla terenu usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3.U/MW ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni 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 od 35° do 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) architektura budynków musi posiadać charakter reprezentacyjny i musi się wyróżniać dbałością o detal architektoniczny, starannością wykończenia budynków, zróżnicowaniem elewacji w kierunku uniknięcia jednostajności i skontrastowania z sąsiednią zabudową, ale z zachowaniem umiaru w doborze materiałów okładzinowych i wykończeniowych;
- 5) wysokość budynków - trzy kondygnacje (w tym trzecia w dachu) i do 12 m od poziomu terenu do kalenicy.

6. Podziału terenu usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **3.U/MW** dokonać można w sposób określony na rysunku zmiany planu.

7. Dopuszcza się inny niż podano na rysunku zmiany planu przebieg granic podziału działek pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej oraz wydzielienia działek o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m².

8. Na działkach budowlanych należy zachować istniejące nasadzenia trwałe.

9. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem graficznym jako wewnętrzne drogi piesze są postulowanymi terenami komunikacji wewnętrznej.

10. Obsługa komunikacyjna terenu nastąpi z istniejących włączeń w ulicę **01.KDK** na zasadzie prawoskrętu oraz z ulicy **02.KZ**.

§ 8.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **5.U/MW** na cele usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) można lokalizować wyłącznie:
 - a) wielokondygnacyjne budynki usługowe o funkcjach handlu, administracji, zarządzania, kultury, zdrowia, rekreacji, nieuciążliwej rozrywki, hotelarstwa i gastronomii oraz oświaty (z wyłączeniem przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjalnych i dziennych ponadgimnazjalnych),
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne, z parterami przeznaczonymi na cele handlu, gastronomii oraz innych usług zaspokajających codzienne podstawowe potrzeby mieszkańców,
 - c) obiekty technologiczne niezbędne do obsługi technicznej budynków usługowych i mieszkalnych oraz obiekty małej architektury;
- 2) powierzchnia handlowa pojedynczego lokalu nie może przekroczyć 400 m²;
- 3) należy wydzielić miejsca postojowe samochodów osobowych i dostawczych w ilości niezbędnej dla obsługi działalności usługowej oraz mieszkańców danego terenu;
- 4) budynki zaleca się wyposażać w podziemne garaże lub parkingi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, zakazuje się:

- 1) lokalizowania budynków, których części zawierające powierzchnie użytkowe, z wyłączeniem wejść, nie posiadają wysokości określonej w ust.4 pkt.5;
- 2) lokalizowania wszelkich stacji paliw, hurtowni, magazynów, wolnostojących garaży oraz miejsc postojowych, które nie są powiązane z funkcją obiektów lokalizowanych na działkach budowlanych,;
- 3) parkowania samochodów dostawczych poza godzinami prowadzenia działalności usługowej oraz samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 tony.

4. Dla terenu usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **5.U/MW** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 15% 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 od 35° do 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) architektura budynków musi posiadać charakter reprezentacyjny i musi się wyróżniać dbałością o detal architektoniczny, starannością wykończenia budynków, zróżnicowaniem elewacji w kierunku uniknięcia jednostajności i skonstrastowania z sąsiednią zabudową, ale z zachowaniem umiaru w doborze materiałów okładzinowych i wykończeniowych;
- 5) wysokość budynków – od dwóch kondygnacji plus nieużytkowe poddasze i od 12 m od poziomu terenu do kalenicy do czterech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze i do 15 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 6) budynki substandardowe należy przeznaczyć do rozbiórki.

5. Podział terenu usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **5.U/MW** może nastąpić w sposób określony na rysunku zmiany planu.

6. Dopuszcza się korektę określonego na rysunku zmiany planu przebiegu granic podziału działek pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej i wydzielenia działek o powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m².

7. Na działkach budowlanych należy zachować istniejące nasadzenia trwałe.

8. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem graficznym jako wewnętrzne drogi piesze są postulowanymi terenami komunikacji wewnętrznej.

9. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z ulicy **02.KZ**.

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2.MN** na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) istniejące budynki mieszkalne można modernizować i rozbudowywać do liczby mieszkań nie większej niż 6 oraz częściowo lub w całości adaptować na cele biurowe, względnie na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach i handlu (lokale handlowe nie mogą posiadać powierzchni większej niż 200 m²);
- 2) można lokalizować w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej: budynki mieszkalne o liczbie mieszkań nie większej niż 6, budynki biurowe, usługowe, a także handlowe (lokale handlowe nie mogą posiadać powierzchni większej niż 200 m²);
- 3) można lokalizować budynki gospodarczo-garażowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz obiekty małej architektury;
- 4) należy wydzielić miejsca postojowe samochodów w ilości niezbędnej dla obsługi mieszkańców danego terenu oraz prowadzonej działalności gospodarczej, z wyjątkiem miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej **2.MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 50% 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 od 35° do 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – trzy kondygnacje, w tym użytkowe poddasze i do 10 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem i do 6 m od poziomu terenu do kalenicy.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej **2.MN** można dokonywać podziałów w sposób określony na rysunku zmiany planu lub w inny sposób, o ile:

- 1) powierzchnia działek powstających z podziału nieruchomości nie będzie mniejsza niż 600 m²;
- 2) wydzielane działki będą posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez istniejące włączenie w ulicę **01.KDK**.

5. Na terenie **2.MN** należy zastosować na granicy działek od strony przyległej ulicy ogrodzenia o ujednoliconej formie i wysokości.

6. Obsługa komunikacyjna terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej **2.MN** nastąpi poprzez istniejące włączenia w ulicę **01.KDK** na zasadach prawoskrętu.

7. Na terenie zabudowy mieszkaniowej niskiej **2.MN** występuje obiekt (budynek mieszkalny przy ulicy Szczecińskiej 25) o walorach zabytkowych, który podlega ochronie konserwatorskiej:

- 1) warunki ochrony zamieszczono w § 17;
- 2) wszystkie poczynania budowlane dotyczące budynku przy ulicy Szczecińskiej 25 należy uzgadniać z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 10. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **6.MW** na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) można lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) w budynku mieszkalnym można wydzielić część pomieszczeń na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach i handlu, których powierzchnia nie przekracza 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (lokale handlowe nie mogą posiadać powierzchni większej niż 400 m²);
- 3) można lokalizować obiekty małej architektury i niezbędne dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej urządzenia infrastruktury technicznej takie jak: kontenerowe stacje transformatorowe, kontenerowe rozdzielnie telekomunikacyjne oraz podziemne przepompownie ścieków, które nie wymagają określenia strefy ochrony sanitarnej;
- 4) należy wydzielić miejsca postojowe samochodów w ilości niezbędnej dla obsługi mieszkańców danego terenu oraz prowadzonej działalności gospodarczej, z wyjątkiem miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **6.MW** ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

- 1) na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 50% 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 od 35° do 45°, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce;
- 4) wysokość budynków - od trzech do czterech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze i do 15 m od poziomu terenu do kalenicy;
- 5) zaleca się przebudowę obiektu mieszkalnego znajdującego się na działce narożnej przy skrzyżowaniu ulic Szczecińskiej i 11 Listopada na obiekt podkreślający reprezentacyjny charakter miejsca i akcentujący układ urbanistyczny terenów objętych niniejszą zmianą planu.

4. Zakazuje się dokonywania podziałów terenu oznaczonego symbolem **6.MW**.

5. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **6.MW** nastąpi z ulicy **02.KZ** oraz poprzez istniejące włączenie w ulicę **01.KDK** na zasadach prawoskrętu.

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **12.MJ** i **13.MJ** na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powiększenia przylegających działek budowlanych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można urządzać wyłącznie przedogródki, w których dopuszcza się uzupełnienie zieleni niskiej.

3. Na granicy działek należy zastosować ogrodzenia o ujednoliconej formie i wysokości.

4. Dopuszcza się podział terenu na działki stanowiące przedłużenie sąsiednich działek budowlanych zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu.

5. Teren **12.MJ** objęty jest warunkami ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego w strefach „A”, a teren **13.MJ** warunkami ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego w strefach „B”:

- 1) warunki ochrony zamieszczono w § 17;
- 2) wszystkie poczynania budowlane na tym terenie należy uzgadniać z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od **8.EE** do **11.EE** na cele urządzeń elektroenergetycznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, można lokalizować budynkowe stacje transformatorowe.

3. Dachy budynków stacji transformatorowych, o których mowa w ust.2, muszą być dwu lub czterospadowe.

§ 13. Ustala się następujące linie zabudowy:

- 1) obowiązującą od strony ulicy Szczecińskiej (**01.KDK**) i 11 Listopada (**02.KZ**), usytuowaną zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) nieprzekraczalną od strony ulicy Słonecznej (**03.KL**), usytuowaną zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) nieprzekraczalną usytuowaną od strony terenów zieleni **Z** i historycznych układów zieleni, usytuowaną zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

Rozdział 2 **Tereny zieleni**

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **7.Z** na cele zieleni.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na potrzeby przebudowy skrzyżowania.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych i obiektów nietrwałych.

Rozdział 3 Tereny komunikacji

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

- 1) **KDK** - na cele publicznych dróg krajowych (ulica Szczecińska);
- 2) **KZ** - na cele publicznych dróg zbiorczych powiatowych (ulica 11 Listopada);
- 3) **KL** - na cele publicznych dróg lokalnych powiatowych (ulica Słoneczna);
- 4) **KD** - na cele publicznych dróg dojazdowych powiatowych (ulica Kaszubska) i publicznych dróg dojazdowych gminnych (ulica Mazurska);
- 5) **KP** - na cele wewnętrznych dróg pieszych.

2. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic można sytuować wyłącznie urządzenia służące komunikacji (jezdnie, chodniki, zatoki autobusowe, ścieżki rowerowe), sieci techniczne, zieleń przyuliczną oraz wiaty przystankowe z ewentualnymi punktami sprzedaży biletów i prasy.

§ 16. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące szerokości i wyposażenie:

- 1) **ulica Szczecińska 01.KDK** – istniejąca ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 10 Bydgoszcz – Szczecin:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25 m do 28 m – zgodna z rysunkiem zmiany planu,
 - b) szerokość jezdni zmienna – zgodna ze stanem istniejącym,
 - c) chodnik obustronny, zalecana budowa drogi rowerowej,
 - d) zalecana zmiana geometrii skrzyżowania ulicy Szczecińskiej **01.KDK** z ulicami: Generała Józefa Bema, 11 Listopada i Towarową;
- 2) **droga zbiorcza 02.KZ** – istniejąca ulica **11 Listopada**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18 m do 30 m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) szerokość jezdni zmienna – zgodna ze stanem istniejącym,
 - c) chodnik obustronny, zalecana budowa drogi rowerowej,
 - d) nasadzenia wzdłuż ulicy 11 Listopada podlegają ochronie konserwatorskiej - warunki ochrony zamieszczono w § 17;
- 3) **droga lokalna 03.KL** – istniejąca ulica **Słoneczna**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 19 m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) szerokość jezdni zmienna – zgodna ze stanem istniejącym,
 - c) chodnik obustronny;
- 4) **drogi dojazdowe 04.KD i 05.KD** – istniejące ulice: **Kaszubska i Mazurska**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m i 10 m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) szerokość jezdni – zgodna ze stanem istniejącym,
 - c) obustronne chodniki;
- 5) **wewnętrzne drogi piesze od 04.KP do 06.KP**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
- b) w granicach dróg pieszych należy zachować istniejącą zielen,
- c) zakazuje się grodzenia terenów dróg pieszych.

Dział III

Ustalenia dotyczące całego terenu w obszarze opracowania planu

Rozdział 1

Ochrona dóbr kultury

§ 17. 1. Obiekty wytypowane do wpisu do rejestru zabytków:

- 1) wykaz obiektów - ul. Szczecińska 17 - pałac fabrykanta z założeniem ogrodowym (obecnie Dom Kultury Kolejarza);
- 2) warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) ochronie podlega zarówno forma przestrzenna obiektu, jak i substancja materialna,
 - b) właściciel i użytkownik obiektu zobowiązany jest:
 - zabezpieczyć obiekt przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją oraz zawiadomić Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o działaniach mogących mieć ujemny wpływ na stan obiektu,
 - uzgadniać każdorazowo z ZWKZ wszelkie działania w obrębie obiektu oraz jego najbliższym otoczeniu,
 - uzgadniać z ZWKZ zmianę użytkownika i właściciela obiektu;

2. Obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie art.4 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków:

- 1) wykaz obiektów:
 - a) ul. 11 Listopada 22 (obecnie Klub Garnizonowy),
 - b) ul. 11 Listopada 37 (obecnie szpital),
 - c) ul. Szczecińska 25 (obecnie budynek mieszkalny),
 - d) ul. Szczecińska 35 (obecnie OSiR - pływalnia);
- 2) warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) ochronie podlegają gabaryty i forma dachów oraz zasadnicze podziały elewacji i niektóre charakterystyczne elementy wystroju,
 - b) właściciel i użytkownik obiektu zobowiązany jest każdorazowo uzgadniać z ZWKZ wszelkie działania budowlano-remontowe lub rozbiórkowe w obrębie obiektu.

3. Układy przestrzenne w strefie „A” (strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej) – osiedle mieszkaniowe pomiędzy placem Majdanek, a ulicą Generała Henryka Dąbrowskiego:

- 1) granice strefy na obszarze zmiany planu:
 - a) południowy krawężnik ul. 11 Listopada na odcinku od placu Słonecznego do ulicy Generała Henryka Dąbrowskiego,
 - b) południowa granica zmiany planu;

- 2) ochronie podlega układ przestrzenny, w tym:
 - a) rozplanowanie ulic i zabudowy,
 - b) dawne granice posesji,
 - c) zieleń przyuliczna i na posesjach,
 - d) zachowane ogrodzenia posesji;
- 3) warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) obowiązuje trwałe zachowanie wymienionych w pkt 2 elementów układu urbanistycznego,
 - b) obowiązuje uzyskiwanie każdorazowo zezwolenia ZWKZ na wszelkie prace remontowo-budowlane, inżynierskie i inne w obrębie strefy.

4. Układy przestrzenne w strefie „B” (strefie ochrony układów przestrzennych) – układ przestrzenny po północnej stronie ulicy Szczecińskiej:

- 1) granice strefy na obszarze zmiany planu:
 - a) północny krawężnik ulicy Szczecińskiej na odcinku od nr 16 do nr 40,
 - b) północna granica zmiany planu;
- 2) ochronie podlega układ przestrzenny, w tym:
 - a) rozplanowanie ulic i zabudowy,
 - b) zachowane oryginalne ogrodzenia posesji;
- 3) warunki ochrony konserwatorskiej:
 - a) obowiązuje trwałe zachowanie wymienionych w pkt 2 elementów układu urbanistycznego,
 - b) obowiązuje uzgadnianie z ZWKZ wszelkich prac remontowo-budowlanych w obrębie istniejących obiektów.

5. Historyczne układy zieleni – strefa ochrony „K”:

- 1) założenie parkowe przy ulicy Szczecińskiej 17:
 - a) ochronie podlega:
 - układ zieleni wysokiej i jej skład gatunkowy,
 - układ komunikacyjny zachowany czytelnie,
 - fontanna,
 - b) warunki ochrony konserwatorskiej:
 - zachowanie wymienionych w lit.a elementów układu,
 - wszelkie prace prowadzone w obrębie strefy winny być prowadzone w uzgodnieniu z ZWKZ;
- 2) nasadzenia przy ulicy 11 Listopada:
 - a) warunki ochrony konserwatorskiej:
 - zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu,
 - uzupełnienie nasadzeń z zachowaniem składu gatunkowego,
 - b) wszelkie prace prowadzone w obrębie nasadzeń winny być prowadzone w uzgodnieniu z ZWKZ.

Rozdział 2

Szczególne warunki zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Teren objęty zmianą planu jest położony na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 – Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów.

2. Na terenie objętym zmianą planu, z wyłączeniem istniejącego układu komunikacyjnego, zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonych przepisami szczególnymi.

3. Dla inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne należy zbadać warunki hydrogeologiczne realizacji i eksploatacji tych przedsięwzięć oraz podjąć kroki mające na celu zabezpieczenie wód podziemnych, a w przypadku braku możliwości zabezpieczenia – wykluczenie możliwości realizacji tych inwestycji.

4. W trakcie likwidacji stacji paliw należy w jej podłożu i otoczeniu rozpoznać stopień zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, a stwierdzenie zanieczyszczeń spowoduje konieczność przeprowadzenia rekultywacji gruntu w sposób określony w przepisach szczególnych.

§ 19. 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 usług miastotwórczych U, terenach usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW oraz na terenach zieleni Z.

§ 20. Wzdłuż ulicy 11 Listopada oraz w rejonie Klubu Garnizonowego występują kable teletechniczne oraz kanalizacja kablowa będąca własnością GWŁ Stargard Szczeciński. Wszelkie projekty budowlane w tym rejonie należy konsultować z Szefem GWŁ Stargard Szczeciński.

§ 21. W trakcie prac projektowych i budowlanych należy uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu do obiektów zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 22. 1. Na terenach usług miastotwórczych U, terenach usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW, terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej MN

oraz terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów związanych z działalnością prowadzoną na danej działce, wolnostojących oraz umieszczonych na budynku – do wysokości stropu nad parterem.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MJ** dopuszcza się stosowanie szyldów związanych z działalnością prowadzoną na danej działce, umieszczonych na budynku – do wysokości stropu nad parterem.

3. Na terenach komunikacji **KDK, KZ, KL, KD, KP**, terenach zieleni **Z** i terenach urządzeń elektroenergetycznych **EE** nie dopuszcza się umieszczania reklam i szyldów.

4. Formę reklamy należy dostosować do charakteru krajobrazu miejskiego.

5. Reklamy powinny być skoordynowane wymiarowo, tworzyć ład przestrzenny i nie powinny przesłaniać obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Rozdział 3

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Teren objęty zmianą planu jest wyposażony 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.

§ 24. Zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej linii kablowej średniego napięcia – 15 KV poprzez planowane stacje transformatorowe usytuowane na obszarze zmiany planu, na terenach wskazanych na rysunku zmiany planu (EE).

§ 25. 1. Ścieki sanitarne odprowadzone zostaną do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy Szczecińskiej i 11 Listopada.

2. Zakazuje się budowy zbiorników na ścieki.

§ 26. 1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z sieci wodociagowej ułożonej w ulicy Szczecińskiej, 11 Listopada i Słonecznej.

2. Należy zapewnić źródła wody do zewnętrznego gaszenia ognia w ilości i w miejscach określonych w przepisach szczególnych.

§ 27. 1. Wody deszczowe z dachów budynków i z terenów utwardzonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu w drodze publicznej.

2. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej w najbliższej położonej drodze publicznej, wody deszczowe należy odprowadzać do gruntu.

3. Z uwagi na planowany charakter lokalizowanych inwestycji nie przewiduje się potrzeby wstępnego podczyszczania ścieków deszczowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

§ 28. 1. Do ogrzewania budynków należy wykorzystywać paliwa inne niż węglowe, np. płynne, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

2. Istnieje możliwość podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

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

2. Na terenach usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW należy wydzielić miejsca na ustawienie pojemników służących segregacji odpadów.

§ 30. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z rozbudowanej sieci gazowej.

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

- 1) głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **01.KDK** – ulicy Szczecińskiej, do której włączone zostały: ulica 11 Listopada, ulica Słoneczna, ulica Towarowa, ulica Mazurska, ulica Kaszubska, ulica Obrońców Westerplatte i ulica Generała Józefa Bema;
- 2) zbiorczej oznaczonej symbolem **02.KZ** - ulicy 11 Listopada;
- 3) lokalnej oznaczonej symbolem **03.KL** – ulicy Słonecznej.

Dział IV **Przepisy końcowe**

§ 32. Tereny objęte zmianą planu nie są terenami rolnymi w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 33. Na podstawie art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości **30%** dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach opracowania zmiany planu z wyjątkiem:

- 1) terenów zieleni **Z**, terenów urządzeń elektroenergetycznych **EE** oraz terenów dróg - dla których ustala się stawkę **15%**;
- 2) terenów komunalnych - dla których ustala się stawkę **0%**.

§ 34. 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).

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

mgr Kazimierz Nowicki

Opinia Nr 95/2003
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
od względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

mgr Jolanta Chojnicka-Grabarz