

Uchwała Nr XV/134/07
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 27 listopada 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego

Na podstawie art.20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz.880) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/218/2004 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przedmiot planu

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjętego uchwałą Nr XXVII/263/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 października 2000 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Wiejskiej, Jagiellońskiej, Generała Władysława Sikorskiego**, położony na południe od Starego Miasta, którego granice stanowią:

- 1) od północy rzeka Ina, park i kanał Jagielloński, ul. Jagiellońska do ul. Generała Władysława Andersa, skwer u zbiegu z ul. Bydgoską, południowa pierzeja zabudowy przy ul. Bydgoskiej, do wschodniej granicy posesji przy ul. Bydgoskiej 36 i ul. Generała Władysława Andersa 14;
 - 2) od wschodu ul. Generała Władysława Sikorskiego do alei Dębowej;
 - 3) od południa aleja Dębowa i droga dojazdowa do ujęcia wody „Stargard-Południe”;
 - 4) od zachodu granica terenu ujęcia wody na północ do rzeki Iny
- o powierzchni opracowania - 32,27 ha, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” - stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem planu jest określenie zasad rozwoju przestrzennego i właściwego zagospodarowania obszaru, a w szczególności:

- 1) rewitalizacja ulicy i dawnej zabudowy wiejskiej jako obszaru podmiejskiego zespołu mieszkaniowego o wartościach krajobrazowych, poprzez adaptację istniejącego zainwestowania, podwyższenie standardów funkcjonalnych oraz zabudowę uzupełniającą;
- 2) rozwój i uzupełnienie kompozycji urbanistycznej, poprzez nową regulację w obszarze scalenia gruntów rolnych, z wyznaczeniem działek, ulic wewnętrznych, dojazdów i placów z zielenią, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) odnowa terenów mieszkaniowych i uzupełnienie zabudowy ulicy miejskiej;
- 4) wyznaczenie dojazdów i dojazdów obsługujących w obszarach zabudowy;
- 5) wyznaczenie terenów otwartych, łąk i ogrodów o znaczeniu przyrodniczym w dolinie rzeki, z publicznymi przejściami o walorach widokowych panoramy staromiejskiej i wartości rekreacyjnej;
- 6) wyznaczenie systemu zieleni miejskiej w formie publicznych skwerów powiązanych ciągami pieszymi, ze szpalerami zieleni wzdłuż rzeki Iny, kanałów Jagiellońskiego i Bydgoskiego.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą:

- 1) tereny publiczne i publicznie dostępne - o znaczeniu komunikacyjnym bez prawa zabudowy;
- 2) tereny zieleni - o znaczeniu lokalnym i miejskim;
- 3) tereny zabudowy.

§ 4. Plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:

- 1) ustalenie zasad ogólnych obowiązujących w obszarze planu, w tym:
 - a) zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek,
 - b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
 - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - e) zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,
 - f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) zasady tymczasowego zagospodarowania;
- 2) ustalenie szczegółowe przeznaczenia terenów uwzględniające:
 - a) podstawowe przeznaczenie,
 - b) warunki kształtowania zabudowy,
 - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
 - d) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1:1000.

Rozdział 2

Zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek

§ 5.1. Ustala się linię rozgraniczającą dla terenów o różnym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu, z oznaczeniem linii dopuszczalnego wydzielenia wewnętrznego wg § 29 ust.3 pkt 12.

2. Ustala się zasadę wyodrębniania działek budowlanych dla nowej zabudowy w obszarze scalenia według rysunku planu i dla zabudowy uzupełniającej.

3. Dopuszcza się w obszarze scalenia, o którym mowa w ust.2, odstępianie od procedury scalenia i podziału nieruchomości pod warunkiem wyznaczenia ulic i działek budowlanych według rysunku planu.

4. W terenach zabudowy, o których mowa w § 3 pkt 3, dla przejść i dojazdów do działek budowlanych wyznacza się obszar obsługujący na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 6.1. Działki budowlane ustalone na rysunku planu wg § 5 ust.2 stanowią podstawę podziałów dla właściwej zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Dopuszcza się korektę granic sąsiednich działek budowlanych w terenie zabudowy w przypadku utrzymania zasad kształtowania zabudowy określonych niniejszą uchwałą, z wyłączeniem działek wyznaczonych na rysunku planu w granicach zespołu urbanistycznego w obszarze scalenia, wg rysunku planu.

3. Dopuszcza się podziały nieruchomości zabudowanych w przypadku adaptacji zabudowy istniejącej, o ile podział nie narusza przepisów niniejszej uchwały.

4. Dopuszcza się wydzielenie z działek zabudowanych działki budowlanej o powierzchni co najmniej 400 m² dla nowej zabudowy, jeśli nie narusza warunków zabudowy określonych uchwałą, przy zachowaniu obowiązującego wg ustaleń przeznaczenia terenu i wskaźnika powierzchni zabudowy PZ dla działek po wydzieleniu.

5. Dopuszcza się podział wyznaczonych w planie działek niezabudowanych na mniejsze, o powierzchni co najmniej 500 m², jeśli nie narusza warunków zabudowy określonych uchwałą, przy zachowaniu obowiązującego wg ustaleń przeznaczenia terenu i wskaźnika powierzchni zabudowy PZ dla działek po wydzieleniu.

6. Zabrania się wyznaczania odrębnych działek dla indywidualnych garaży i zespołów takich garaży.

§ 7. Dla dostępności przejść i przejazdów, o których mowa w § 5 ust.4, wyznaczonych na rysunku planu jako obszary obsługujące, ustala się wspólne użytkowanie lub służebność w zakresie koniecznej dostępności.

Rozdział 3

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

§ 8.1. Ustala się dla wyznaczonych w planie terenów publicznych i publicznie dostępnych wymagania w zakresie zagospodarowania zgodne z ustaleniami obszarów kształtowania ładu przestrzennego dla przyległych terenów zabudowy wg § 13 oraz zgodnie z przeznaczeniem terenu wg § 28.

2. Ustala się zasadę umieszczania w terenach publicznych i publicznie dostępnych małej architektury o formie i skali dostosowanych do obszarów ładu przestrzennego wg § 13, w tym oświetlenie uliczne o wysokości do 5 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizację kiosków i innych obiektów wg § 27 ust.3, o ile nie narusza to przepisów rozdziału 4 i 5.

4. Dopuszcza się pełne ogrodzenie w formie muru o wysokości do 2 m na granicy działki w przypadku, gdy oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z granicą działki, z zastrzeżeniem ust.5.

5. Od strony terenów publicznych i publicznie dostępnych, terenów zieleni oraz obszarów obsługujących ustala się zakaz stosowania ogrodzeń typu prefabrykowane betonowe: pełne lub ażurowe, w związku z zasadami ochrony ładu przestrzennego, o którym mowa w § 13.

6. Dla terenów publicznych i publicznie dostępnych, terenów zieleni oraz obszarów przedogródków ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych.

§ 9. Ustala się następujące określenia linii zabudowy i warunków zabudowy, oznaczonych na rysunku planu oraz ich znaczenie, z zastrzeżeniem § 10:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** wyznacza front nadziemnej zabudowy z płaszczyzną elewacji;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** wyznacza maksymalny zasięg projektowanej zabudowy nadziemnej na działce;
- 3) istniejąca zabudowa na granicy działki oznacza możliwość zabudowy przy granicy na sąsiedniej działce, o ile nie narusza ustaleń niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Budynki oznaczone na rysunku planu jako zabudowa do adaptacji i zabudowa gospodarcza mogą podlegać rozbudowie, przebudowie lub adaptacji na działce budowlanej, o której mowa w § 6, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego wg § 13 dla poszczególnych obszarów.

2. Budynki, o których mowa w ust.1, poddane adaptacji w istniejącym obrysie, nie naruszają ustaleń linii zabudowy określonych w § 9.

3. Budynki inne niż wymienione w ust.1 i nie oznaczone jako zabytkowe, należy użytkować zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 27.

4. Dla zabudowy uzupełniającej w terenach zabudowy bez wyznaczonej linii zabudowy obowiązują przepisy Prawa budowlanego.

§ 11. 1. W przypadku remontu lub adaptacji budynku, dla elewacji frontowej obowiązuje utrzymanie jednolitej stolarki w zakresie typu, materiału i barwy.

2. Zmiany elewacji frontowej w zakresie wielkości otworów architektonicznych, detalu architektonicznego, zastosowanych materiałów, w tym pokrycia dachu i zmiany kolorystyki, wymagają koordynacji wykonania dla całego obiektu oraz nie mogą naruszać ustaleń niniejszej uchwały, a w szczególności zasad ochrony ładu przestrzennego wg § 13 i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wg § 18.

§ 12. Ustala się wymagany wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ dla poszczególnych terenów zabudowy, obliczany według wzoru $PZ = P/T$, przy oznaczeniach:

- 1) P - powierzchnia zabudowy w obrysie murów zewnętrznych parteru, łącznie z podcieniami i przejazdami w parterze;
- 2) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13.1. W celu określenia zasad ochrony ładu przestrzennego dla poszczególnych obszarów o wspólnych cechach, takich jak ukształtowanie przestrzenne, charakter i intensywność zainwestowania, wartości kulturowe oraz przeważająca funkcja, wyodrębniono obszary kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) **obszar rewaloryzacji zabudowy śródmiejskiej** – oznaczony A;
- 2) **obszar rewitalizacji zabudowy wiejskiej** – oznaczony B;
- 3) **obszar odnowy zabudowy wolno stojącej** – oznaczony C;
- 4) **obszar regulacji urbanistycznej** – oznaczony D.

2. Warunki zagospodarowania w terenach zabudowy, ustalone w poszczególnych obszarach kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują łącznie z przeznaczeniem terenu określonym według ustaleń w Dziale II.

§ 14.1. W celu utrzymania charakteru śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej oraz przywrócenia rangi kulturowej i ładu przestrzennego ulicy śródmiejskiej, wyznacza się **obszar rewaloryzacji zabudowy śródmiejskiej** - oznaczony na rysunku planu literą A.

2. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, określa się cechy elementów zagospodarowania przestrzennego i wymaganą ochronę:

- 1) należy utrzymać układ urbanistyczny z ulicą Bydgoską historycznie ukształtowaną i czytelnym charakterem śródmiejskiej zabudowy, z pierzeją o cechach reprezentacyjnych i malowniczych, z zielenią bulwarową, kładkami pieszymi i Kanałem Bydgoskim w ulicy;
- 2) należy utrzymać pierzeję zwartej zabudowy kamienic mieszkalnych o jednolitym charakterze i gabarytach, z indywidualnym detalem architektonicznym obiektów;
- 3) należy utrzymać skwer u zbiegu ulic: Bydgoskiej i Jagiellońskiej
- zgodnie z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego wg § 18.

3. W obszarze, o którym mowa w ust.1, określa się cechy elementów zagospodarowania przestrzennego i wymagane ukształtowanie:

- 1) wyznacza się bulwar na granicy skweru i zabudowy, z istniejącym szpalerem drzew i dojazdem obsługującym do budynku przy ul. Bydgoskiej 6 od ul. Gen.Wł.Andersa, jako teren publiczny 2 KP;
- 2) ustala się kształtowanie pierzei zwartej zabudowy przy obszarze publicznym, o którym mowa w pkt 1;
- 3) wyznacza się ulicę wewnętrzną z istniejącym przejazdem od strony ul. Gen.Wł.Andersa do budynków przy ul. Bydgoskiej, pomiędzy obszarami A1 MŚ i A2 MŚ – oznaczoną 8 KDw;
- 4) wyznacza się działki budowlane dla zabudowy uzupełniającej;
- 5) ustala się na rysunku planu dla nowej zabudowy i rozbudowy obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ustala się uzupełnienie zabudowy na wyznaczonych działkach oznaczonych na rysunku planu, wg ustaleń ust.4 i Działu II wg § 35;
- 7) wyznacza się w obrębie kwartału A1 MŚ, A2 MŚ obszary obsługujące z zielenią, o ograniczonej dostępności, z możliwością wjazdu od ul. Gen.Wł.Andersa i parkowania samochodów osobowych dla mieszkańców i użytkowników, wg § 38.

4. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, określa się warunki zagospodarowania:

- 1) przy obowiązującej linii zabudowy, dla nowej zabudowy uzupełniającej, obowiązuje

pierzeja zwartej zabudowy, z zachowaniem:

- a) gabarytów bryły o wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych do gzymsu,
 - b) wysokiego dachu z dopuszczeniem użytkowego poddasza,
 - c) kąta nachylenia i pokrycia dachu,
 - d) wykończenia materiałowego elewacji
- harmonizujących z bezpośrednio przyległą zabudową o wartościach kulturowych i utrzymanie charakteru ulicy, o którym mowa w ust.2, w związku z § 18;
- 2) przy nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowych obiektów oraz przebudowy, obowiązuje zabudowę wolno stojącą lub bliźniacza, wymagany typ zabudowy o charakterze willi podmiejskiej, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne do gzymsu, z dopuszczeniem użytkowego poddasza, dach kryty dachówką, dwuspadowy lub kopertowy, o jednakowym nachyleniu połaci od 30° do 55° i wysokości maksymalnie 12 m do kalenicy;
 - 3) ustala się usunięcie obiektów kolizyjnych przestrzennie i pawilonów o niskim standardzie architektonicznym oraz przebudowę obiektów o niewłaściwej skali i charakterze architektonicznym;
 - 4) obowiązuje dla ulicy 4 KDL jednolity typ ogrodzenia: ażurowe przesła drewniane lub stalowe na podmurówce, nawiązujące rozwiązaniem i wysokością do charakterystycznych dla ulicy, o wysokości do 1,30 m;
 - 5) dla całego obszaru, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zakaz stosowania betonowych ogrodzeń, o których mowa w § 11 ust.3;
 - 6) dopuszcza się projektowanie garaży podziemnych lub w formie powiązanej z zabudową, w obszarze działek zabudowy, z zakazem lokalizacji indywidualnych boksów garażowych.

§ 15.1. W celu przywrócenia ładu przestrzennego, w obszarze chaotycznej zabudowy podmiejskiej i dawnej ulicy wiejskiej, wyznacza się **obszar rewitalizacji zabudowy wiejskiej** - oznaczony na rysunku planu literą **B**.

2. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, określa się cechy elementów zagospodarowania przestrzennego i ich wymaganą ochronę:

- 1) należy utrzymać układ urbanistyczny ulicy Wiejskiej - oznaczonej 2 KDL, z linią zwartej, charakterystycznej zabudowy o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej do gzymsu, z wysokim dachem ceramicznym w układzie kalenicowym, z bramami przejazdowymi na zaplecze działki;
- 2) należy przywrócić w terenach zabudowy przedogródki z trawnikiem bez ogrodzeń przy ulicy, z dwustronnym szpalerem lipowym w ulicy Wiejskiej – oznaczonej 2 KDL;
- 3) ustala się adaptację zainwestowania dawnych siedlisk z częścią zabudowy gospodarczej, poprzez podwyższenie standardów funkcjonalnych, z utrzymaniem gabarytów, charakteru i detalu, w szczególności utrzymanie formy architektonicznej charakterystycznych zespołów dawnej zabudowy zagrodowej i stodół, w konstrukcji ceglanej lub szachulcowej i pokryciem ceramicznym;
- 4) ustala się ochronę słupa energetycznego o wartościach kulturowo-krajobrazowych, stojącego u zbiegu ulic: Wiejskiej i Jagiellońskiej – oznaczonego na rysunku planu jako chroniony obiekt techniki oraz zagospodarowanie wg ustaleń ust.3 pkt 3, w związku z § 26.

3. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, określa się cechy elementów zagospodarowania przestrzennego i ich wymagane ukształtowanie:

- 1) ustala się rewitalizację ulic oznaczonych 1 KDL, 2 KDL i 3 KDL, jako elementów podmiejskiego zespołu mieszkaniowego o wartościach krajobrazowych, z dawną zabudową wiejską lub kamienic podmiejskich oraz szpalerami zieleni według rysunku planu;
- 2) ustala się na rysunku planu dla nowej zabudowy obowiązującą lub nieprzekraczalną linię

zabudowy;

- 3) dla ulic, o których mowa w pkt 1, wyznacza się obowiązującą linię zabudowy oraz ustala dopuszczalne typy obiektów w zwartej zabudowie, o cechach lokalnej zabudowy istniejących siedlisk, w gabarytach 1 kondygnacji nadziemnej do gzymsu, z wysokim dachem oraz kamienic podmiejskich w gabarytach 2 kondygnacji nadziemnych do gzymsu, z utrzymaniem tradycyjnego charakteru i detalu otworów architektonicznych, rodzaju okapów i gzymsów oraz nachylenia połaci i dachów kalenicowych z pokryciem ceramicznym w przypadku dachów wysokich;
- 4) ustala się ukształtowanie pierzei zwartej zabudowy kamienic tworzących podmiejski plac z zielenią, u zbiegu ulic: Wiejskiej i Jagiellońskiej – oznaczonego 1 KP, o cechach i charakterze lokalnego centrum obszaru dawnej wsi, z zagospodarowaniem słupa jako konstrukcji pod gniazdło bociana, o którym mowa w ust.2.

4. W obszarze, o którym mowa w ust.1, określa się warunki zagospodarowania:

- 1) dla adaptacji i nowej zabudowy uzupełniającej w pierzei zwartej zabudowy wyznaczonej obowiązującą linią zabudowy przy ulicy 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, obowiązuje zachowanie typu zabudowy, gabarytów bryły, nachylenia i pokrycia dachu, wykończenia elewacji z materiałów tradycyjnych, jak w przyległej zabudowie o wartościach zabudowy tradycyjnej i utrzymanie charakteru ulicy, o których mowa w ust.2 i 3;
- 2) dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, wycofanej od wymaganej w planie obowiązującej linii zabudowy wyznaczającej pierzeję zwartej zabudowy przy ulicach 1 KDL i 3 KDL, ustala się warunki rozbudowy na linii zabudowy obowiązującej: jako obiekt o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej do gzymsu, z wysokim dachem kalenicowym krytym dachówką, z dopuszczeniem użytkowego poddasza – obiekty o cechach lokalnej, tradycyjnej zabudowy z bramą wjazdową na działkę lub jako kamienica podmiejska o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych do gzymsu, o których mowa w ust.3;
- 3) dla obiektów przy nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej lub bliźniaczej, wymagany typ zabudowy o charakterze willi podmiejskiej, o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych do gzymsu, z dopuszczeniem użytkowego poddasza, dach kryty dachówką, dwuspadowy lub kopertowy, o jednakowym nachyleniu połaci od 30° do 55° i wysokości maksymalnie 12 m do kalenicy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów w obszarach oznaczonych B5 i B6, przy nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy lub adaptacji zabudowy gospodarczej, wymagany typ zabudowy o charakterze i gabarytach dawnych stodół, z dopuszczeniem lokalizacji budynku ścianą szczytową na granicy działki, jako przyległą lub bez przylegania do sąsiedniej zabudowy;
- 5) dla obiektów nowych oraz w przypadku przebudowy, ustala się maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne do gzymsu z attyką lub wysoki dach z dopuszczalnym użytkowym poddaszem i nieprzekraczalną wysokość 12 m do kalenicy, z zastrzeżeniem pkt 1 i 2;
- 6) dopuszcza się dla wymaganej zwartej zabudowy, w części do 40% szerokości posesji, pełne ogrodzenie o wysokości 2 m, z bramą wjazdową jako uzupełnienie zabudowy wyznaczonej obowiązującą linią zabudowy;
- 7) dopuszcza się garaże naziemne w formie powiązanej z zabudową lub na zapleczu działki i na granicy działki sąsiedniej, bez naruszenia linii zabudowy, określonej na rysunku planu, z wymagany dachem krytym dachówką w przypadku wolno stojących.

§ 16.1. W celu podniesienia standardów ulicy i obszarów z wolno stojącą zabudową jednorodziną, wyznacza się **obszar odnowy zabudowy wolno stojącej** - oznaczony na rysunku planu literą C.

2. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, określa się cechy elementów zagospodarowania przestrzennego i wymagane zachowanie lub ukształtowanie:

- 1) ustala się zasadę zabudowy wolno stojącej w charakterze podmiejskiej zabudowy willowej z uzupełnieniem zabudowy na działkach wyznaczonych dla zabudowy w planie;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów publicznych i publicznie dostępnych, terenów zieleni i obszaru obsługującego, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) ustala się ogrodzenia przy ulicy: ażurowe przesła drewniane lub stalowe, na podmurówce, nawiązujące rozwiązaniem, typem i wysokością do charakterystycznych dla ulicy lub występujących przy sąsiedniej posesji, o wysokości do 1,30 m.

3. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, ustala się warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się dla nowych obiektów oraz w przypadku przebudowy, wymagany typ zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej o charakterze willi podmiejskiej, o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych do gzymsu, z dopuszczeniem użytkowego poddasza, dach kryty dachówką, dwuspadowy lub kopertowy, o jednakowym nachyleniu połaci od 30° do 55° i wysokości maksymalnie 12 m do kalenicy;
- 2) dopuszcza się garaże naziemne w formie powiązanej z zabudową lub na zapleczu działki i na granicy działki sąsiedniej, bez naruszenia linii zabudowy, określonej na rysunku planu, z wymaganym dachem krytym dachówką w przypadku wolno stojących.

§ 17.1. W celu ukształtowania nowej kompozycji urbanistycznej dla zabudowy w obszarze scalenia niezabudowanych gruntów rolnych, wyznacza się **obszar regulacji urbanistycznej** - oznaczony na rysunku planu literą D.

2. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, określa się cechy elementów zagospodarowania przestrzennego i wymagane ukształtowanie:

- 1) wyznacza się układ urbanistyczny z przestrzenią publicznie dostępną: ulice wewnętrzne ze szpalerami zieleni i dojazdy, o jednolitym standardzie użytkowym oraz estetycznym;
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczającą pierzeję zwartej zabudowy o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej do gzymsu, z dopuszczeniem użytkowego poddasza, dach dwuspadowy w układzie kalenicowym do ulicy, z przedogródkami i z przejazdem na działkę, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wolno stojącej o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej do gzymsu, z dopuszczeniem użytkowego poddasza, dach dwuspadowy lub kopertowy;
- 4) wyznacza się element kompozycyjny w formie placu, na przecięciu dwóch głównych alei z przedogródkami, z zabudową w pierzei placu o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych do gzymsu, z dopuszczeniem wysokiego dachu i użytkowego poddasza;
- 5) zieleń głównych alei oraz placów należy komponować z drzew i krzewów o pokroju kolumnowym lub kulistym oraz form strzyżonych, ze względu na osie widokowe i ekspozycję elementów panoramy staromiejskiej;
- 6) układ ulic i placu, z zabudową w kwartałach z przedogródkami, należy kształtować jako zespół urbanistyczny zabudowy z garażami, o jednolitej architekturze, materiałach wykończenia i detalu architektonicznym, w tym: jednakowe nachylenie dachu, wspólna kolorystyka obiektów, określony typ pokrycia dachu i rodzaj ogrodzenia oraz zieleń komponowana, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 7) ustala się realizację zespołu urbanistycznego zabudowy z garażami, o którym mowa w pkt 6, w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, łącznie z układem komunikacyjnym i siecią infrastruktury technicznej oraz zielenią w obszarze ulicy wg wspólnego opracowania projektowego i pozwolenia na budowę.

3. W obszarze zabudowy, o którym mowa w ust.1, określa się warunki zagospodarowania:
- 1) ustala się wymagane typy zabudowy wg ust.2, zwartej, wolno stojącej lub bliźniaczej, z poziomem parteru do 1 m nad poziomem terenu, dachy kryte dachówką o jednolitym nachyleniu połaci od 30° do 55°, wysokość budynków maksymalnie 9 m do kalenicy;
 - 2) dla zabudowy wolno stojącej dopuszcza się lokalizację budynku ścianą szczytową na granicy działki bez przylegania do sąsiedniej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się garaże naziemne w formie powiązanej z zabudową lub na zapleczu działki i na granicy działki sąsiedniej, bez naruszenia linii zabudowy, określonej na rysunku planu, z wymaganiem dachem krytym dachówką w przypadku wolno stojących.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. 1. - W obszarze planu ustala się ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględnione w treści uchwały i rysunku planu dla wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej i obiektów zabytkowych:

- 1) **strefa „B”** - ochrony układu przestrzennego
- 2) **strefa „E”** - ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta;
- 3) **strefa „K”** - ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) **ochrona obiektów zabytkowych.**

2. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obszarze stref wymagają uzgodnienia z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony określonej dla poszczególnych stref.

§ 19. 1. W celu ochrony wartości kulturowych zespołu historycznej zabudowy, w obszarze planu ustala się **strefę „B”** - ochrony układu przestrzennego i zabudowy dla południowej pierzei zabudowy w ulicy Bydgoskiej, w granicach określonych na rysunku planu.

2. W strefie „B” - ochrony układu przestrzennego, o której mowa w ust.1, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) ochronie podlegają następujące elementy układu przestrzennego:
 - a) historyczne linie zabudowy,
 - b) charakterystyczne formy przestrzenne zabudowy: gabaryty, forma dachów, ukształtowanie elewacji - jako typy zabudowy miejskiej,
 - c) historyczne rozplanowanie ulicy Bydgoskiej z kanałem po południowej stronie ulicy,
 - d) historyczny układ i rozplanowanie zieleni w formie nasadzeń wzdłuż kanału i skweru u zbiegu ulic: Bydgoskiej, Jagiellońskiej i Gen. Wł.Andersa;
- 2) należy nawiązać linią zabudowy, gabarytami, formą przestrzenną projektowanej zabudowy uzupełniającej do zabudowy podlegającej ochronie;
- 3) **zakaz lokalizacji tymczasowej zabudowy przy ul. Bydgoskiej.**

§ 20. 1. W celu ochrony ekspozycji panoramy Starego Miasta z zabytkowymi obiektami i dominantami - kościołami i budowlami obronnymi, w obszarze planu ustala się **strefę „E”** - ochrony ekspozycji w granicach całego obszaru planu, określonych na rysunku planu.

2. W strefie „E” - ochrony ekspozycji, o której mowa w ust.1, ustala się następujące zasady

ochrony konserwatorskiej:

- 1) dla nowych obiektów budowlanych obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne do gzymsu, z wysokim dachem – maksymalnie 12 m do kalenicy, z wyłączeniem zabudowy w pierzei ul. Bydgoskiej i 2 KP;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów inżynierskich o wysokości powyżej 12 m od poziomu terenu, w szczególności w formie obiektów wież i masztów na budynkach.

§ 21. 1. W celu ochrony komponowanych nasadzeń zieleni, stanowiących istotny element krajobrazu miejskiego integralnie związanego z zespołami zabytkowymi, ustala się strefę „K”-ochrony krajobrazu kulturowego dla obszarów określonych na rysunku planu.

2. W strefie „K”- ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w ust.1, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) ochronie podlega skwer z zielenią wysoką na posesji przy ul. Bydgoskiej 6, u zbiegu ul. Bydgoskiej i ul. Gen. Wł. Andersa;
- 2) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu oraz uzupełnienie nasadzeń, łącznie z rewaloryzacją kompozycji i zagospodarowania placu z zielenią parkową.

§ 22. 1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych:

- 1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek przy ul. Gen. Wł. Andersa 14,
 - b) budynki przy ul. Bydgoskiej 24, 26, 28, 30, 32, 32a, 34, 34a, 36,
 - c) budynki przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego 2, 12,
 - d) historyczne obiekty militarne – schrony przy posesjach: ul. Wiejska 75, ul. Gen. Wł. Andersa 3;
- 2) wytypowane do wpisu do rejestru zabytków - budynek przy ul. Bydgoskiej 6.

2. Obiekty zabytkowe, wymienione w ust.1, podlegają ochronie w zakresie zachowania substancji zabytkowej i rewaloryzacji, a w szczególności obowiązują:

- 1) zakaz zmiany gabarytów, formy i bryły z elementami balkonów, balustrad, wykuszy, gzymsów, szczytów i dachu;
- 2) zakaz zmiany detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów i kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachu;
- 3) zakaz zmiany stolarki okiennej, drzwi, bram wejściowych w zakresie formy, materiału i kolorystyki, układu przestrzennego pomieszczeń, klatki schodowej i balustrad, sieni wejściowej oraz dekoracji wewnętrznych;
- 4) zakaz zmiany wielkości i ogrodzenia działki obiektu zabytkowego;
- 5) zakaz zmiany historycznej kompozycji eksponowanych elewacji budynków w gminnej ewidencji budynków oraz zakaz zmian kompozycji wszystkich elewacji budynków wytypowanych do wpisu do rejestru zabytków.

3. Ustala się dla obiektów wymienionych w ust.1 zakaz instalowania na elewacjach i dachach budynków, eksponowanych od ulicy, urządzeń technicznych i reklamowych, w szczególności zakaz dotyczy montażu indywidualnych anten satelitarnych.

4. Zakaz, o którym mowa w ust.3, nie dotyczy szyldów związanych z lokalizacją funkcji usług w obiektach, z zastrzeżeniem ust.5.

5. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne dotyczące obiektów zabytkowych wymienionych w ust.1 wymagają uzgodnienia w zakresie ochrony z Zachodniopomorskim

Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 6

Zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych

§ 23. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) zachowanie oraz uzupełnienie obszarów zieleni miejskiej w szczególności: terenu zieleni o charakterze parkowym wzdłuż rzeki i kanałów, skwerów i ogrodów - oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zachowanie elementów zieleni komponowanej: szpalerów obsadzeń przyulicznych, skweru oraz drzew o rozmiarach pomnikowych, poprzez pielęgnację drzewostanu i uzupełnienie nasadzeń uformowanymi drzewami z zachowaniem składu gatunkowego - oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ochronę przed zanieczyszczeniem wód otwartych rzeki Iny oraz kanałów: Jagiellońskiego i Bydgoskiego;
- 4) zagospodarowanie działek budowlanych zielenią trwałą, szczególnie przy miejscach postojowych dla samochodów oraz poprzez wprowadzenie pnączy, w szczególności na ogrodzenia oraz elewacje zabudowy istniejącej i uzupełniającej;
- 5) wymaganą powierzchnię biologicznie czynną określoną dla działek budowlanych w obszarach poszczególnych przeznaczeń wg § 28;
- 6) tereny otwarte, łąki i ogrody rekreacyjne, które realizują i wzbogacają sieć powiązań przyrodniczych w dolinie rzeki Iny w sąsiedztwie Starego Miasta;
- 7) utrzymanie ciągłości powiązań przyrodniczych poprzez zakaz grodzenia i utrzymanie dostępności przejść wzdłuż kanałów w terenach 4 ZP, 5 ZP i rzeki Iny w terenie 1 ZO oraz wzbogacenie cieków roślinnością brzegową.

§ 24. W celu ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem inwestycji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które stanowią zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz zagrażających wystąpieniem poważnej awarii, w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, a także w szczególności baz transportowych, składów i magazynów, warsztatów i zakładów jako funkcji uciążliwych komunikacyjnie dla zabudowy mieszkaniowej, ze względu na intensywność dojazdów obsługujących;
- 2) dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić postępowanie określone w przepisach szczególnych w sprawie oceny oddziaływania na środowisko oraz wykazać możliwość i sposoby ograniczenia szkodliwego oddziaływania, w tym komunikacyjnego i akustycznego na środowisko;
- 3) dla indywidualnych palenisk oraz lokalnych kotłowni na paliwo stałe, obowiązują zasady określone w § 26 ust.7;
- 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania wszystkich terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi oraz obowiązuje oczyszczenie i zneutralizowanie wód deszczowych zanieczyszczonych tymi substancjami przed odprowadzeniem do kanalizacji.

§ 25.1. Ze względu na ochronę ujęcia wód podziemnych obowiązują zakazy i ograniczenia, określone w Decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego nr OSR-Ś- 2/6226/1/99 z 13 grudnia 1999 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wokół komunalnego ujęcia wody podziemnej „Stargard – Południe” w Stargardzie Szczecińskim.

2. Dla strefy ochronnej ujęcia, o której mowa w ust.1, rozróżnia się teren ochrony bezpośredniej, z którym graniczy obszar planu oraz teren ochrony pośredniej zewnętrznej, obejmującej cały obszar w granicach opracowania.

3. Zadaniem stref ochronnych jest pełne zabezpieczenie terenu ujęcia oraz obszaru oddziaływania ujęcia przed zanieczyszczeniem mogącym doprowadzić do pogorszenia jakości zasobów wodnych.

4. W obszarze terenu ochrony pośredniej zewnętrznej obowiązuje w szczególności zakaz:

- 1) wykonywania jakichkolwiek podziemnych ujęć wody, które mogą niekorzystnie wpływać na wielkość poboru z przedmiotowego ujęcia;
- 2) rolniczego wykorzystywania ścieków i osadów pościekowych;
- 3) budowy hurtowych magazynów produktów naftowych oraz innych substancji chemicznych mogących zanieczyścić podłoże;
- 4) wprowadzania do wód powierzchniowych i do ziemi ścieków nie spełniających wymogów określonych w przepisach szczególnych w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł ujęć wody.

5. Dla inwestycji w obszarze objętym planem obowiązują następujące warunki realizacji:

- 1) przy realizacji obiektów należy zapewnić kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej i usuwania odpadów;
- 2) przy realizacji i modernizacji dróg publicznych należy zapewnić zneutralizowanie ścieków deszczowych przed szkodliwym wpływem na środowisko;
- 3) prowadzenie prac pogłębiarskich i melioracyjnych w uzgodnieniu z użytkownikiem strefy ochronnej, z wykluczeniem zanieczyszczeń wód Iny i wtórnej sedymentacji osadów dennych;
- 4) prowadzenie wszelkich prac budowlanych, w tym odwodnień, z ograniczeniem wielkości poboru wód i czasu trwania odwodnień, z wykluczeniem możliwości zanieczyszczenia odprowadzanej wody.

Rozdział 7

Zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających terenów publicznych i publicznie dostępnych oraz w obszarach obsługujących, ustalonych niniejszą uchwałą, z uwzględnieniem wymaganej zieleni i szpalerów drzew;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia na terenach zabudowy, w szczególności w obszarze przedogródków przy ulicach, bez naruszenia warunków zabudowy ustalonych w planie;
- 3) ustala się zasadę kompleksowego uzbrojenia technicznego w przypadku realizacji lub modernizacji ulicy;
- 4) ustala się zasadę przebudowy sieci infrastruktury technicznej w przypadku kolizji z ustaleniami planu;
- 5) wszelkie inwestycje w zakresie sieci infrastruktury i lokalizacji urządzeń technicznych w obszarze planu należy realizować o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb obsługi terenu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.

2. Ustala się dla terenów i funkcji określonych w niniejszym planie, obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę;
- 2) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych;
- 4) zaopatrzenie w gaz;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- 7) gospodarka odpadami;
- 8) zaopatrzenie teletechniczne.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100-200 mm;
- 2) utrzymanie i zabezpieczenie istniejących studni celem awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę.

4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków z istniejącej i wyznaczonej planem zabudowy do sieci istniejącej kanalizacji o średnicy \varnothing 200-800 mm, po uprzednim przeanalizowaniu przepustowości kanałów;
- 2) modernizację, rozbudowę i budowę kanalizacji w nowych ulicach stosownie do potrzeb.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, ustala się:

- 1) wody opadowe z terenów ulic miejskich i ulic wewnętrznych należy odprowadzać siecią kanalizacji deszczowej do kanału ulgi - Jagiellońskiego, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i innymi szkodliwymi, należy podczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika wód lub gruntu;
- 3) w obszarach zabudowy mieszkaniowej ustala się zakaz odprowadzania do kanalizacji wód opadowych, które należy odprowadzać do gruntu poprzez studzienki chłonne lub przetrzymywać w zbiornikach na działce, z wykorzystaniem do celów gospodarczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy \varnothing 100-150 mm w ul. Wiejskiej, Jagiellońskiej, Gen. Wł. Sikorskiego, Gen. Wł. Andersa, alei Dębowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) przebudowę kotłowni na paliwo stałe i o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego na paliwa ekologiczne;
- 2) wykorzystanie gazu, oleju i energii elektrycznej oraz energii odnawialnej do celów grzewczych;
- 3) stosowanie w nowych obiektach urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia poprzez jej rozbudowę i skablowanie linii napowietrznych,

z pozostawieniem słupa o stalowej konstrukcji u zbiegu ul. Wiejskiej i Jagiellońskiej - chronionego ustaleniami planu wg § 15;

- 2) utrzymanie i modernizację istniejących stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu jako elementy zagospodarowania terenu oraz dopuszcza się, stosownie do potrzeb, realizację nowych jako obiekty wolno stojące lub wbudowane na terenach inwestora – zgodnie z zasadami ładu wg § 13 dla poszczególnych obszarów, w szczególności z zastosowaniem dachów kopertowych krytych dachówką ceramiczną przy wolno stojących.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zapewnienie selektywnej zbiórki i segregacji odpadów komunalnych, z lokalizacją pojemników poza przestrzenią publiczną wg § 8;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z miejskim systemem unieszkodliwiania odpadów;
- 3) dla funkcji usługowej należy stosować przepisy szczególne oraz obowiązuje zakaz składowania odpadów w obszarze planu.

10. W zakresie sieci teletechnicznej ustala się:

- 1) realizację sieci zgodnie z potrzebami użytkowników i wymaganiami technicznymi,
- 2) zakaz lokalizacji stacji przekątnikowych telefonii, lokalizowanych na obiektach lub jako masztów wolno stojących, w związku z § 20.

Rozdział 8

Zasady tymczasowego zagospodarowania

§ 27.1. Dla terenów przeznaczonych dla nowego zagospodarowania dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe jako tymczasowe na wyznaczonych w planie działkach i bez ograniczenia w czasie, do momentu realizacji ustaleń planu.

2. Ustalenia ust.1 nie dotyczą rozbudowy i nadbudowy obiektów nieoznaczonych jako obiekty do adaptacji, które należy traktować jako nową zabudowę i realizować zgodnie z warunkami zabudowy i ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się formy tymczasowego zagospodarowania oraz tymczasowe obiekty budowlane typu kiosk prasowy lub obiekty w powiązaniu ze stałym lokalem w zabudowie przyległej dla sezonowych funkcji turystyki, handlu i gastronomii, w terenach zieleni parkowej, a także w terenach ulicy i placu publicznego, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego wg § 13 oraz z zastrzeżeniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wg § 21.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe - przeznaczenie terenów

§ 28.1. W obszarze planu wyznacza się podstawowe kategorie przeznaczenia terenu ustalone na rysunku planu linią rozgraniczającą:

- 1) tereny publiczne i publicznie dostępne – KDL, KDD, KDw, KP;
- 2) tereny zieleni – ZP, ZO;
- 3) tereny zabudowy – MŚ, MN, UP.

2. Tereny zabudowy wyznaczone na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczone zostają symbolem złożonym kolejno z:

- 1) litery oznaczającej obszar kształtowania ładu przestrzennego, wg § 13;
- 2) kolejnego numeru terenu;
- 3) symbolu literowego przeznaczenia terenu.

3. Ustala się oznaczone na rysunku planu **elementy zagospodarowania terenu** jako:

- 1) zieleni urządzona i szpalery drzew - w terenach publicznych i publicznie dostępnych;
- 2) obszar obsługujący, zieleni urządzona i przedogródki - w terenach zabudowy;
- 3) wody kanału ulgi i zieleni brzegowa - w terenach zieleni.

4. Oznaczone na rysunku planu **obiekty**, takie jak: historyczne obiekty militarne – schrony, chroniony obiekt techniki i trafostacje nie naruszają ustaleń niniejszej uchwały, w tym ustaleń linii zabudowy lub zakazu zabudowy.

5. W całym obszarze planu dla ulic miejskich i wewnętrznych dopuszcza się projektowanie stref ruchu uspokojonego z ograniczeniem prędkości i tonażu pojazdów.

6. O możliwości lokalizacji funkcji zgodnej z uchwałą stanowią określone niniejszą uchwałą: warunki zabudowy, warunek właściwej dostępności komunikacyjnej oraz zasada realizacji potrzeb parkowania użytkowników, zgodnie z normą parkingową.

7. Funkcje parkowania dla mieszkańców i użytkowników należy realizować na działce dla zabudowy, zgodnie ze wskaźnikiem 1 miejsce parkingowe na mieszkanie i nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

8. Dopuszcza się na terenach zabudowy garaże: podziemne, wbudowane w powiązaniu z zabudową lub wolno stojące na zapleczu działki, na warunków zabudowy określonych niniejszą uchwałą.

9. Dopuszcza się w terenach zabudowy oraz terenach zieleni wyznaczenie placów dla rekreacji jako ogrodzone, wspólne place zabaw z zielenią, z zastrzeżeniem § 18.

10. Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy, w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości, dla wszystkich wyznaczonych w planie nowych działek dla zabudowy. Dla terenów innych, w tym również dla wszystkich gruntów komunalnych, w wysokości 0%.

§ 29. 1. Dla terenów publicznych i publicznie dostępnych wg § 28 ust.1 pkt 1, wydziela się tereny przeznaczenia:

- 1) **ulice miejskie lokalne** - oznaczone **KDL**;
 - 2) **ulice miejskie dojazdowe** - oznaczone **KDD**;
 - 3) **ulice wewnętrzne** - oznaczone **KDw**;
 - 4) **przejścia i place publiczne** - oznaczone **KP**
- jako przestrzeń publiczną o znaczeniu komunikacyjnym miejskim i lokalnym, decydującą o wartości ekonomicznej terenów, wartości kompozycyjnej zespołu urbanistycznego oraz wartości w zakresie krajobrazu kulturowego, z zakazem zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, wydziela się elementy zagospodarowania terenu:

- 1) zieleni urządzona – oznaczona jako elementy zagospodarowania;

- 2) szpalery drzew projektowane – oznaczone jako elementy zagospodarowania;
- 3) trafostacje – oznaczone jako elementy zagospodarowania E.

3. Dla terenów ulic miejskich i wewnętrznych, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry techniczne i wymagania:

- 1) 1 KDL – ul. Popiela i ul. Wiejska, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 14 m do 20 m, jezdnia o szerokości 6,0 m, szpaler zieleni wymaganej i chodnik dwustronny;
- 2) 2 KDL – ul. Wiejska, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, z podwójnym szpalerem lipowym, z wymaganymi przedogródkami w terenach zabudowy, chodnik dwustronny;
- 3) 3 KDL – ul. Jagiellońska, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, z przewężeniami do 10 m, chodnik dwustronny;
- 4) 4 KDL – ul. Gen. Wł. Andersa, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 12 m do 15 m, dwustronny szpaler zieleni wymaganej, chodnik dwustronny;
- 5) 5 KDL – ul. Gen. Wł. Sikorskiego, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 12 m do 14 m, dwustronny szpaler zieleni wymaganej, chodnik dwustronny;
- 6) 6 KDD – aleja Dębowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, z podwójnym szpalerem dębowym;
- 7) 7 KDD – ul. Królowej Jadwigi, ul. Anny Jagiellonki, ul. Królowej Bony i ul. Dąbrówki o zmiennych szerokościach w liniach rozgraniczających od 8 m do 14 m, z nieregularnym szpalerem zieleni przy kanale ulgi;
- 8) 8 KDw – ulica dojazdowa dla obsługi obszarów zabudowy oznaczonych A1 MŚ i A2 MŚ, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, ze szpalerem zieleni wysokiej oraz z miejscami parkingowymi dla przyległej zabudowy;
- 9) 9 KDw – ulica wewnętrzna dojazdowa do działek w obszarach: C5 MN, C7 MN i B8 MN, o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m, 10 m i 15 m, bez wyznaczonego chodnika;
- 10) 10 KDw – dojazd wewnętrzny dla zabudowy obszarów B3 MN i B5 MN, o szerokości 3,5 m, placem i przejściem do terenów otwartych oznaczonych 1 ZO, bez wyznaczonego chodnika;
- 11) 11 KDw – ulica wewnętrzna dojazdowa do ujęcia wody, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, bez wyznaczonego chodnika;
- 12) 12 KDw – ulice wewnętrzne w obszarze scalenia, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i 12 m, przejazdu w liniach rozgraniczających o szerokości 6 m i 8 m, z wymaganą zielenią i przedogródkami w terenach zabudowy, dopuszcza się wyznaczenie przejazdu w obszarze C7 MN wg rysunku planu.

4. Dla terenów przejść i placów publicznych, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry i wymagania:

- 1) 1 KP – plac u zbiegu ul. Jagiellońskiej i ul. Wiejskiej, o zagospodarowaniu w zakresie: nawierzchni, oświetlenia oraz elementów małej architektury i trwałej zieleni;
- 2) 2 KP – ciąg pieszo-jezdny przy terenach zieleni parkowej, o standardzie zagospodarowania w zakresie: nawierzchni, trwałej zieleni, oświetlenia oraz elementów małej architektury, o szerokości 8 m;
- 3) 3 KP – ciąg pieszo-jezdny szerokości 5 m w ciągu ulicy Piwnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m z zielenią urządzoną, poszerzony do 15 m na granicy terenu 2 ZP;
- 4) 4 KP – przejścia publiczne w terenach zabudowy o zmiennej szerokości w liniach ogrodzenia z przedogródkami od 3 m do 8 m, z dopuszczeniem nawierzchni utwardzonej ziemnej, zieleń niska, żywopłoty i oświetlenie parkowe;
- 5) dla przejść KP dopuszcza się wjazdy na posesje oraz przejazd awaryjny i pożarowy, o ile jest taka potrzeba i pozwala szerokość ustalona na rysunku planu.

5. Ustala się zasady projektowania ścieżek rowerowych:

- 1) dla ulic lokalnych, ustala się wyznaczenie ciągu pieszo-rowerowego w granicach chodnika po jednej stronie ulicy;
- 2) dla ulic dojazdowych i ulic wewnętrznych, w strefie ruchu uspokojonego ustala się ruch rowerowy w granicach jezdni;
- 3) dla przejść, placów publicznych i ulic dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych jako kontynuacji projektowanych miejskich ciągów rowerowych.

§ 30. 1. Dla terenów zieleni o znaczeniu lokalnym i miejskim, ustalonych w § 28 ust.1 pkt 2, wydziela się tereny przeznaczenia:

- 1) **tereny zieleni parkowej** - oznaczone **ZP**;
- 2) **tereny otwarte** – oznaczone **ZO**
- jako system powiązań przyrodniczych o charakterze krajobrazu rolniczo - parkowego i wartościach krajobrazu kulturowego, z zakazem zabudowy, z zastrzeżeniem ust.5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, wydziela się elementy zagospodarowania terenu:

- 1) wody kanału ulgi – oznaczone jako elementy zagospodarowania **WS**;
- 2) zieleń brzegowa – oznaczona jako elementy zagospodarowania;
- 3) trafostacje – oznaczone jako elementy zagospodarowania **E**.

§ 31. 1. Ustala się **tereny zieleni parkowej** – oznaczone na rysunku planu **ZP**.

2. Na terenach 1 ZP, 2 ZP, 3 ZP ustala się zagospodarowanie zielenią o funkcji rekreacyjnej i charakterze zieleni parkowej, komponowanej jako element miejskiej przestrzeni publicznej, z urządzeniami w zakresie: ścieżek pieszo-rowerowych, ławek, oświetlenia, małej architektury, z uwzględnieniem zasad ochrony ładu przestrzennego wg § 13, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wg § 18 i zasad ochrony środowiska wg § 23, realizowane na podstawie stosownego projektu.

3. Na terenach 4 ZP i 5 ZP ustala się zagospodarowanie wg § 33.

4. Dopuszcza się, dla właściwego utrzymania zieleni, wydzielenie ogrodzeniem oraz ustalenie zakazu wprowadzania psów, dla terenów określonych w ust.2.

5. Dopuszcza się lokalizację oznaczonych na rysunku trafostacji **E**, z warunkiem dostosowania formy i standardu obiektu z ogrodzeniem do wymagań w zakresie ładu przestrzennego **C** dla 3 ZP oraz z uwzględnieniem strefy ochrony krajobrazu kulturowego dla 1 ZP.

§ 32. 1. Ustala się **tereny otwarte** – oznaczone na rysunku planu **ZO**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się zagospodarowanie zielenią o znaczeniu przyrodniczym, łąki i ogrody rekreacyjne o wartości widokowej, z ekspozycją panoramy Starego Miasta w kierunku północnym, z uwzględnieniem zasad ochrony ładu przestrzennego wg § 13, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wg § 18 i zasad ochrony środowiska wg § 23.

3. Ustala się zagospodarowanie zielenią brzegową, łąkowo-parkową wg § 33 – oznaczoną na rysunku planu jako element zagospodarowania terenu, z utrzymaniem dostępności przejść wzdłuż rzeki Iny oraz wzbogacenie cieków roślinnością brzegową, w związku z § 23.

4. Dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie części terenu jako ogrodów przydomowych o znaczeniu rekreacyjnym, z zakazem zabudowy oraz trwałego grodzienia.

5. Ustala się dostępność terenu dla pieszych, rowerzystów i konnych, poprzez zagospodarowanie alei i dróg ziemnych oraz trwałej łąki rekreacyjnej.

6. Dopuszcza się dla terenów użytkowanych rolniczo w obszarze terenów otwartych, dotychczasowe użytkowanie lub zagospodarowanie w formie trwałych łąk z kępami zadrzewień i zakrzaczeń.

§ 33. 1. Ustala się wody kanału ulgi WS oraz zieleń brzegową - jako elementy zagospodarowania terenu.

2. Ustala się utrzymanie kanału ulgi dla odbioru wód opadowych, wg ustaleń § 26.

3. W obszarach, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz grodzienia i utrzymanie dostępności przejść wzdłuż kanałów i rzeki Iny, z zielenią brzegową, łąkowo-parkową, w związku z § 23, z dojazdem technicznym, ziemnym po jednej stronie kanału w terenach 4 ZP i 5 ZP.

§ 34. 1. Dla terenów zabudowy, ustalonych wg § 28 ust.1 pkt 3, wydziela się tereny przeznaczenia:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej** – oznaczone MŚ;
 - 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oznaczone MN;
 - 3) **teren zabudowy usług publicznych** – oznaczone UP
- jako tkanka zabudowy w zespole urbanistycznym.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, wydziela się elementy zagospodarowania terenu:

- 1) obszar obsługujący;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) przedogródki;
- 4) trafostacje

- oznaczone jako elementy zagospodarowania na rysunku planu.

§ 35. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej - oznaczone na rysunku planu symbolem MŚ.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę wielorodziną o zróżnicowanej skali, zgodnie z zasadami wg § 13 i 14.

3. Ustala się typ zabudowy wielorodzinnej w formie kamienicy w pierzei ul. Bydgoskiej na zasadach ładu przestrzennego, określonych wg § 14, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki – $PZ = 0,55$.

4. Ustala się typ zabudowy jedno i wielorodzinnej w formie willi przy ul. Gen.Wł.Andersa na zasadach ładu przestrzennego, określonych wg § 14, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki – $PZ = 0,45$.

5. Dla terenu A2 MŚ przy ul. Gen.Wł.Andersa dopuszcza się zabudowę wielorodziną

w formie kamienicy wolno stojącej o skali budynku od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 12 m, z dowolnie kształtowanym dachem, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki – $PZ = 0,45$.

6. Dopuszcza się usługi wbudowane lub na wydzielonej posesji, wyłącznie nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz nie powodujące uciążliwości komunikacyjnych związanych z wielkością pojazdów i intensywnością dojazdów.

7. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej, w szczególności norm hałasu w porze nocnej.

8. Dopuszcza się wymianę funkcji mieszkaniowej na usługową i biurową, w szczególności w przyziemiu kamienic przy ul. Bydgoskiej, z zastrzeżeniem utrzymania wartości kulturowych wg § 18, wyłącznie dla działalności nie wymagającej dostaw i dojazdu pojazdów powyżej 3,5 tony.

9. Funkcje parkowania dla mieszkańców i użytkowników należy realizować na działce dla zabudowy lub w obszarze obsługującym wg § 38.

10. Ustala się zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej w następującym zakresie: chodniki - dojścia do bram wejściowych, przejazdy z miejscami parkingowymi z zielenią, place gospodarcze z pojemnikami do gromadzenia odpadów, ogrodzenia oraz zieleń - w postaci szpalerów drzew, krzewów i pnączy.

11. Nawierzchnie utwardzone na działkach zabudowy mieszkaniowej i w obszarze obsługującym wg § 38, należy realizować w części jako ażurowe i obsiane trawą.

12. Ustala się wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 25% powierzchni działki.

§ 36.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem 2 lokali mieszkalnych w budynku, o określonym typie zabudowy w zależności od obszaru, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego wg § 13.

3. Dopuszcza się usługi wbudowane lub prowadzenie działalności gospodarczej na wydzielonej posesji, w obszarach oznaczonych B i C wg § 13, wyłącznie nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej oraz nie powodujące uciążliwości komunikacyjnych związanych z wielkością pojazdów i intensywnością dojazdów, z zastrzeżeniem ust.4 i 5.

4. Dopuszcza się adaptację budynków i pomieszczeń gospodarczych na działalność usługową i prowadzenie działalności gospodarczej w obszarach oznaczonych B, określonych wg § 15, wyłącznie dla działalności nie wymagającej dostaw i dojazdu pojazdów powyżej 3,5 tony.

5. Nawierzchnie utwardzone na działkach zabudowy mieszkaniowej należy realizować w części jako ażurowe i obsiane trawą.

6. Ustala się niską intensywność zabudowy z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla działki - $PZ = 0,4$ oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 35% powierzchni działki z zabudową mieszkaniową, z zastrzeżeniem ust.7.

7. Dla adaptacji zabudowy w obszarach oznaczonych B wg § 13 ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki - $PZ = 0,6$ oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 25% powierzchni działki.

§ 37. 1. Ustala się teren usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem UP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się zabudowę usług w zakresie użyteczności publicznej na działce z zielenią parkową, o znaczeniu rekreacyjnym w powiązaniu z funkcją podstawową.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z oznaczoną linią zabudowy, o charakterze rezydencyjnej, wysokości 2 kondygnacji nadziemnych do gzymsu, wysokim dachem krytym dachówka, z dopuszczeniem użytkowego poddasza, maksymalna wysokość do 12 m do kalenicy, liczoną od chodnika w ulicy, zgodne z zasadami wg § 13 i 16 oraz z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego wg § 18.

4. Ustala się zagospodarowanie działki bez oznaczonej linii zabudowy dla funkcji boiska rekreacyjnego.

5. Ustala się niską intensywność zabudowy z maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla działki $PZ = 0,35$ oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 40% powierzchni działki.

§ 38. 1. Ustala się obszar obsługujący, zieleni urządzoną i przedogródki – oznaczone na rysunku planu jako elementy zagospodarowania terenów zabudowy.

2. Na obszarach obsługujących ustala się przejścia o ograniczonej dostępności publicznej w zakresie dojazdów i parkowania, z miejscami parkingowymi dla mieszkańców i użytkowników – jako wspólne użytkowanie.

3. Dla obszarów, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz zabudowy, w tym garaży indywidualnych z dopuszczeniem sieci i niezbędnej, podziemnej infrastruktury technicznej.

4. Ustala się wymagane zagospodarowanie obszarów obsługujących w zakresie utwardzonych nawierzchni i zieleni, w tym w formie szpalerów oraz dopuszcza się ogrodzone place zabaw i place gospodarcze dla działek obsługiwanych.

5. Ustala się wymagane zagospodarowanie zieleni urzędzonej w formie skweru, z dojściem i dojazdem do posesji od ulicy, z zakazem groduzenia przy ulicy.

6. Ustala się wymagane zagospodarowanie przedogródków zielenią niską i krzewami, z dojściem i dojazdem do posesji, bez ogrodzenia przy ulicy, z zastrzeżeniem § 15 ust.2 pkt 2.

DZIAŁ III Postanowienia końcowe

§ 39. Niniejszą uchwałą na cele nierolnicze przeznacza się 4,18 ha gruntów rolnych klasy IVb za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30 czerwca 2005 roku, znak SR-R-6-7711/64/2005.)

§ 40. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalonej uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 40, poz.650 i 651).

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

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Robert Zdobyłak

Opinia Nr 147/2007

Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

mgr Magdalena Smięciuch