

**UCHWAŁA NR XXI/235/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM**

z dnia 25 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński**  
**dotyczącego terenu w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki, Szczecińskiej, Słonecznej.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647), uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**USTALENIA WSTĘPNE**  
**Rozdział 1.**

**PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/160/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjętego uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczący terenu w rejonie ulic: Tadeusza Kościuszki, Szczecińskiej, Słonecznej**, o łącznej powierzchni 3,41 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategorii: terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług, śródmiejskich terenów mieszkaniowych, terenów obsługi komunikacji samochodowej oraz terenów komunikacji drogowej.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:500;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” - stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od strony południowo-zachodniej linią rozgraniczającą ulicą Tadeusza Kościuszki;
- 2) od strony północnej linią rozgraniczającą ulicą Szczecińską;
- 3) od strony wschodniej linią rozgraniczającą ulicą Słoneczną oraz przyległymi terenami zabudowy wielorodzinnej.

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

3. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) tereny budowlane:
  - a) CM/U - tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług,
  - b) SM - śródmiejskie tereny mieszkaniowe,
  - c) KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) tereny komunikacji: **KD** - tereny komunikacji drogowej.

## Rozdział 2.

### GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem;
- 3) ustaleń szczegółowych dotyczących wyznaczonych w planie poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

5. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielienia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np. SM.02, dla wydzielenia wewnętrznego np. SM.02/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np. 04.KD.L, dla wydzielenia wewnętrznego np. 04/1.KD.L.

**§ 4. Ileć w uchwale występuje termin:**

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe zabudowy - budynków stałych i tymczasowych - linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy lub cofnięcie w stosunku do niej części budynku jest dopuszczalne jedynie pod warunkiem i w zakresie określonym w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczającą obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna - linia ta nie odnosi się do części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) **wskaźnik powierzchni niezabudowanej „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej, w tym uznaje się 100% urządzonego terenu zieleni nad parkingami podziemnymi;
- 6) **wysokość zabudowy „HZ”** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku - ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowanej;
- 7) **linie rozgraniczające tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych terenu;
- 8) **linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne** - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu - stanowią one dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych terenu;
- 9) **linie podziału terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane - linie te określone są jako:
  - a) dopuszczalne linie podziału terenu - określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia,
  - b) obowiązujące linie podziału terenu - określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią;
- 10) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 11) **zabudowa pierzejowa** - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, sytuowaną na granicy działki, tworzącą ciągi elewacji, stanowiących ścianę wnętrza urbanistycznego - ulicy lub placu;
- 12) **akcent architektoniczny** - należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub małą architekturę (rzeźba, pomnik), które ze względu na swoją formę i usytuowanie akcentują kompozycję przestrzenną i skupiają uwagę obserwatora;
- 13) **szczególne wymagania architektoniczne** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji zabudowy o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 14) **indywidualne miejsce pracy** - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;

15) działka - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647).

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 5. Granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ustala się granice terenów elementarnych o symbolu CM/U oraz SM zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6. Ustala się następujące zasady przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego terenu objętego planem:

- 1) wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym planem, powinny charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi i estetycznymi, wysokim standardem wyposażenia i wykończenia;
- 2) szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kwartałów regulują ustalenia dla terenów elementarnych;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.

§ 7. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania terenów, w szczególności terenów sąsiednich. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 8. 1. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej - ulice: 01.KD.Z, 02.KD.Z, 03.KD.Z, 04.KD.L, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.P i 08.KD.P.

2. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je terenów elementarnych.

§ 9. 1. Podjęcie budowy na podstawie ustaleń planu jest dopuszczalne jedynie w przypadku dokonania podziału terenu zgodnie z zasadami określonymi poniżej.

2. Realizacja nowych inwestycji lub rozbudowa obiektów istniejących bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu stanowiącymi obowiązujące linie podziału terenu jest niedopuszczalna.

3. Dokonywanie podziałów, o których mowa w ust.1, innych niż wskazane w planie jest dopuszczalne jedynie w miejscach i zgodnie z warunkami określonymi dla danego terenu elementarnego.

4. Ustala się zakaz podziału terenu dla lokalizacji indywidualnych garaży.

§ 10. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem.

3. Na terenie objętym planem, poza miejscami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych, nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

§ 11. 1. Ustala się wymóg uporządkowania zabudowy towarzyszącej poprzez likwidację obiektów nieodpowiadających walorom architektonicznym i standardom określonym w ustaleniach szczegółowych dla jednostek elementarnych oraz obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem liniami zabudowy.

2. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami regulacyjnymi określonymi na rysunku planu;



- 2) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry urbanistyczne określone dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych należy odnieść do działki budowlanej;
- 4) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą uwzględniać wygląd - kompozycję i kolorystykę całej elewacji oraz kolor otoczenia.

§ 12. 1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, określoną w ust.2.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa lub zmiana użytkowania terenu jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości niezbędnej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych o ile powoduje zwiększenie zapotrzebowania, to jest minimum:

- 1) jedno miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) jedno miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
- 3) jedno miejsce parkingowe na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach;
- 4) jedno miejsce parkingowe na 1 pokój hotelowy lub apartament;
- 5) jedno miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych.

3. Miejsca parkingowe realizowane w granicach inwestycji jako parkingi ogólnodostępne mogą służyć zamiennie obsłudze funkcji mieszkaniowej i usługowo-handlowej.

4. Realizacja nowej zabudowy bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

§ 13. 1. Umieszczanie reklam na wyznaczonych w planie terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług CM/U oraz terenach obsługi komunikacji samochodowej KS dopuszcza się przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) treść reklamy związana jest z prowadzoną działalnością na danej działce;
- 2) reklama jest umieszczana poniżej stropu nad pierwszą kondygnacją budynku - zapis nie dotyczy reklam świetlnych z nazwami np.: hoteli, klubów lub centrów handlowych, które można umieszczać powyżej pierwszej kondygnacji lub w pionie;
- 3) maksymalna wysokość reklam umieszczanych na budynku - do 2,5 m;
- 4) wykonania reklamy zapewniającego wysokie walory estetyczne.

2. Umieszczanie reklam na wyznaczonych w planie śródmiejskich terenach mieszkaniowych SM dopuszcza się przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) treść reklamy związana jest z prowadzoną działalnością w budynku;
- 2) reklama w formie szyldu jest umieszczana poniżej górnej krawędzi pierwszej kondygnacji budynku;
- 3) maksymalna powierzchnia reklam umieszczanych na budynku - do 2,5 m<sup>2</sup>;
- 4) wykonania reklamy zapewniającego wysokie walory estetyczne.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji reklamy w formie billboardów i masztów.

4. Formę, koloryt i materiał reklam należy dostosować do charakteru architektury obiektu oraz form sąsiedniej zabudowy.

5. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji drogowej ustala się zakaz lokalizowania wszelkich reklam, za wyjątkiem reklam nietrwałych, umieszczanych wyłącznie na czas świąt i festynów.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu:

1) podstawowego: 01.KD.Z i 03.KD.Z (ulica Szczecińska), 02.KD.Z (Plac Zgody) i 04.KD.L;

2) obsługującego: 05.KD.D i 06.KD.D oraz 07.KD.P.

2. Na terenie objętym planem wprowadza się następujące strefy ruchu:

1) strefa piesza, wyłączona z ruchu kołowego - 07.KD.P i 08.KD.P;

2) strefa ograniczonej dostępności komunikacyjnej obejmująca wnętrza zespołów zabudowy oraz ulice: 05.KD.D i 06.KD.D, w których dopuszczony jest ruch dostawczy w ustalonych godzinach niepowodujących zakłócenia strefy zamieszkania, dojazd do posesji oraz parkowanie wyłącznie samochodów o masie całkowitej do 3,5 t.

**§ 15. 1.** Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic lub wydzieleń SM.02/1 i CM.03/1 wskazanych na rysunku planu, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości.

3. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych części budynków, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów obrony cywilnej.

4. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i telefoniczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

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

1) zasilanie obiektów z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

2) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku planu;

4) istniejące sieci kablowe elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni;

5) w miejscach skrzyżowania z planowaną jezdnią należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **gaz**:

1) zasilanie obiektów z istniejącej oraz rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;

3) istniejące sieci gazowe kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przenieść poza pas jezdni;

4) przejście sieci gazowej na przeciwną stronę ulicy powinno nastąpić pod kątem prostym do jezdni;

5) należy zachować wolną od zabudowy strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu średniego ciśnienia lub przełożyć go w linie rozgraniczające projektowanych ulic.

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

1) zasilanie obiektów z istniejącej i planowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

2) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła;

3) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury **telekomunikacyjnej**:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

2) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ustalonymi w planie warunkami ochrony.

**§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie 08.KD.P rezerwacja terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznej, której szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym;
- 5) w razie konieczności lokalizację studni publicznych dopuszcza się także poza terenem 08.KD.P, na pozostałych obszarach publicznych;
- 6) studnie nie eksploatowane należy odpowiednio zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zlikwidować.

**§ 21. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów:**

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 3) wody opadowe należy odprowadzać do planowanej kanalizacji deszczowej lub zagospodarować indywidualnie w granicach własnej nieruchomości;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów składowych bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zasada wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 6) lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji, na działkach w osłonach lub wbudowanych w obiektach.

**§ 22.** Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzeniu ścieków, na wszystkich wskazanych w planie terenach budowlanych.

**Rozdział 3.**

**USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

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

2. Tereny zieleni osiedlowej i przyulicznej ustala się składowymi elementami miejskiego systemu terenów zielonych i obejmuje ochroną. Warunki ochrony ww. terenów regulują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 24.** Teren objęty planem położony jest na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

**§ 25.** Obszar opracowania położony jest w całości w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża wód termalnych w otworach jury dolnej (koncesja Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r. dla Przedsiębiorstwa Usług Ciepłowniczych „Geotermia Stargard” Sp. z o.o., z późniejszymi zmianami), na których obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I OCHRONY ZABYTKÓW**

§ 26. 1. Na terenie objętym planem ustala się następujące obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 3) strefa „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego.

§ 27. 1. Strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych obejmuje się położony w granicach planu fragment dobrze zachowanego osiedla dla pracowników kolei zrealizowanego w latach dwudziestych XX wieku według koncepcji „miasta-ogrodu”, ze względu jego unikatowy charakter oraz duże walory zabytkowe, kompozycyjne i estetyczne.

2. Granice strefy „A” określa rysunek planu.

3. Ścisłej ochronie wstrefie „A” podlega:

- 1) zachowane fragmenty historycznego układu urbanistycznego - rozplanowanie ulic i placów oraz ich autentyczne nawierzchnie;
- 2) mała architektura: ogrodzenia, latarnie;
- 3) historyczne rozplanowania nasadzenia zieleni przy ulicach i placach;
- 4) zabudowa mieszkalna i towarzysząca jej zabudowa gospodarcza;
- 5) elementy niematerialne jakimi są: rozplanowanie, podziały katastralne, gabaryty oraz formy przestrzenne zabudowy obecnie nieistniejącej.

4. Wymogiem ochrony w strefie „A” w granicach planu jest:

- 1) trwałe zachowanie i konserwacja elementów podlegających ochronie, wymienionych w ust.3;
- 2) utrzymanie historycznego rozplanowania oraz skali układu przestrzennego;
- 3) uzgadnianie dokumentacji projektowych, wszelkich prac inżyniersko-budowlanych, podziałów katastralnych i wycinek drzew z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZWKZ) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych obejmuje się fragmenty zachowanej kompozycji historycznej zabudowy o różnym charakterze ze względu na ich znaczne walory zabytkowe i estetyczne lub sąsiedztwo zabudowy o wysokich walorach zabytkowych.

2. Granice strefy „B” określa rysunek planu.

3. Ochronie wstrefie „B” podlega:

- 1) rozplanowanie i przekroje ulic;
- 2) linie zabudowy i jej rozplanowanie;
- 3) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany i detal architektoniczny);
- 4) mała architektura, nawierzchnie, ogrodzenia, latarnie, szyldy;
- 5) zieleń komponowana w postaci alejowego lub szpalerowego obsadzenia ulic.

4. Wymogiem ochrony w strefie „B” jest:

- 1) zachowanie, konserwacja i rewitalizacja zasadniczych wymienionych w ust.3 elementów zagospodarowania;
- 2) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem;
- 3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i form architektury zabytkowej dominującej w strefie;



4) uzgadnianie na podstawie dokumentacji projektowej wszelkich działań mających wpływ na elementy podlegające ochronie z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZWKZ) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się komponowane nasadzenie ulicy Tadeusza Kościuszki i Placu Zgody, jako istotne elementy krajobrazu miejskiego.

2. Ochronie podlega skład gatunkowy i sposób wykonania nasadzeń.

3. Wymogiem ochrony zieleni ulic jest:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2) uzupełnienie nasadzeń z zachowaniem składu gatunkowego;
- 3) uporządkowanie ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do historycznego układu z uwzględnieniem detalu urbanistycznego;
- 4) uzgadnianie na podstawie dokumentacji projektowej wszelkich działań (za wyjątkiem prac porządkowych i cięć pielęgnacyjnych) mających wpływ na elementy podlegające ochronie z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ZWKZ) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego obejmuje się cały teren w granicach planu, ze względu na ochronę sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta.

2. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów zakłócających lub przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta od wjazdu ulicą Szczecińską.

### **DZIAŁ III.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

### **Rozdział 1.**

## **USTALENIA DLA TERENÓW CENTRALNYCH MIASTA I MIEJSC KONCENTRACJI USŁUG**

§ 31. 1. Tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług CM/U przeznacza się na cele funkcji usługowej. W szczególności na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie obiektów: biurowych, handlowych, wystawienniczych, gastronomicznych, kulturalnych, hotelowych i usług zdrowia.

2. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) mieszkań wbudowanych na wyższych kondygnacjach w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przestrzeni publicznych oraz obiektów małej architektury i elementów urządzenia tych przestrzeni;
- 3) ogólnodostępnych garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 5) dojść i dojazdów;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach centralnych miasta i miejscach koncentracji usług w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) usług motoryzacyjnych oraz produkcyjnych;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep.

4. Inne użytkowanie terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług poza ustalonym powyżej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie opracowania wyznaczono centralny teren miasta i miejsce koncentracji usług CM/U.03, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 32. Dla terenu CM/U.03 o powierzchni 0,7449 ha, ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) teren centralny miasta i miejsce koncentracji usług do zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustalonymi poniżej zasadami,
- b) dopuszcza się mieszkania wbudowane i apartamenty mieszkalne powyżej pierwszej kondygnacji budynków,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 1 000 m<sup>2</sup> oraz powyżej 1 000 m<sup>2</sup>;

**2) zasady i warunki parcelacji terenu:**

- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania: minimalnej szerokości frontu działek 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 90°, minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m<sup>2</sup> oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

**3) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) zwarta zabudowa pierzejowa w ciągu ulic: 03.KD.Z (ulica Szczecińska) i 04.KD.L, inspirowana historyczną formą zabudowy „miasta-ogrodu”, nie dopuszcza się możliwości przerwania ciągłości frontowej pierzei lokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- b) ustala się wymóg harmonijnego kształtowania całej pierzei zabudowy,
- c) w przypadku łączenia sąsiednich posesji ustala się wymóg uwidocznienia w bryle i rysunku elewacji podziału na poszczególne posesje,
- d) wysokość zabudowy HZ od 10,0 m do 14,0 m, od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych,
- e) dachy dwuspadowe o prostej formie i kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy łukowe, układ głównej kalenicy równoległe do ulicy,
- f) wewnątrz kwartału zabudowy dopuszcza się dachy płaskie z zastosowaniem elementu wieńczącego np. w formie gzymsu,
- g) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
- h) dopuszcza się wysunięcie detali architektonicznych przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m na kondygnacjach budynków powyżej parteru,
- i) wzdłuż ulicy 04.KD.L dopuszcza się cofnięcie parterów budynków w głąb od obowiązującej linii zabudowy do 3,5 m,
- j) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- k) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,15 m nad poziomem terenu;

**4) zasady zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,70,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,40 do 2,80,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,20,
- d) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą równoległe do linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
- e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. h, i,
- f) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej, zgodnie z liniami regulacyjnymi,

- g) wymóg lokalizacji przedogródków w pierzei ulicy 03.KD.Z (ulica Szczecińska) - na terenie przedogródków ustala się zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
  - h) ogrodzenia przedogródków w formie murków o wysokości od 0,4 m do 0,6 m, dopuszczalny materiał: beton, cegła,
  - i) lokalizacja śmietników na tyłach posesji lub wewnątrz budynków,
  - j) dopuszcza się realizację wspólnego garażu podziemnego pod terenem SM.02, CM/U.03 oraz pod terenem oznaczonym symbolem 04/1.KD.L;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
  - b) dojazdy do posesji z ulic: 04.KD.L i 06.KD.D,
  - c) obsługa techniczna i zaopatrzenie z sąsiednich ulic, z ulicy zbiorczej i lokalnej dopuszczalne wyłącznie na zasadzie prawoskrętu,
  - d) na części terenu oznaczonej symbolem CM/U.03/1 dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
  - b) część terenu położona w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
  - c) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
  - d) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA ŚRÓDMIEJSKICH TERENÓW MIESZKANIOWYCH**

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

2. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy;
- 2) hoteli i pensjonatów do 50 miejsc noclegowych;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t w niezbędnej ilości wynikającej z przeznaczenia obsługiwanych obiektów, umieszczonych na własnej działce;
- 4) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 5) dojazdów i dojazdów;
- 6) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na śródmiejskich terenach mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

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

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

5. Na terenie opracowania wyznaczono następujące śródmiejskie tereny mieszkaniowe: **SM.02 i SM.04**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 34. Dla terenu SM.02 o powierzchni 0,5476 ha i SM.04 o powierzchni 0,0342 ha ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) śródmiejski teren mieszkaniowy do rewitalizacji oraz zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustalonymi poniżej zasadami,
- b) dopuszcza się lokalizację mieszkań w parterach budynków od strony ulicy 05.KD.D,
- c) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 1 000 m<sup>2</sup>;

2) zasady i warunki parcelacji terenu:

- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania: minimalnej szerokości frontu działek 20,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę 90°, minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m<sup>2</sup> oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) w ciągu ulic: 01.KD.Z (ulica Szczecińska) i 04.KD.L zwarta zabudowa pierzejowa inspirowana historyczną formą zabudowy „miasta-ogrodu”, nie dopuszcza się możliwości przerwania ciągłości frontowej pierzei lokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- b) w ciągu ulicy 05.KD.D (ulica Tadeusza Kościuszki) zwarta zabudowa pierzejowa inspirowana historyczną formą zabudowy „miasta-ogrodu”, dopuszcza się możliwość przerwania ciągłości frontowej pierzei na odcinku do 15,0 m pod warunkiem zachowania szerokości frontu sąsiednich odcinków pierzei po minimum 15,0 m,
- c) ustala się wymóg harmonijnego kształtowania całej pierzei zabudowy,
- d) w przypadku łączenia sąsiednich posesji ustala się wymóg uwidocznienia w bryle i rysunku elewacji podziału na poszczególne posesje,
- e) wysokość zabudowy HZ od 10,0 m do 14,0 m, od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych dla terenu SM.02 i HZ od 8,0 m do 12,0 m, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych dla terenu SM.04,
- f) dachy dwuspadowe o prostej formie i kącie pochylecia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy łukowe, układ głównej kalenicy równoległe do ulicy,
- g) wewnątrz kwartału zabudowy dopuszcza się dachy płaskie z zastosowaniem elementu wieńczącego np. w formie gzymsu,
- h) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
- i) dopuszcza się wysunięcie detali architektonicznych przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m na kondygnacjach budynków powyżej parteru,
- j) wzdłuż ulicy 04.KD.L dopuszcza się cofnięcie parterów zabudowy w głąb od obowiązującej linii zabudowy do 3,5 m,
- k) kolorystyka obiektów stonowana, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- l) poziom sytuowania głównych wejść do budynków oraz do lokali usługowych od 0,0 m do 0,15 m nad poziomem terenu;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,60,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy IZ od 1,20 do 2,40,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,25,



- d) usytuowanie zabudowy frontowej główną kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
  - e) linie regulacyjne zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.i, j,
  - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki budowlanej, zgodnie z liniami regulacyjnymi,
  - g) wymóg lokalizacji przedogródków w pierzei ulicy 01.KD.Z (ulica Szczecińska), na terenie przedogródków ustala się zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
  - h) ogrodzenia przedogródków w formie murków o wysokości od 0,4 m do 0,6 m, dopuszczalny materiał: beton, cegła,
  - i) lokalizacja śmietników na tyłach posesji lub wewnątrz budynków,
  - j) dopuszcza się realizację wspólnego garażu podziemnego pod terenem SM.02, CM/U.03 oraz pod terenem oznaczonym symbolem 04/1.KD.L;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach sąsiednich,
  - b) dojazdy do posesji z ulic: 04.KD.L i 05.KD.D,
  - c) obsługa techniczna i zaopatrzenie z sąsiednich ulic, z ulicy zbiorczej i lokalnej dopuszczalne wyłącznie na zasadzie prawoskrętu,
  - d) w przypadku realizacji garażu podziemnego na terenie oznaczonym symbolem 04/1.KD.L, na części terenu oznaczonej symbolem SM.02/1 wymóg zapewnienia możliwości przeprowadzenia podziemnych sieci magistralnych infrastruktury technicznej;
- 6) warunki ochrony:
- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
  - b) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
  - c) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
  - d) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DLA TERENÓW OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ**

§ 35. 1. Tereny obsługi komunikacji samochodowej KS przeznacza się na cele lokalizacji ogólnodostępnych parkingów i stacji paliw.

2. Na terenie zaplecza komunikacji samochodowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów obsługi podróżnych;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) elementów małej architektury urządzenia terenu.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Inne użytkowanie terenu KS poza ustalonym dla terenów obsługi komunikacji samochodowej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej **KS.01**, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia wynikające z danej lokalizacji.

**§ 36. Dla terenu KS.01 o powierzchni 0,1157 ha ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren stacji paliw;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,60$ ,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ$  od 0,60 do 1,0,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0,20$ ,
  - d) wysokość zabudowy  $HZ$  do 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - e) architektura obiektów lekka, dostosowana formą do potrzeb funkcjonalnych obiektu, dachy płaskie,
  - f) zakaz sytuowania reklam wolno stojących i obiektów utrudniających widoczność w sąsiedztwie skrzyżowania ulic,
  - g) wymóg zachowania zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z ulicy 01.KD.Z (ulica Szczecińska) wyłącznie na zasadzie prawoskrętów oraz z ulicy 05.KD.D (ulica Tadeusza Kościuszki);
- 5) warunki ochrony:
  - a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
  - b) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
  - c) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
  - d) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

**Rozdział 4.**

**USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ**

**§ 37. 1.** Tereny komunikacji drogowej KD przeznacza się na cele funkcji związanej z obsługą transportu drogowego oraz ruchu pieszego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie dróg układu podstawowego i obsługującego oraz dróg wewnętrznych i przejść pieszych.

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

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek wyłącznie w liniach rozgraniczających ulic lokalnych, zbiorczych i głównych;
- 3) wiat przystankowych;
- 4) ścieżek rowerowych;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 7) urządzeń organizacji ruchu;
- 8) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

4. Zakazuje się podziałów innych niż w ustaleniach szczegółowych oraz dokonywania wydzieleni na cele inne niż komunikacji drogowej.

5. Przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni.

6. W liniach rozgraniczających ulic ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne).

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

8. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące tereny komunikacji drogowej:

- 1) **01.KD.Z**, **02.KD.Z** i **03.KD.Z** - ulice zbiorcze;
- 2) **04.KD.L** - ulica lokalna;
- 3) **05.KD.D** i **06.KD.D** - ulice dojazdowe;
- 4) **07.KD.P** i **08.KD.P** - ulice pieszce.

**§ 38. Dla terenu 01.KD.Z o powierzchni 0,4706 ha oraz 03.KD.Z o powierzchni 0,2520 ha ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - ulica układu podstawowego, zbiorcza (Z) - ulica Szczecińska;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jezdnia dwuprzestrzenna, z pasem zieleni rozdzielającej, na części terenu oznaczonej symbolem 03.KD.Z dopuszczalna jezdnia jednoprzestrzenna z dwustronnymi pasami postojowymi i zieleni przyulicznej,
  - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszko-rowerowej po obu stronach ulicy,
  - d) wymóg zachowania przedogródków,
  - e) wymóg nasadzeń drzew lub krzewów zgodnie z rysunkiem planu, nie dopuszcza się możliwości ograniczania skrajni drogowej,
  - f) oświetlenie uliczne dwustronne,
  - g) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 350 mm,
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  250 - 1200 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  200 - 2000 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
    - sieci ciepłowniczej,
    - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 3) warunki ochrony:
  - a) część terenu 03.KD.Z położona w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §27,
  - b) teren 01.KD.Z i część terenu 03.KD.Z położone w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
  - c) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
  - d) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,

- e) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

**§ 39. Dla terenu 02.KD.Z o powierzchni 0,3588 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - ulica układu podstawowego, zbiorcza (Z) - w ciągu ulicy Szczecińskiej, Pierwszej Brygady wraz z Placem Zgody;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 55,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) układ ronda komunikacyjnego z placem miejskim,
  - c) lokalizacja ścieżki pieszo-rowerowej,
  - d) wymóg zachowania istniejących i uzupełnienia nasadzeń drzew - dębów zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) oświetlenie uliczne dwustronne dostosowane charakterem do architektury sąsiedniego zespołu zabudowy „miasta-ogrodu”,
  - f) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 350 mm,
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  250 - 1200 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  200 - 2000 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
    - sieci ciepłowniczej,
    - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 4) warunki ochrony:
  - a) część terenu położona w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §27,
  - b) część terenu położona w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
  - c) obejmuje się ochroną obsadzenie Placu Zgody - obowiązują zapisy §29,
  - d) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
  - e) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
  - f) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

**§ 40. Dla terenu 04.KD.L o powierzchni 0,4000 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) ulica układu podstawowego, lokalna (L) – ulica nowo projektowana,
  - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 04/1.KD.L, stanowiącego nowy przebieg ulicy, dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych dla potrzeb obsługi terenów oznaczonych symbolami SM.02 i CM.03, ze względu na powiązania funkcjonalne i konstrukcyjne ustala się wymóg koordynacji inwestycji drogowej z inwestycjami na terenach SM.02 i CM.03,
  - c) ustala się wymóg realizacji odcinka ulicy 04/1.KD.L przed udostępnieniem do użytkowania zabudowy pierzei ulicy na terenach oznaczonych symbolami SM.02 i CM.03,
  - d) dopuszcza się etapowanie przebudowy układu drogowego poprzez realizację odcinka drogi 04/1.KD.L i jego włączenie do Placu Słonecznego przed udostępnieniem skrzyżowania ulic zbiorczych na terenie 02.KD.Z;



2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 m do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) jezdnia jednoprzestrzenna, chodniki dwustronne,
- c) dopuszcza się prowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej po wschodniej stronie ulicy,
- d) wymóg zachowania i uzupełnienia obsadzenia ulicy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) oświetlenie uliczne dwustronne,
- f) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 250 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  250 - 600 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  200 - 900 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
- b) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
- c) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
- d) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

**§ 41. Dla terenu 05.KD.D o powierzchni 0,2635 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: ulica układu obsługującego, dojazdowa (D) - ulica Tadeusza Kościuszki;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem manewrowym,
- b) jezdnia jednoprzestrzenna, chodniki dwustronne,
- c) wymóg zachowania alejowego obsadzenia ulicy,
- d) oświetlenie uliczne dwustronne,
- e) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 250 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  100 - 400 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  150 - 500 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
- b) obejmuje się ochroną obsadzenie ulicy - obowiązują zapisy §29,
- c) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
- d) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
- e) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

**§ 42. Dla terenu 06.KD.D o powierzchni 0,0694 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - ulica układu obsługującego, dojazdowa (D) - ulica Słoneczna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, poszerzenie stanowiące plac manewrowy,
  - b) jezdnia jednoprzestrzenna, chodniki dwustronne,
  - c) oświetlenie uliczne dwustronne,
  - d) lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 250 mm,
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  100 - 400 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  150 - 500 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
    - sieci ciepłowniczej,
    - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
- b) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
- c) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
- d) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

**§ 43. Dla terenu 07.KD.P o powierzchni 0,0674 ha, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - ulica układu obsługującego, piesza, ogólnodostępna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nawierzchnia z elementów drobnowymiarowych,
  - c) wymóg obsadzenia ulicy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) oświetlenie uliczne lampami o wysokości do 5,5 m,
  - e) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 - 250 mm,

- sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  100 - 400 mm,
- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  150 - 500 mm,
- sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- sieci ciepłowniczej,
- sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) teren położony w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,
- b) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
- c) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
- d) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

**§ 44. Dla terenu 08.KD.P o powierzchni 0,0881 ha, ustala się:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) plac miejski pomiędzy ulicami zbiorczymi i ulicą lokalną - Plac Zgody,
- b) dopuszczalna lokalizacja obiektu o funkcji usługowej - kiosku z prasą, kwiaciarni;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26,0 m do 54,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) układ placu symetryczny z obiektem akcentującym oś kompozycji,
- c) w liniach zabudowy wskazanych na rysunku planu dopuszcza się lokalizację obiektu o wysokości HZ do 6,5 m, dominujący materiał elewacji: stal, szkło, nawiązującego formą do architektury sąsiednich obiektów „miasta-ogrodu”,
- d) zagospodarowanie placu miejskiego w formie niskiej zieleni,
- e) dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej,
- f) oświetlenie dostosowane formą do architektury zespołu zabudowy „miasta-ogrodu”,
- g) lokalizacja istniejącej i planowanej sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  100 - 350 mm,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  250 - 1200 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  200 - 2000 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
  - sieci ciepłowniczej,
  - sieci kanalizacji telekomunikacyjnej;

3) warunki ochrony:

- a) część terenu położona w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §27,
- b) część terenu położona w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych - obowiązują zapisy §28,

- c) obejmuje się ochroną obsadzenie Placu Zgody - obowiązują zapisy §29,
- d) teren położony w strefie „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - obowiązują zapisy §30,
- e) teren położony na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 Stargard-Goleniów - obowiązują przepisy odrębne,
- f) teren położony w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” - obowiązują przepisy odrębne.

#### DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 45. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1 % dla terenów komunikacji drogowej oraz w wysokości 30 % dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

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

- 1) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego 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 z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651);
- 2) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Szczecińskiej, Słonecznej, 11 Listopada, uchwalonej uchwałą Nr XI/118/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 93, poz.1528).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński.

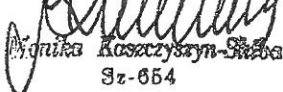
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

Wiesław Masłowski

Opinia Nr ..... 67/2012 .....  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

**RADCA PRAWNY**

  
Monika Koszczyńska-Szoka  
Sz-654