

Uchwała Nr X/94/07
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 sierpnia 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Grodzkiej, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego.

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) uchwała się, co następuje:

Dział I
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/505/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Grodzkiej, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” uchwalonego uchwałą Nr XXVII/263/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 października 2000 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący terenu w rejonie ulic: Grodzkiej, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego**, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 1,9 ha położony w obrębie geodezyjnym 11, zaznaczony na rysunku planu miejscowego w skali 1:500, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej oraz tereny komunikacji drogowej z infrastrukturą techniczną.

4. Integralnymi częściami planu miejscowego są:

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

5. Plan miejscowy określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego zabytków;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.1. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń ogólnych, zawartych w Dziale II;
- 2) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w Dziale III;
- 3) ustaleń końcowych, zawartych w Dziale IV.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane poprzez ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego.

§ 3.1. Dla terenu zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej MS sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

2. Dla terenów komunikacji drogowej KD sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) ustalenia komunikacyjne;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady obsługi inżynierskiej.

§ 4. Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **zabudowa śródmiejska uzupełniająca** – zabudowa wypełniająca wolny kwartał w istniejącym zespole intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia – Starego Miasta;

- 2) **usługi nieuciążliwe** – funkcja usługowa, która powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., ogranicza się do terenu własnej działki i nie narusza interesu osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także nie powoduje składowania materiałów i towarów na otwartym terenie (za wyjątkiem ich ekspozycji);
- 3) **segment frontowy** – część budynku o fasadzie usytuowanej w historycznej linii zabudowy pierzei, o szerokości wyznaczonej potwierdzonymi badaniami archeologicznymi liniami historycznych podziałów parcelacyjnych i głębokości wyznaczonej linią wewnętrznego podziału, stanowiąca samodzielny element przestrzenny - ciąg segmentów frontowych stanowi **zabudowę obrzeżną**, przy czym dopuszcza się łączenie poszczególnych segmentów lub ich części (również kondygnacji) w ciągi funkcjonalne;
- 4) **ryzalit frontowy** – część budynku na rzucie prostokąta, wysunięta przed obowiązującą linię zabudowy, integralnie związana ze strukturą architektoniczną budynku, o wysokości dwóch kondygnacji oraz szerokości i głębokości zgodnej z rysunkiem planu miejscowego;
- 5) **linia wewnętrznego podziału** – linia w obrębie terenu zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, wyznaczona potwierdzonymi badaniami archeologicznymi, rozgraniczająca obszary: zabudowy obrzeżnej i wnętrza kwartału;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – rzeczywista linia zabudowy historycznej wyznaczona potwierdzonymi badaniami archeologicznymi relikami fasad budynków, zgodnie z którą należy sytuować zabudowę, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed tę linię drobnych elementów integralnie związanych ze strukturą architektoniczną budynku, jak ryzality frontowe, schodki, ganki wejściowe, zejścia do historycznych piwnic, zadaszenia, wykusze, przypory itp.;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, przy czym żaden element budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **wysokość zabudowy** (podana w metrach) - maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego miejsca na przekryciu obiektu, nie licząc ścian attykowych, szczytowych i ogniowych, kominów, masztów, urządzeń technicznych itp.;
- 9) **kondygnacja** – oznacza to kondygnację nadziemną;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek całkowitej powierzchni sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **współczynnik nierównoczesności użytkowania miejsc postojowych** – współczynnik zmniejszający sumę liczby miejsc postojowych wyliczoną według § 13 pkt 2 lit.a;
- 12) **dach wysoki** - forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 50°;
- 13) **dach płaski** - forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi maksymalnie 15°.

Dział II **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Na obszarze objętym planem miejscowym wydziela się następujące tereny elementarne, o niżej określonych funkcjach i numerach:

- 1) **1 MS** - teren zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej;
- 2) **01 KDL, 02 KDL, 03 KDD, 04 KDP** - tereny komunikacji drogowej.

§ 6.1. W zakresie przeznaczenia terenu na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) **tereny zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej MS**, na których dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych z mieszkaniem na kondygnacjach powyżej parteru,
 - b) budynków lub lokali o funkcjach:
 - handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2.000 m² w jednym lokalu (obiekcie handlowym),
 - usług gastronomicznych,
 - biurowych i administracyjnych,
 - nieuciążliwych zakładów usługowych,
 - służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym, sportu i rekreacji,
 - c) hoteli i pensjonatów,
 - d) wielostanowiskowych garaży i miejsc postojowych dla samochodów do 3,5 t, lokalizowanych na terenie jako wbudowane oraz w kondygnacjach poniżej poziomu terenu,
 - e) niezbędnych obiektów i urządzeń obsługi technicznej,
 - f) pasaży, ciągów komunikacji wewnętrznej, terenów zieleni;
- 2) **tereny komunikacji drogowej KD**, na których dopuszcza się lokalizację:
 - a) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników,
 - b) pasów postojowych przyulicznych i zatok parkingowych dla samochodów osobowych,
 - c) wiat przystankowych,
 - d) zieleni przyulicznej,
 - e) pasów technicznych infrastruktury,
 - f) urządzeń organizacji ruchu,
 - g) oświetlenia ulic,
 - h) elementów wyposażenia ulic.

2. W ramach kategorii terenów komunikacji drogowej KD ustala się podział na:

- 1) KDL – ulice klasy lokalnej;
- 2) KDD - ulice klasy dojazdowej;
- 3) KDP – ulice pieszojezdne.

3. Na terenach zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych elementów, wymienionych w ust.1 pkt 1, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów zabudowy śródmiejskiej ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych wyłącznie jako wydzielonych w obrębie linii rozgraniczających ulicy poprzez zróżnicowanie nawierzchni.

§ 7. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nakaz utrzymania zabudowy kwartału w obowiązujących liniach zabudowy, wyznaczonych przebiegiem lica elewacji historycznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) kształtowanie pierzei ulicznych – w formie segmentów frontowych w układzie zwartym, o architekturze współczesnej, inspirowanej kompozycją elewacji historycznych – z uwzględnieniem odtworzenia form historycznych na podstawie wyników badań wymienionych w § 10 pkt 1;
- 3) obowiązuje nakaz uwzględnienia w strukturze nowej zabudowy zachowanych reliktyw piwnic, zakwalifikowanych do ochrony i adaptacji przez urząd konserwatorski;
- 4) wymagania geometrii dachów nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, werandami, tarasami i wejściami;
- 5) przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam:
 - a) na nośnikach wolno stojących,
 - b) na kondygnacjach powyżej I piętra,
 - c) poza obrysem rzutu pionowego elewacji frontowej budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam nietrwałych, umieszczanych z okazji i na czas trwania świąt, festynów, imprez okolicznościowych.

§ 8. W zakresie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nakaz regulacji własnościowej granic terenu zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej z terenami komunikacji drogowej wg historycznej linii zabudowy frontowej wyznaczonej reliktywami fasad – zgodnie z przebiegiem osi linii rozgraniczających;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek wyłącznie w zakresie segmentów frontowych, z zachowaniem historycznych podziałów katastralnych – za wyjątkiem wydzielen pod obiekty i urządzenia techniczne oraz dojazdy wewnętrzne;
- 3) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz wydzielen pod urządzenia i obiekty techniczne;
- 4) zakaz podziału terenów komunikacji drogowej w ich liniach rozgraniczających dla celów nie związanych z funkcją ulic, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wyłączenie terenu pod elementami wymienionymi w § 4 pkt 6 z obszaru pasa drogowego i włączenie w granice nieruchomości zabudowanej budynkiem.

§ 9. W zakresie zasad inwestowania oraz tymczasowego użytkowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących;
- 2) użytkowanie zabudowy dopuszcza się po przeprowadzeniu przebudowy ulic i sieci uzbrojenia podziemnego obsługujących te części zabudowy, budynki lub części budynków;
- 3) do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizowanie obiektów nietrwałych na okres do 6 miesięcy, pod warunkiem ich usunięcia po tym terminie oraz

pod warunkiem niepowodowania ograniczeń realizacji ustaleń niniejszego planu miejscowego.

§ 10. Ustalenia planistyczne i proceduralne:

- 1) obowiązuje wymóg przeprowadzenia zintegrowanych badań historycznych, archeologicznych i architektonicznych we współdziałaniu z urzędem konserwatorskim jako podstawy do wykonania projektu inwestycji w granicach terenu zabudowy śródmiejskiej;
- 2) dla wszystkich inwestycji na terenie zabudowy śródmiejskiej ustala się nakaz zapewnienia indywidualnych rozwiązań projektowych wraz z wymogiem zróżnicowania rozwiązań architektonicznych dla fasad segmentów frontowych, z zachowaniem warunku zgodności z wynikami badań wymienionymi w § 10 pkt 1.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar planu miejscowego położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 123 – Stargard – Goleniów) w strefie C – obszary zagrożone zanieczyszczeniami wód, dla której obowiązują zasady ustalone w “Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, woj. zachodniopomorskie” – zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) obszar planu miejscowego położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej zewnętrznej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wód podziemnych “Stargard – Południe”, w granicach której obowiązują przepisy odrębne – zgodnie z Decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego znak OSR-Ś- 2/6226/1/99 z dnia 7 grudnia 1999 r.;
- 3) zakazuje się odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu;
- 4) odpady nie kwalifikujące się jako komunalne winny być zagospodarowane przez podmiot je wytwarzający.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren Starego Miasta został wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 40, decyzja z dnia 22 kwietnia 1955 r.) i objęty jest ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w granicach planu ustala się obszary ochrony konserwatorskiej – strefę “A” ścisłej ochrony układów przestrzennych i strefę “W.II” częściowej ochrony archeologicznej - na których obowiązują określone poniżej zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego;
- 3) **strefa “A” ścisłej ochrony układów przestrzennych** - fragment terenu staromiejskiego:
 - a) ścisłej ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna obszaru, układ, geometria i materiały nawierzchni ulic, podział parcelacyjny, zabudowa historyczna, elementy zagospodarowania i wyposażenia wnętrz publicznych,
 - b) warunki ochrony:
 - odtworzenie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu,
 - odtworzenie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - odtworzenie charakteru wnętrz urbanistycznych,
 - korekta i odtworzenie układu ulic z przywróceniem ich historycznego: przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,

- uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci historycznych szerokości frontów zabudowy,
 - nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej,
 - obowiązują procedury wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisów dotyczących zabytków;
- 4) **strefa “W.II” częściowej ochrony archeologicznej** - dopuszcza się inwestowanie pod niżej określonymi warunkami:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych podejmowanych w obrębie strefy, związanych z pracami ziemnymi, z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 13. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) zasady organizacji układu komunikacyjnego:
 - a) projektowane tereny ulic w obrębie planu miejscowego należy powiązać z istniejącym otaczającym zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) istniejące i projektowane ulice w obrębie planu stanowią drogi publiczne,
 - c) linie rozgraniczające ulic na styku z kwartałem są wyznaczone historycznymi liniami zabudowy,
 - d) na terenach przeznaczonych pod ulice obowiązuje ustalenie § 12 pkt 4;
- 2) zasady organizacji parkowania:
 - a) lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej MS miejsc parkingowych wg następujących wskaźników parkingowych:
 - w zabudowie wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - w zabudowie zamieszkania zbiorowego – 30 miejsc na 100 łózek,
 - w zabudowie usługowej - 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dopuszcza się uwzględnianie w bilansowaniu miejsc postojowych współczynnika nierównoczesności użytkowania miejsc postojowych w rozbiciu na funkcję mieszkalną i funkcje pozostałe – 0,7,
 - c) w przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej liczby miejsc postojowych w granicach terenu zabudowy śródmiejskiej, zabezpieczenie miejsc parkingowych należy realizować na terenach parkowania ogólnie dostępnych na zasadach uzgodnionych z Gminą - Miastem Stargardem Szczecińskim,
 - d) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 3) klasyfikacja ulic oraz ciągów komunikacji pieszej:
 - a) KDL – ulice istniejące: Kazimierza Wielkiego i Bolesława Chrobrego - klasy lokalnej,
 - b) KDD - istniejąca ulica Grodzka - klasy dojazdowej,
 - c) KDP - projektowany odcinek w przedłużeniu ulic: Kuśnierzy i Władysława Łokietka – ulica pieszojezdna.

§ 14. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej o parametrach ogólnych zawartych w przedziałach:
 - a) sieć wodociągowa o średnicy Ø 50-150 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 160-500 mm,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 160-500 mm,
 - d) sieć gazowa o średnicy Ø 50-150 mm,
 - e) sieć ciepła o średnicy Ø 50-300 mm,
 - f) sieć elektroenergetyczna NN-0,4 kV i SN-15 kV,
 - g) sieć oświetleniowa,
 - h) kanalizacja teletechniczna;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, przy czym nowoprojektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulice,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci,
 - c) niezależnie od systemu wodociągowego miasta, awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację studni awaryjnych o odpowiedniej wydajności;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się:
 - a) budowę sieci sanitarnej i deszczowej na terenie przeznaczonym do zainwestowania,
 - b) budowę sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z terenu inwestycji po ich uprzednim oczyszczeniu do cieku naturalnego - sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulice,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do sieci miejskiej,
 - d) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej poza granicami planu miejscowego ustala się tymczasowe podłączenie sieci kanalizacji deszczowej na obszarze planu miejscowego do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej,
 - e) wody opadowe z terenów usług i garaży podziemnych przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się:
 - a) dla odpadów komunalnych obowiązek segregacji wg grup asortymentowych i składowanie w miejscu ich powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego i wywóz do gminnego zakładu utylizacji,
 - b) usługi wytwarzające odpady nie kwalifikujące się jako komunalne winny je zagospodarować lub zutylizować;
- 5) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - a) zasilanie obszaru siecią kablową SN – 15 kV z wykorzystaniem istniejących linii kablowych w przyległych ulicach,
 - b) realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - c) realizację oświetlenia ulic w liniach rozgraniczających,
 - d) zakaz realizacji linii napowietrznych,
 - e) nowe sieci kablowe nn 0,4 kV należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulice;
- 6) w zakresie teletechniki (sieci telefoniczne, internetowe, telewizja kablowa) ustala się:
 - a) prowadzenie linii teletechnicznych w liniach rozgraniczających ulic jako linii kablowych lub w kanalizacji teletechnicznej,

- b) na terenach zabudowy śródmiejskiej zakazuje się lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zasilanie z gazociągów istniejących oraz projektowanych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci gazowych,
 - c) nowoprojektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulice;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) nakaz przebudowy istniejącej sieci ciepłej przebiegającej w obrysie terenu 1 MS,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - c) dopuszcza się lokalne źródła ciepła z zachowaniem zasad ekologii.

Dział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ UZUPEŁNIAJĄCEJ

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 MS o powierzchni 1,1325 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - zabudowa śródmiejska uzupełniająca mieszkalno – usługowa;
- 2) **zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy:**
 - a) zabudowa obrzeżna w układzie zwartym, z zastrzeżeniem uwzględnienia wyników badań wymienionych w § 10 pkt 1,
 - b) dopuszcza się zabudowę wnętrza kwartału, wydzieloną liniami wewnętrznego podziału zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, jako przylegającą do tylnych elewacji zabudowy obrzeżnej, z zachowaniem następujących warunków:
 - wysokość i obrys przekroju pionowego nie przekraczające odpowiednio wysokości bezpośrednio przylegającego segmentu frontowego oraz obrysu jego przekroju pionowego,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń technicznych jako wolno stojących,
 - c) przy kształtowaniu układu funkcjonalnego wnętrza kwartału zaleca się posilkowanie liniami historycznego podziału katastralnego,
 - d) ustala się wskaźnik powierzchni terenów zieleni urządzonej (zieleni ozdobna i rekreacyjna, plac zabaw dla dzieci, miejsca rekreacji) – 3,5 m² na jedno mieszkanie,
 - e) dopuszcza się lokalizację placu zabaw dla dzieci i miejsca rekreacji poza terenem biologicznie czynnym,
 - f) wysokość zabudowy zróżnicowana – od 2 do 4 kondygnacji nie licząc poddasza, lecz nie więcej niż 25,0 m, z uwzględnieniem lit.b,
 - g) ustala się wysokość netto poszczególnych kondygnacji segmentów frontowych (mierzoną w świetle pomiędzy stropami) zawartą w następujących przedziałach:
 - dla kondygnacji parteru od 3,50 m do 6,00 m,
 - dla kondygnacji I piętra od 3,00 m do 6,00 m,
 - dla wyższych kondygnacji od 2,50 m do 5,00 m,

- przy czym dopuszcza się łączenie poszczególnych kondygnacji w pionie i/lub w poziomie,
- h) dachy wysokie dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 50° do 55° w układzie kalenicowym i szczytowym, z dopuszczeniem naczółków - dopuszcza się dachy płaskie – przy czym kształt dachów i układ kalenic określony na rysunku planu miejscowego jest obowiązujący,
 - i) pokrycie dachów stromych – ceramiczne (dachówką w kolorach naturalnej ceramiki),
 - j) nakaz starannego opracowania architektonicznego elewacji frontowych oraz elementów małej architektury związanych z obiektami oraz zagospodarowaniem terenu, z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych,
 - k) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklam oraz reklam przesłaniających elementy wystroju elewacji,
 - l) zakaz stosowania jaskrawej i rażącej kolorystyki elewacji,
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - do wysokości jednej kondygnacji (miejscowo – od ulicy 02 KDL (Bolesława Chrobrego) - dwóch kondygnacji: przyziemia i parteru) – 95 % powierzchni terenu elementarnego i 100 % powierzchni działki budowlanej, wyznaczonej zgodnie z § 8 pkt 2,
 - powyżej parteru – 60 % powierzchni terenu elementarnego i 100 % powierzchni działki budowlanej, wyznaczonej zgodnie z § 8 pkt 2,
 - m) dla zabudowy obrzeżnej ustala się minimalny wskaźnik zabudowy mieszkaniowej wyrażony ilorazem powierzchni netto części mieszkaniowej sumy kondygnacji powyżej parteru do powierzchni netto sumy wszystkich kondygnacji – 0,3,
 - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 3,5,
 - o) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) podział nieruchomości zgodnie z ustaleniem § 8,
 - b) minimalna wielkość działki wydzielanej – 50 m², z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) minimalna wielkość działki wydzielanej pod urządzenia i obiekty techniczne – 10 m²,
 - d) szerokość frontu działki wymienionej w lit.b – równa szerokości segmentu frontowego lub będąca sumą szerokości segmentów frontowych sąsiadujących ze sobą,
 - e) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do granicy pasa drogowego: 90° (± 10°), z zastrzeżeniem uwzględnienia wyników badań wymienionych w § 10 pkt 1,
 - f) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**
- a) obszar w strefie “A” ścisłej ochrony układów przestrzennych,
 - b) obszar w strefie “W.II” częściowej ochrony archeologicznej,
 - c) teren Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków;
- 5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego:**
- a) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 10 %,
 - b) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w § 11,

- c) nakaz zachowania istniejących drzew zaznaczonych na rysunku planu miejscowego lub ich odtworzenia z użyciem drzew o formie piennej, z bryłą korzeniową i wykształconą koroną o średnicy 3 – 4 m, przy utrzymaniu składu gatunkowego;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - a) wjazdu na teren kwartału – z ulic Bolesława Chrobrego lub Kazimierza Wielkiego,
 - b) obsługa z przyległych ulic,
 - c) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust.2 niniejszej uchwały;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) istniejące sieci inżynierskie kolidujące z projektowaną zabudową – do likwidacji lub przełożenia,
 - b) ustala się lokalizację co najmniej dwóch stacji jednotransformatorowych z transformatorami do 630 kVA, zasilanych liniami kablowymi 15 kV, jako wbudowanych,
 - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie w przyległych ulicach.

Rozdział 2

TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ

§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDL o powierzchni 0,2948 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - istniejąca ulica Kazimierza Wielkiego – klasy lokalnej;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 14,6-21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) przekrój - jedna jezdnia dwupasmowa o szerokości 7,0 m,
 - c) chodniki dwustronnie o zmiennej szerokości – minimum 2,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz zatok autobusowych po zachodniej stronie ulicy;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w § 11,
 - b) obszar w strefach: “A” ścisłej ochrony układów przestrzennych oraz “W.II” częściowej ochrony archeologicznej,
 - c) teren Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków,
 - d) dopuszcza się jednostronne nasadzenia drzew wysokich po stronie wschodniej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) zakaz podziału terenu dla celów nie związanych z funkcją ulicy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - b) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 5) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających kompletu sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDL o powierzchni 0,1814 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - istniejąca ulica Bolesława Chrobrego – klasy lokalnej;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 19,6-23,4 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) przekrój - jedna jezdnia dwupasmowa o szerokości 7,0 m,
 - c) chodniki dwustronnie o zmiennej szerokości – minimum 2,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych po południowej stronie ulicy;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w § 11,
 - b) obszar w strefach: “A” ścisłej ochrony układów przestrzennych oraz “W.II” częściowej ochrony archeologicznej,
 - c) teren Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków,
 - d) pas zieleni o zmiennej szerokości po stronie północnej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**
 - a) zakaz podziału terenu dla celów nie związanych z funkcją ulicy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - b) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 5) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających kompletu sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDD o powierzchni 0,2013 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu** - istniejąca ulica Grodzka – klasy dojazdowej;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 12,2-15,3 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) przekrój - jedna jezdnia jednopasmowa o szerokości minimum 4,5 m,
 - c) chodniki dwustronnie o zmiennej szerokości – minimum 2,0 m,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych po wschodniej stronie ulicy,
 - e) pas postojowy lub pas zieleni o szerokości 2,5 m po stronie zachodniej;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w § 11,
 - b) obszar w strefach: “A” ścisłej ochrony układów przestrzennych oraz “W.II” częściowej ochrony archeologicznej,
 - c) teren Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków,
 - d) dopuszcza się jednostronne nasadzenia drzew wysokich po stronie zachodniej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) zakaz podziału terenu dla celów nie związanych z funkcją ulicy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - b) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 5) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających kompletu sieci infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDP o powierzchni 0,1129 ha:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) projektowane przedłużenie ulic: Kuśnierzy i Władysława Łokietka – ulica pieszojezdna,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych poza dopuszczeniem pkt c,
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych urządzeń i elementów zagospodarowania terenu o funkcji handlowej, usług rzemieślniczych, gastronomicznej i rozrywkowej,
 - d) dopuszcza się lokalizację trwałych elementów wyposażenia typu: siedziska, poidelka, zegar uliczny, latarnie, ograniczniki i inne, o przeznaczeniu związanym z funkcją deptaka oraz lokalizacji umożliwiającej dojazd do posesji;
- 2) **ustalenia komunikacyjne:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 11,1÷16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) przekrój - pieszojezdnia o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy,
 - c) nawierzchnia z materiałów naturalnych,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - e) ustala się preferencję dla ruchu pieszego;
- 3) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**
 - a) obowiązują ustalenia zasad ochrony środowiska zawarte w § 11,
 - b) obszar w strefach: “A” ścisłej ochrony układów przestrzennych oraz “W.II” częściowej ochrony archeologicznej,
 - c) teren Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków,
 - d) nakaz przywrócenia historycznej nazwy ulicy: Targ Drzewny,
 - e) dopuszcza się nasadzenia zieleni ozdobnej komponowanej;
- 4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) zakaz podziału terenu dla celów nie związanych z funkcją ulicy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 5,
 - b) dopuszcza się scalenie nieruchomości w obrębie terenu elementarnego;
- 5) **zasady obsługi inżynierskiej:**
 - a) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających kompletu sieci infrastruktury technicznej.

Dział IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Ustala się następujące stawki służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej MS, z zastrzeżeniem pkt 2 - 30%;
- 2) dla terenów: KDL, KDD, KDP oraz wydzieleń pod “obiekty i urządzenia techniczne” we wnętrzu kwartału – 0 %.

§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym, a zawarte w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczące terenu

w rejonie ulic: B. Chrobrego – Garncarskiej – K. Wielkiego – Kramarskiej – Grodzkiej – uchwalonej uchwałą Nr LVI/503/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14, poz.90).

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

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

Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 26 września 2006 r. uchwałę Nr XLVII/505/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Grodzkiej, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego*.

Plan ten dotyczy niezabudowanych działek położonych w centralnej części Starego Miasta. Dotychczasowe zagospodarowanie tych działek określa obowiązujący na tym terenie plan zagospodarowania przestrzennego opracowany w 1998 roku jako *“Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotycząca terenu w rejonie ulic: B. Chrobrego – Garncarskiej – K. Wielkiego – Kramarskiej – Grodzkiej”* – przyjęty uchwałą Nr LVI/503/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14, poz.90).

Obecna zmiana obowiązującego planu następuje na wniosek Firmy Budowlano-Handlowo-Usługowej MODEHPOLMO Sp. z o.o. ze Szczecina - właściciela działek budowlanych w tym rejonie. Zmiana obowiązującego dotychczas planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie wprowadzenia w części zabudowę także do wnętrza kwartału, w sposób integrujący funkcje mieszkaniowe i handlowo-usługowe zlokalizowane w parterach budynków projektowanych w przyszłości na tym terenie. Zabudowa taka jest logiczną kontynuacją kompozycji urbanistycznej tworząc wraz z podziemnym parkingiem nowoczesny zespół zabudowy, stanowiący domknięcie przestrzeni publicznej istniejącego obok ciągu handlowego wzdłuż byłego sklepu “Bazar” (na przedłużeniu ulicy Władysława Łokietka).

Zmiana obowiązującego planu została opracowana w formie samodzielnego planu miejscowego, który zastąpi dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Projekt nowego planu miejscowego opracowany został przez STUDIO A-4 Spółkę Projektową z o.o. ze Szczecina.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej oraz z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej - art.17 pkt 1;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu - art.17 pkt 2;
- 3) rozpatrzono wnioski do planu 14 grudnia 2006 roku - art.17 pkt 3;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” – art.17 pkt 4;
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – art.17 pkt 5;
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej – art.17 pkt 6 - oraz instytucji i organów wskazanych w przepisach szczególnych;
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa

Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego oraz Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - art.17 pkt 7 i 9;

- 8) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 09 do 29 lipca 2007 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 12 lipca 2007 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin do 13 sierpnia 2007 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 10 i 11;
- 9) w wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo z uwagami. Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag stanowi załącznik Nr 3 do projektu uchwały.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 20 określono stawki służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% i 0%.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 4 do projektu uchwały.

Rozwiązania projektu planu miejscowego zgodne są z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego", przyjętym uchwałą Nr XXVII/263/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 października 2000 r., w którym teren ten został oznaczony symbolem "U.1 M.1 (tereny administracyjno – biurowe, obsługa biznesu, handel (domy towarowe), gastronomia, tereny mieszkalnictwa o średniej i niskiej intensywności)". Wyrys ze Studium stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Grodzkiej, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.