

Nr III/28/2002
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 20 grudnia 2002

**w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu
Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulicy Pierwszej Brygady.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279, z 2000r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268, z 2001r. Nr 5 poz.42, Nr 14 poz.124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154 poz.1804, z 2002r. Nr 113 poz.984) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

ROZDZIAŁ 1

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/426/2001 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 21 grudnia 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego uchwala się **zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego** zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1994r. Nr 9 poz.73, Nr 10 poz.76, Nr 15 poz.137, z 1996r. Nr 1 poz.4 i 5, z 1997r. Nr 5 poz.40, Nr 12 poz.95, z 1998r. Nr 2 poz.24, Nr 14 poz.90, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 9 poz.100, Nr 14 poz.157, Nr 40 poz.650 i 651, z 2001r. Nr 9 poz.170, Nr 18 poz.359, Nr 37 poz. 869, z 2002r. Nr 57 poz.1305) **dotyczącą terenu w rejonie ulicy Pierwszej Brygady**, zwaną dalej zmianą planu.
2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana dotychczasowej funkcji terenów przemysłowych na tereny o funkcji mieszanej, na których dopuszcza się między innymi: handel hurtowy i detaliczny, stacje benzynowe, obiekty produkcyjne, biurowe, służby zdrowia, mieszkalne oraz na tereny dla potrzeb powszechnych.
3. Opracowana zmiana planu reguluje:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie,

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 9) granice obszarów:
 - a. zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b. rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 2

Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni 5,40 ha, którego granice uwidoczniono na rysunku zmiany planu.

ROZDZIAŁ 2

GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 3

1. Dokument zmiany planu składa się z:
 - 1) tekstu ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
2. rysunku zmiany planu - stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako Załącznik Nr 1 - oryginał w postaci wydruku w skali 1: 500 na podkładzie mapowym przyjętym przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno -Kartograficznej w Stargardzie Szczecińskim pod Nr KERG 4/2002 oraz w formie numerycznej.
2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku zmiany planu są:
 - 1) granice opracowania zmiany planu,
 - 2) podział na tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) linie regulacyjne zabudowy i elementów urządzenia terenu,
 - 4) linie podziałów terenu.
3. Pozostałe elementy rysunku zmiany planu stanowią zalecenia lub dodatkowe informacje nie będące wiążącymi ustalenia zmiany planu.
4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu.

§ 4

1. Ustalenia zmiany planu dotyczące zasad zagospodarowania składają się z:

- 1) **ustaleń ogólnych** dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem,
 - 2) **ustaleń szczegółowych** dotyczących poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu, wyznaczonych w zmianie planu.
2. Do poszczególnych jednostek elementarnych mają zastosowanie obydwie poziomy ustaleń w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu, którego one dotyczą.
 3. Aby odczytać ustalenia zmiany planu należy kolejno zapoznać się z rysunkiem zmiany planu, treścią ustaleń ogólnych, a następnie z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do konkretnego terenu.
 4. W części graficznej tereny elementarne, do których odnoszą się ustalenia szczegółowe, oznaczone są symbolami określającymi: symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: PM.01.

§ 5

Ilekroć w uchwale występuje termin:

1. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna,
 2. **linia regulacyjna elementów urządzenia terenu** - należy przez to rozumieć linię, do której odnoszą się ustalenia szczegółowe precyzujące zasady kształtowania elementów urządzenia terenu,
 3. **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy "PZ"** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej,
 4. **wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy "IZ"** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu działki budowlanej,
 5. **wskaźnik minimalnej powierzchni terenów nieutwardzonych, w tym zielonych "TZ"** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów nieutwardzonych, w tym zielonych, do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej,
 6. **wysokość zabudowy "HZ"** - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy do najwyższej położonych części budowli - kalenicy dachu, komina, zakończenia wieżyczki itp., podaną w ilości kondygnacji oraz podaną w metrach nad poziom terenu - np. 3 kond. HZ = 15,0 m n.p.t. - ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą wszystkich obiektów budowlanych - przekroczenie określonych w zmianie planu parametrów wysokości zabudowy jest niedopuszczalne,
 7. **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w zmianie planu - na rysunku zmiany planu stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych,
 8. **linie podziału terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w zmianie planu linie projektowanego podziału terenu na działki - linie te określone są jako:
 - a. **dopuszczalne linie podziału** - określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b. **obowiązujące linie podziału** - określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią,
1. **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w zmianie planu kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej - w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się ograniczenie stosowania kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA

§ 6

1. Ustala się wymóg uporządkowania podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem zmiany planu. Realizacja nowych inwestycji lub rozbudowa bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych jest niedopuszczalna.
2. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy obiektów istniejących w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego ze zmianą planu.
3. Na terenie objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych i nietrwałych.

§ 7

1. Cały teren opracowania zmiany planu ustala się terenem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. Ustala się wymóg sanacji zabudowy i likwidacji obiektów obniżających standard zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 8

1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych zmianą planu należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż:
 - 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc w lokalach gastronomicznych, salach konferencyjnych i klubach,
 - 4) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.
1. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej działce, dopuszcza się możliwość ich realizacji jako ogólnodostępnych miejsc parkingowych, na koszt inwestora, na terenie zamiennym wskazanym przez Urząd Miejski.
2. Realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

§ 9

1. Na terenach o funkcji mieszanej i terenach dla potrzeb powszechnych:
 - 1) dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów (wolnostojących ustawianych na terenie posesji lub umieszczanych na budynkach) oraz masztów z flagami,

2) ogranicza się wysokość reklam i szyldów wolnostojących w formie plansz lub form przestrzennych do wysokości 3,0 m ponad poziom terenu i powierzchni do 9,0 m² na jednej działce budowlanej,

3) reklamy i szyldy na budynkach dopuszcza się do wysokości do 5,0 m nad poziomem terenu i o powierzchni do 4,0 m²,

4) na dachu budynku w terenie elementarnym PM.02 - budynek o wysokości 9 kondygnacji - dopuszcza się umieszczenie reklamy, w tym reklamy świetlnej, o wysokości do 3,0 m.

2. Na terenach komunikacji drogowej nie dopuszcza się umieszczania reklam i szyldów.
3. Formę reklam należy dostosować do charakteru krajobrazu miejskiego. Niedopuszczalne jest stosowanie jaskrawych i rażących kolorów.
4. Ustala się wymóg uzgadniania z Urzędem Miejskim lokalizacji i formy graficznej reklam, szyldów oraz masztów z flagami.

§ 10

Stosowanie określonego w zmianie planu 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 innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 11

1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic układu podstawowego: ulicy Pierwszej Brygady i ulicy Ceglanej oraz z projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W.

2. Obsługę inżynierską zapewnić należy z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic lub dróg wewnętrznych.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren nieruchomości - w linii rozgraniczającej ulic lub dróg wewnętrznych - wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości na zasadzie służebności.

4. Zaleca się zachowanie, adaptację i wyeksponowanie zachowanych elementów infrastruktury kolejowej, torów, obrotnic itp.

5. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

1) zasilenie obiektów ustala się z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego napięcia,

2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, zlokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku zmiany planu,

3) ustala się zakaz prowadzenia linii napowietrznych.

§ 13

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **gaz**:

- 1) zasilanie obiektów ustala się z istniejących i rozbudowywanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

§ 14

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **ciepło**:

- 1) preferowane włączenie istniejących i projektowanych obiektów do istniejących i rozbudowywanych z dala czynnych sieci ciepłych, dopuszcza się stosowanie systemu lokalnych źródeł ciepła,
- 2) zaleca się stosowanie paliw ekologicznych, takich jak gaz ziemny lub olej opałowy, do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych,
- 3) przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza.

§ 15

Telekomunikacja - w miarę potrzeby planuje się rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji oraz zwiększenie pojemności central.

§ 16

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **wodę**:

- 1) ustala się podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie w wodę nowych obiektów nie może powodować przekroczenia bilansu wody sporządzonego dla całego miasta,
- 3) na terenie OG.08, w obszarze trawników, zakłada się rezerwację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznej:
 - a. szczegółową lokalizację studni należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym,
 - b. wydajność studni winna zapewnić zaopatrzenie w wodę w ilości minimum 15 l / mieszkańca / dobę,
 - c. awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 17

Ustala się następujące zasady **odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów**:

1. w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się podłączenie inwestycji do istniejącej sieci kanalizacyjnej - dotyczy kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
2. ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta preferuje się lokalizację śmietników indywidualnie na każdej posesji oraz zakaz lokalizacji śmietników od frontu zabudowy,
3. zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

§ 18

W odniesieniu do pozostałych urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, dopuszcza się ich lokalizowanie na wskazanych w zmianie planu terenach budowlanych.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) tereny budowlane:

- a) **PM** - tereny o funkcji mieszanej,
- b) **OG** - tereny dla potrzeb powszechnych,

2) tereny komunikacji:

KD - tereny komunikacji drogowej.

§ 20

1. **Tereny o funkcji mieszanej (PM)** służą celom mieszkaniowym oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych, składowych i usługowych, które nie ograniczają funkcji mieszkaniowej terenów sąsiednich.
2. Tereny o funkcji mieszanej przeznacza się pod lokalizację:
 1. budynków biurowych,
 2. obiektów handlowych,
 3. obiektów produkcyjnych i składowych,
 4. obiektów dla celów socjalnych, zdrowotnych i sportowych,
 5. mieszkań lokalizowanych na wyższych kondygnacjach budynków biurowych i handlowych, wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 6. garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce oraz ogólnodostępnych parkingów, dla potrzeb obiektów wymienionych w punktach od 1 do 5, o ile nie są one sprzeczne z użytkowaniem terenów sąsiednich,
 7. stacji paliw lokalizowanych wyłącznie w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 8. obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki.
1. W szczególności na terenach o funkcji mieszanej nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów o funkcji

mieszanej ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość - powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

2. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii oraz dla danego terenu elementarnego jest niedopuszczalne.
3. Na terenie opracowania wyznaczono następujące tereny elementarne o funkcji mieszanej: PM.01, PM.02, PM.03, PM.04, PM.05, PM.06 i PM.07.
4. Dla poszczególnych terenów elementarnych o funkcji mieszanej w § 21 - 26 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.

§ 21

Dla terenu PM.01 o powierzchni 0.54 ha ustala się:

1) funkcja terenu:

- a. teren częściowo zabudowany, zabudowa i zagospodarowanie w trakcie przekształceń,
- b. przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla kategorii terenów o funkcji mieszanej, zgodnie z § 20,
- c. zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji pobytowych,
- d. zakaz lokalizowania obiektów handlowych, produkcyjnych i składowych środków spożywczych,
- e. wymóg ograniczenia uciążliwości lokalizowanej funkcji do granic działki,

2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,6**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,2**,
- c) wysokość zabudowy - do **3 kondygnacji**, lecz nie więcej niż **HZ = 12,0 m n.p.t.**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych **TZ = 0,2**,
- e) zabudowa współczesna inspirowana formami sąsiedniej, historycznej zabudowy przemysłowej,
- f. zalecane materiały: stal, szkło, cegła licowa,
- g. wzdłuż ulicy Ceglanej i Pierwszej Brygady wymóg nasadzenia szpaleru drzew,
- h. zalecany mur ceglany wzdłuż granicy jednostki elementarnej,

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Ceglanej i Pierwszej Brygady,
- b) dojazdy do posesji z ulicy Pierwszej Brygady i projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W.

§ 22

Dla terenu PM.02 o powierzchni 0,26 ha ustala się:

1) funkcja terenu:

- a. istniejący budynek biurowy wysokości 9 kondygnacji do adaptacji,
- b. przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla kategorii terenów o funkcji mieszanej, zgodnie z § 20,
- c. preferowana lokalizacja funkcji biurowej i magazynowej np. archiwa,
- d. powyżej poziomu parteru dopuszczalna lokalizacja funkcji mieszkaniowej, pod warunkiem niepowodowania ograniczenia dla zgodnego z planem funkcjonowania sąsiednich terenów oraz zapewnienia, we własnym zakresie, ochrony miejsc zamieszkania przed uciążliwością sąsiedztwa,

2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 2,0**,
- c) wysokość zabudowy - do **9** kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 38,0 m n.p.t.**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych **TZ = 0,3**,
- e) wzdłuż ulicy Pierwszej Brygady wymóg nasadzenia szpaleru drzew oraz założenia żywopłotu,

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Pierwszej Brygady i projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W,
- b) dojazdy do posesji z projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W.

§ 23

Dla terenów: PM.03 o powierzchni 0,20 ha i PM.04 o powierzchni 0,55 ha ustala się:

1) funkcja terenu:

- a. teren ekstensywnie zagospodarowany, w części zabudowany budynkami gospodarczymi,
- b. na terenie PM.03 funkcjonująca stacja paliw do modernizacji i rozbudowy,
- c. teren przeznaczony do uporządkowania i zagospodarowania,
- d. przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla kategorii terenów o funkcji mieszanej, zgodnie z § 20,
- e. zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji pobytowych,
- f. zakaz lokalizowania obiektów handlowych, produkcyjnych i składowych środków spożywczych,
- g. dopuszczalna lokalizacja stacji paliw na terenie PM.04,
- h. wymóg ograniczenia uciążliwości lokalizowanej funkcji do granic działki,
- i. lokalizacja gastronomii dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia dla zgodnego z planem funkcjonowania sąsiednich terenów oraz zapewnienia, we własnym zakresie, ochrony przed uciążliwością sąsiedztwa,

2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,2**,
- c) wysokość zabudowy - do **3** kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 12,0 m n.p.t.**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych **TZ = 0,3**,
- e) wymóg zachowania i uzupełnienia zadrzewień,
- f) forma zabudowy dostosowana do charakteru sąsiedniej zabudowy przemysłowej, zlokalizowanej na północ od terenu opracowania,

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Pierwszej Brygady i projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W,
- b) dojazdy do posesji z ulicy Pierwszej Brygady oraz z projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W.

§ 24

Dla terenu PM.05 o powierzchni 0,17 ha ustala się:

1) funkcja terenu:

- a. istniejący obiekt do adaptacji i ochrony,
- b. przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla kategorii terenów o funkcji mieszanej, zgodnie z § 20,
- c. preferowana lokalizacja przychodni zdrowia lub funkcji biurowej,
- d. dopuszczalna lokalizacja funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji pobytowych, pod warunkiem niepowodowania ograniczenia dla zgodnego z planem funkcjonowania sąsiednich terenów oraz zapewnienia, we własnym zakresie, ochrony miejsc zamieszkania przed uciążliwością sąsiedztwa,

2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 1,0**,
- c) wysokość zabudowy - do **3** kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 12,0 m n.p.t.**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych **TZ = 0,3**,

e) wymóg zachowania i ochrony formy architektonicznej obiektu,

f) wzdłuż skarpy, od strony ulicy Pierwszej Brygady, wymóg nasadzenia szpaleru drzew oraz po koronie skarpy założenia żywopłotu,

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu - obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Pierwszej Brygady i projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W.

§ 25

Dla terenu PM.06 o powierzchni 0,45 ha ustala się:

1) funkcja terenu:

- a. istniejący obiekt do modernizacji i rozbudowy, teren do uporządkowania i zagospodarowania,
- b. przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla kategorii terenów o funkcji mieszanej, zgodnie z § 20,
- c. zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji pobytowych,
- d. zakaz lokalizowania obiektów handlowych, produkcyjnych i składowych środków spożywczych,
- e. wymóg ograniczenia uciążliwości lokalizowanej funkcji do granic działki,

2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,8**,
- c) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 9,0 m n.p.t.**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych **TZ = 0,2**,
- e) wymóg dostosowania formy architektonicznej i kolorytu zabudowy do sąsiedniej historycznej zabudowy przemysłowej zlokalizowanej na północ od terenu opracowania,

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu - dojazdu do posesji oraz obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w projektowanej ulicy wewnętrznej 02.KD.W.

§ 26

Dla terenu PM.07 o powierzchni 0,61 ha ustala się:

1) funkcja terenu:

- a. istniejący obiekt do modernizacji i adaptacji, teren do uporządkowania i zagospodarowania,
- b. przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla kategorii terenów o funkcji mieszanej, zgodnie z § 20,
- c. zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz innych funkcji pobytowych,
- d. zakaz lokalizowania obiektów handlowych, produkcyjnych i składowych środków spożywczych,
- e. wymóg ograniczenia uciążliwości lokalizowanej funkcji do granic działki,

2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,4**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,8**,
- c) wysokość zabudowy - do **2** kondygnacji, lecz nie więcej niż **HZ = 12,0 m n.p.t.**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych **TZ = 0,2**,
- e) wymóg dostosowania formy architektonicznej i kolorytu obiektu do sąsiedniej historycznej zabudowy przemysłowej,

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu - dojazdu do posesji oraz obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy wewnętrznej 02.KD.W poprzez sąsiedni teren położony poza granicą opracowania zmiany planu.

§ 27

Dla terenu OG.08 o powierzchni 1,6447 ha ustala się:

1) funkcja terenu:

- a. teren szkoły do zachowania,
- b. istniejące obiekty do modernizacji i rozbudowy, teren do uporządkowania i zagospodarowania jako teren dla potrzeb powszechnych - OG,
- c. na terenie OG.08 dopuszcza się lokalizowanie:
 - o obiektów administracji publicznej,
 - o obiektów: oświaty, nauki i kultury,
 - o obiektów służby zdrowia,
 - o obiektów i urzędzeń sportowych,
 - o obiektów służących ochronie mienia i bezpieczeństwa mieszkańców,
 - o garaży i miejsc postojowych wyłącznie dla potrzeb własnych, lokalizowanych na własnej działce,
 - o obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne powierzchnie,
 - o mieszkań dla pracowników i dozoru obiektów lokalizowanych jedynie w obiektach przyległych do ulicy Pierwszej Brygady,
- a. w szczególności na terenie dla potrzeb powszechnych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych w lit.c, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów dla potrzeb powszechnych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość - powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów,
- b. inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenu dla potrzeb powszechnych jest niedopuszczalne,
- c. preferowane utrzymanie funkcji oświaty i szkolnictwa zawodowego oraz lokalizacja miejskiego inkubatora przedsiębiorczości,
- d. zespół zabudowań dawnej wartowni oraz obiekt mieszczący muzeum kolejnictwa do adaptacji i ochrony,

2) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,3**,
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,9**,
- c) wysokość zabudowy - do **4 kondygnacji**, lecz nie więcej niż **HZ = 17,0 m n.p.t.**,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych **TZ = 0,2**,
- e) wymóg dostosowania formy architektonicznej i kolorytu obiektów do sąsiedniej historycznej zabudowy przemysłowej, na elewacjach zalecane stosowanie cegły czerwonej, licowej, dachy dwuspadowe o spadku do 30 %,
- f) wymóg zachowania i ochrony enklaw terenów zielonych,

4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu - dojazdu do posesji oraz obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Pierwszej Brygady.

§ 28

1. **Tereny komunikacji drogowej (KD)** służą przede wszystkim lokalizacji dróg oraz obiektów związanych z obsługą ruchu drogowego.
2. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie:
 1. jezdni, ścieżek rowerowych, chodników,
 2. przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów,
 3. zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek,
 4. wiat przystankowych z ewentualnymi punktami sprzedaży biletów i prasy,
 5. zieleni przyulicznej i izolacyjnej,
 6. sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu,
 7. urządzeń organizacji ruchu,
 8. oświetlenia ulic,
 9. elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych.
1. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.
4. Dla potrzeb zmiany planu ustala się następującą klasyfikację ulic:
 - 1) **KD.Z** - ulica zbiorcza,
 - 2) **KD.W** - ulica wewnętrzna.

§ 29

Dla terenu 01.KD.Z o powierzchni 0,1619 ha ustala się:

1. **funkcja terenu** - rezerwa terenu dla potrzeb poszerzenia ulicy zbiorczej - ulicy Pierwszej Brygady,

2. sposób zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa terenu zmienna, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, od 4,0 do 5,0 m,
- b) do czasu rozbudowy ulicy dopuszczalna lokalizacja wyłącznie elementów urządzenia ulicy, takich jak: murki oporowe, zieleń, oświetlenie.

§ 30

Dla terenu **02.KD.W** o powierzchni 0,3015 ha **ustala się:**

1) funkcja terenu - ulica wewnętrzna obsługująca terenu o funkcji mieszanej oraz tereny przemysłowe i produkcyjno-składowe,

2) sposób zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, od 6,5 do 15,0 m,
- b) jezdnia szerokości minimum 6,0 m,
- c) chodnik jednostronny po wschodniej i południowej stronie jezdni,
- d) wymóg zachowania i ochrony elementów zagospodarowania terenu dla potrzeb kolei, takich jak: rampy, tory, obrotnice itp.,
- e) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego - wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia energetyczna, kanalizacja telekomunikacyjna,
- f) oświetlenie typu miejskiego, dostosowane charakterem do formy historycznej architektury przemysłowej.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 31

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego zmianą planu, a zawarte w **planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego** zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1994r. Nr 9 poz.73, Nr 10 poz.76, Nr 15 poz.137, z 1996r. Nr 1 poz.4 i 5, z 1997r. Nr 5 poz.40, Nr 12 poz.95, z 1998r. Nr 2 poz.24, Nr 14 poz.90, Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 9 poz.100, Nr 14 poz.157, Nr 40 poz.650 i 651, z 2001r. Nr 9 poz.170, Nr 18 poz.359, Nr 37 poz.869, z 2002r. Nr 57 poz.1305).

§ 32

Zgodnie z art.10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % oraz w wysokości 0 % dla terenów komunikacji drogowej.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 21 grudnia 2001 roku uchwałę Nr XL/426/2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulicy Pierwszej Brygady.

Zgodnie z umową zawartą w dniu 24 grudnia 2001 roku wykonawcą projektu zmiany planu jest Stowarzyszenie Pracowni Autorskich "Afix" Spółka z o.o. ze Szczecina.

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym uchwałą Rady Miejskiej oraz z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz.139, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

1. o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zamieszczono 29-30 grudnia 2001 roku komunikat w „Głosie Szczecińskim” oraz wywieszono obwieszczenia na obszarze miasta - art.18 ust.2 pkt 1,
2. zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz zarząd województwa i powiatu - art.18 ust.2 pkt 2,
3. zbadano spójność rozwiązań projektu zmiany planu z polityką przestrzenną gminy określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" - art.18 ust.2 pkt 2a,
4. uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim - art.18 ust.2 pkt 3 i 4,
5. projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 września do 28 października 2002r. O terminie wyłożenia poinformowano na piśmie właścicieli i władających nieruchomościami oraz na słupach ogłoszeniowych w rejonie terenów objętych zmianą planu i w „Głosie Szczecińskim” - art.18 ust.2 pkt 5 i 6,
6. do projektu zmiany planu nie zgłoszono żadnych zarzutów i protestów - art.18 ust.2 pkt 7.

Projekt zmiany planu został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym określono stawkę służącą naliczeniu opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym projektem zmiany planu w wysokości: 30% oraz 0% dla terenów komunikacji drogowej (art.10 ust.3).

Do projektu zmiany planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany planu (art.10 ust.2).

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulicy Pierwszej Brygady spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.