

**Uchwała Nr VI/57/99
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 16 lutego 1999 roku.**

w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego
miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczących terenów oznaczonych symbolami :

MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17,
MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zmiana Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775 Dz.U. z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415, zmiana: Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, Dz.U. z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, Dz.U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668),

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala:

zmiany w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Nr LXXXIII/451/94 z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9 poz. 73, wraz ze zmianami publikowanymi w Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 15, poz. 137, z 1996 r. Nr 1, poz. 4 i 5, z 1997 r. Nr 5, poz. 40, Nr 12, poz. 95, z 1998 r. Nr 2, poz. 24), dotyczące terenów oznaczonych symbolami : MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9.

ROZDZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE

CZĘŚĆ 1.

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1.

Przedmiotem zmian planu jest zmiana funkcji terenów wyłącznie mieszkaniowych oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, w stosunku do których złożono wnioski o zmianę przeznaczenia na tereny ogólnie mieszkaniowe, oznaczone w wydzieleniach wewnętrznych symbolem „OM ...”.

§ 2.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/308/96 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 3 września 1996 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczących terenów oznaczonych symbolami : MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, reguluje się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 3) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 4) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
 - 5) granice obszarów :
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.
2. Opracowane zmiany planu stanowią nowe przepisy prawa gminnego, wprowadzone w miejsce ustaleń dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 3.

1. Obszarem objętym zmianami planu są tereny oznaczone w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Stargardu Szczecińskiego symbolami : MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9.
2. Granice opracowania zmian planu pokazane zostały na rysunkach stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
3. Obszary objęte zmianami planu stanowią tereny elementarne „MM.A1, MM.A8, MM.B6I, MM.B6II, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9” o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania, wynikających z ich położenia w mieście oraz obecnego zainwestowania. W każdym z terenów elementarnych dokonano wydzielen wewnętrzných w zależności od przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania.

CZĘŚĆ 2.

GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 4.

1. Dokument planu składa się z :
 - 1) **tekstu ustaleń**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunków**, stanowiących załączniki nr 1 -10 do niniejszej uchwały.
2. Tekst ustaleń składa się z :
 - 1) **ustaleń ogólnych** - obowiązujących na **wszystkich terenach** objętych zmianą planu,
 - 2) **ustaleń szczegółowych** - obowiązujących na **terenach elementarnych i wewnętrznych wydzielen** wyznaczonych na poszczególnych obszarach, określonych w tekście i na rysunkach zmiany planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia ogólne są uściślane przez odpowiednie dla danego obszaru ustalenia szczegółowe, zaś umiejscowienie terenu, którego one dotyczą, przedstawia rysunek zmiany planu.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały występuje termin :

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę. Wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie przed tę linię jest niedopuszczalne,

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów jest niedopuszczalna,
- 3) **wskaźnik dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu,
- 4) **wskaźnik dopuszczalnej maksymalnej intensywności zabudowy „IZ”**- należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni terenu,
- 5) **minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych „TZ”** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych do całkowitej powierzchni terenu,
- 6) **dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy „HZ”**- należy przez to rozumieć wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonych części budynków i budowli, podaną w postaci ilości kondygnacji oraz liczoną w metrach nad poziom terenu, to jest od poziomu chodnika przed budynkiem (na przykład - $HZ = VI \text{ kondygnacji} = 24,0 \text{ m n.p.t.}$),
- 7) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny elementarne i wydzielania o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Na rysunku zmiany planu linie rozgraniczające stanowią ustalone w planie obowiązujące linie podziału terenu,
- 8) **linie podziału terenu**- należy przez to rozumieć linie projektowanego podziału terenu na działki budowlane, określone w zmianie planu jako:
 - a) **obowiązujące linie podziału**, określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu zgodnego z tymi liniami,
 - b) **dopuszczalne linie podziału**, oznaczające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia.

ROZDZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

CZEŚĆ 1.

USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII PRZEZNACZENIA TERENU

§ 6.

Ze względu na przeznaczenie, na terenie objętym opracowaniem ustalono następujące kategorie użytkowania terenów :

- 1) **OM** - tereny ogólnie mieszkaniowe,
- 2) **ZP** - tereny parków i skwerów,
- 3) **KD** - tereny komunikacji drogowej.

§ 7.

1. **OM - tereny ogólnie mieszkaniowe** - służą przeważnie celom mieszkaniowym. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową, lecz nie jedyną. Inne przeznaczenia terenu, wymienione poniżej, dopuszczalne są pod warunkiem nie powodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.
2. Na **terenach ogólnie mieszkaniowych** dopuszcza się lokalizowanie :
 - 1) budynków mieszkaniowych,
 - 2) pomieszczeń w budynkach mieszkaniowych dla wykonywania wolnego zawodu lub innych czynności zawodowych podobnego rodzaju,
 - 3) sklepów, usług gastronomicznych oraz nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych dla zaopatrzenia tego terenu,
 - 4) małych hoteli i pensjonatów,
 - 5) obiektów służących celom religijnym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym,
 - 6) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów do 3,5 t,

- 7) ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie do 10 - ciu miejsc postojowych,
 - 8) obiektów i pomocniczych urządzeń obsługi technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania obiektów zlokalizowanych na tym terenie (takich jak np.: stacje transformatorowe, stacje hydroforowe, studzienki telekomunikacyjne, altany śmietnikowe, placówki gospodarcze, pomieszczenia techniczno-magazynowe i inne), a określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz.U. z 1995 r. Nr 10 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 9) ulic układu obsługującego,
 - 10) terenów zieleni ogólnodostępnej i miejsc zabaw dla dzieci.
3. W szczególności na **terenach ogólnie mieszkaniowych** nie dopuszcza się lokalizowania :
- 1) obiektów budowlanych i innych wymienionych w punkcie 2, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów ogólnie mieszkaniowych ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów,
 - 2) postojów taksówek, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep,
 - 3) rzemiosła uciążliwego,
 - 4) chowu i hodowli zwierząt gospodarskich..

§ 8.

1. ZP - tereny parków i skwerów

Tereny parków i skwerów stanowią ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej.

Parki i skwery są głównym elementem systemu zieleni miejskiej, który powinien zapewnić :

- 1) możliwość wypoczynku codziennego i świątecznego mieszkańcom miasta,
- 2) powiązanie z otaczającymi miasto terenami otwartymi i leśnymi w jeden system terenów zielonych miasta.

§ 9.

1. KD - tereny komunikacji drogowej - służą przede wszystkim lokalizacji dróg i ulic oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu.

2. Na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni, ściezek rowerowych, chodników.
- 2) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów osobowych.
- 3) zatok przystankowych dla autobusów i taksówek.
- 4) wiat przystankowych.
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej.
- 6) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury.
- 7) urządzeń organizacji ruchu.
- 8) oświetlenia ulic.
- 9) elementów wyposażenia ulic i przestrzeni publicznych.

3. Lokalizacja elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu ulicznego.

4. Lokalizowanie obiektów budowlanych i innych wyżej wymienionych jest niedopuszczalne, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenu ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub mogące spowodować ograniczenie dopuszczonego w zmianie planu użytkowania innych terenów.

Powyższe zastrzeżenia obowiązują również dla zmiany użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

5. Dla potrzeb zmiany planu ustala się następującą klasyfikację ulic układu podstawowego i obsługującego:

1) układ podstawowy:

- ulica lokalna główna KD.G. LG.

2) układ obsługujący:

- ulica lokalna KD.G. L

- ulica dojazdowa KD.G. D

- ulica wewnętrzna KD.G.W

- ulica wewnętrzna (osiedlowa) KD.W

- drogi gospodarcze i przejścia piesze **KD. P**

6. Na terenie objętym opracowaniem **ulice należące do kategorii ulic gminnych** oznaczono symbolami **KD.G**. Ulice wewnętrzne osiedlowe oraz drogi i przejścia piesze są ulicami niepublicznymi, utrzymywanymi i urządzanymi przez właścicieli terenu dla ich własnych potrzeb. Dopuszcza się zmianę kategorii ulic wewnętrznych gminnych **KD.G.W** na kategorię ulic wewnętrznych osiedlowych **KD.W**.
7. Prowadzenie tras komunikacji autobusowej dopuszcza się jedynie po ulicach układu podstawowego.
8. Ulice układu obsługującego należy kształtować indywidualnie, jako strefę ruchu uspokojonego z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego.
9. W ciągu ulic lokalnych i dojazdowych należy w miarę możliwości wydzielać odrębny pas ruchu dla rowerów, odpowiednio oznakowany i włączony w ogólnomiejski system tras rowerowych.
10. Na obszarze opracowania, na ulicach układu obsługującego, obowiązuje:
 - 1) ograniczenie ruchu samochodów,
 - 2) całkowita eliminacja ruchu tranzytowego,
 - 3) zakaz lokalizacji parkingów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
 - 4) ograniczenia czasowe dla ruchu dostawczego oraz postoju samochodów ciężarowych pomiędzy godz. 22⁰⁰ a 6⁰⁰.
11. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania terenu, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości, niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych, to jest:
 - 1) 1 samochód osobowy na 1 mieszkanie,
 - 2) 1 samochód osobowy na każde kolejne 50 m² pow. użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - 3) 1 samochód osobowy na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach.
12. W przypadku braku możliwości zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych na własnej działce, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych, pod warunkiem uzgodnienia takiej możliwości z Urzędem Miejskim.

CZĘŚĆ 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

§ 10.

1. Na rysunkach niniejszej zmiany planu określono obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów nieruchomości.
2. Dokonywanie innych podziałów geodezyjnych, niż określone w zmianie planu, jest dopuszczalne pod warunkiem opracowania planu podziału nieruchomości, obejmującego conajmniej jeden teren wydzielenia wewnętrznego, określonego na rysunku planu w sposób, który nie uniemożliwi zgodnego z planem rozgraniczenia terenów sąsiednich.
3. Zaleca się łączenie działek geodezyjnych należących do jednej posesji, zgodnie z ustaleniami określonymi w rysunku zmiany planu, dotyczącymi rozgraniczenia terenu.

CZĘŚĆ 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I KRAJOBRAZU MIEJSKIEGO

§ 11.

1. Na terenie objętym zmianą planu zaleca się kształtowanie form współczesnej architektury miejskiej, w sposób zgodny z formami zabudowy istniejącej, a w szczególności z formami sąsiedniej zabudowy historycznej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) zabudowę frontową należy realizować jako zabudowę tworzącą pierzeję ulicy, zgodną z zasadami kształtowania zabudowy sąsiedniej, a zabudowę realizowaną na zapleczu budynków frontowych, jako zabudowę towarzyszącą,
 - 2) zabudowę towarzyszącą należy kształtować w sposób zgodny z charakterem zabudowy frontowej. Niedopuszczalne jest wprowadzanie do wnętrza kwartałów i na zaplecza działek, zabudowy obniżającej standard zagospodarowania terenu,
 - 3) ustala się wymóg zachowania następującej odległości pomiędzy zabudową towarzyszącą, a tylną granicą posesji:
 - a) minimum 4,0 m,

b) zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

Niedopuszczalne jest łączenie zabudowy towarzyszącej, zlokalizowanej na tyłach posesji z istniejącą zabudową sąsiednią, zlokalizowaną niezgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu,

c) dla zespołów zabudowy historycznej, objętych ochroną konserwatorską, ustala się wymóg rewaloryzacji zabudowy.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy nietrwałej, za wyjątkiem altan ogrodowych.

4. Na zapleczu zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zwartej dopuszcza się lokalizowanie garaży i miejsc postojowych w zespołach o wielkości maksimum 10 miejsc oraz placów gospodarczych użytkowanych przez mieszkańców.

5. Należy dążyć do uporządkowania zabudowy towarzyszącej, poprzez likwidację obiektów obniżających walory estetyczne i standard higieniczno-sanitarny otoczenia.

§ 12.

Poziom posadowienia parteru ustala się na wysokości od 0,30 do 1,00 m powyżej poziomu chodnika przed budynkiem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 13.

Stosowane materiały wykończenia fasad oraz nawierzchni ulic, chodników i placów, należy dostosować do skali i charakteru krajobrazu miejskiego, zaś na terenie zabudowy historycznej do skali i charakteru krajobrazu staromiejskiego. W tym celu zaleca się:

- 1) stosowanie nawierzchni brukowych z elementów drobnowymiarowych,
- 2) stosowanie naturalnych materiałów elewacyjnych,
- 3) stosowanie właściwego detalu urbanistycznego,
- 4) dbałość o zielen przyuliczną.

§ 14.

Dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów nie przesłaniających elewacji budynków, umiejscowionych nie wyżej niż strop nad parterem. Formę reklam należy dostosować do charakteru krajobrazu miejskiego.

§ 15.

Sposób kształtowania oświetlenia oraz zagospodarowanie terenów zielonych i wyposażenie ulic i placów, należy dostosować do charakteru krajobrazu miejskiej dzielnicy mieszkaniowej.

§ 16.

1. Na granicy działek dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości 1,5 m.
2. Preferuje się ogrodzenia w formie żywopłotów i parkanów na podmurówce ceglanej oraz urządzenie przedogródków.
3. Zaleca się wprowadzenie i uzupełnienie wysokiej zieleni przyulicznej zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

CZĘŚĆ 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA ORAZ TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 17.

1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania obiektów oraz modernizację i stopniową przebudowę obiektów do stanu zgodnego z niniejszą zmianą planu.
2. Udostępnienie pod zabudowę nowych działek budowlanych, wyznaczonych na terenach dotychczas niezabudowanych, dopuszcza się po przeprowadzeniu modernizacji ulic i sieci uzbrojenia podziemnego, obsługującego te działki.
3. Na terenie po byłym wysypisku dopuszcza się czasowe zagospodarowanie terenu zgodne z kierunkiem jego rekultywacji, na okres niezbędny do przygotowania tego terenu pod zabudowę.
4. Tymczasowe użytkowanie terenu, inne niż wskazane dla kategorii terenu, jest możliwe jedynie pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w realizacji zmiany planu oraz w użytkowaniu sąsiednich terenów zgodnym z niniejszą zmianą planu.

§ 18.

Na terenach objętych ochroną konserwatorską, wskazanych w rysunku zmiany planu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ustala się wymóg uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie i Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie.

§ 19.

Wyznacza się następujące tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej : OM.C.13/4, OM.C.13/5, OM.C.13/7.

Na terenach tych ustala się wymóg koordynacji inwestycji, poprzez opracowanie i uzgodnienie z właściwymi władzami lokalnymi planu realizacyjnego zagospodarowania i zabudowy całości terenu.

§ 20.

Wyznacza się następujące tereny rewaloryzacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej: OM.A.1/4, OM.A.8/1, OM.A.8/2, OM.A.8/3, OM.B.6_{II}/5, OM.B.6_{II}/6, OM.B.6_{II}/7, OM.B.6_{II}/8, OM.B.6_{II}/9, OM.B.6_{II}/10, cały teren elementarny „MM.B11”, OM.C.20/1.

Dla obszarów tych ustala się wymóg rehabilitacji i rewaloryzacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmujący modernizację infrastruktury technicznej, modernizację i sanację zabudowy oraz urządzenie terenu, zgodne z ustaleniami ogólnymi, dotyczącymi zasad ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz właściwymi ustaleniami szczegółowymi, dotyczącymi terenów elementarnych. Powyższe zamierzenia powinny być przeprowadzone dla całości terenu elementarnego lub dla mniejszego terenu, stanowiącego wyodrębnioną całość funkcjonalno-przestrzenną.

§ 21.

Wyznacza się następujące tereny przekształceń obszarów zdegradowanych: OM.C.13/7, OM.A.8/9.

Dla obszarów tych ustala się wymóg rekultywacji terenu, przed przystąpieniem do zabudowy.

§ 22.

Tereny nie wymienione w § 19, § 20, § 21, ustala się jako tereny przekształceń i porządkowania istniejącego zagospodarowania.

Dla obszarów tych ustala się wymóg porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz modernizacji i uzupełnień infrastruktury technicznej.

CZĘŚĆ 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 23.

1. W liniach rozgraniczających ulic istniejących ustala się rezerwę terenu dla istniejących i modernizowanych sieci uzbrojenia podziemnego, w tym w szczególności dla sieci magistralnych.
2. Zaleca się docelowo sukcesywne kablowanie napowietrznych sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłowniczych.
3. W liniach rozgraniczających wszystkich ulic ustala się rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia podziemnego:
 - 1) kanalizacji deszczowej (zalecana minimalna średnica \varnothing 300),
 - 2) kanalizacji sanitarnej (zalecana minimalna średnica \varnothing 200),
 - 3) gazociągów średniego i niskiego ciśnienia (zalecana minimalna średnica \varnothing 150),
 - 4) wodociągów (zalecana minimalna średnica \varnothing 100),
 - 5) sieci ciepłych z rur preizolowanych,
 - 6) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (zalecane okablowanie YAKY 4x 240 mm²),
 - 7) kanalizacji telefonicznej magistralnej i telewizji kablowej.
4. Ustala się zasadę realizacji nowych stacji jednotransformatorowych w miarę zaistnienia potrzeb odbiorców energii elektrycznej; lokalizację stacji należy przewidzieć w pierzejach zabudowy, w miejscach możliwie najmniej eksponowanych, dostępnych z ulic. Stacje transformatorowe należy realizować jako obiekty wolnostojące lub wbudowane. Forma stacji transformatorowych musi być dostosowana do formy sąsiedniej zabudowy miejskiej.

5. Przed wydaniem decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy potwierdzić możliwość zaopatrzenia w niezbędne media w ramach bilansu dla całości miasta i dla danego obszaru miasta oraz ustalić warunki techniczne przyłączy, określane przez dysponentów poszczególnych sieci.
6. Ustala się konieczność stosowania paliw ekologicznych (gaz ziemny typu GZ-50, olej opałowy typu „ekoterm”) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych. Preferuje się wykorzystanie do celów grzewczych energii ciepłej z miejskiej sieci zdalaczynnej.
7. Nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm NSD w zakresie rodzaju i ilości zanieczyszczeń emitowanych z wszelkich obiektów oraz na poszczególnych kondygnacjach zabudowy.
8. 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, dla obiektów wymagających tego na podstawie przepisów szczególnych.
9. Ustala się wymóg pełnego zabezpieczenia gruntu przed ściekami i odciekami z projektowanych budynków.
10. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie przewodów i urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej oraz obiektów Obrony Cywilnej.
11. Istniejące studnie, służące do awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę, utrzymuje się do dalszego wykorzystania. Studnie nieczynne należy zabezpieczyć, aby uniknąć zanieczyszczenia wód gruntowych. Lokalizację nowych studni awaryjnych, po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych, dopuszcza się na terenach placów i skwerów oraz w razie potrzeby, na terenie posesji poza liniami regulacyjnymi zabudowy, niezależnie od ustalonego przeznaczenia terenu.
12. Gromadzenie i usuwanie odpadów, po ich wstępnej segregacji, należy organizować zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów. Preferuje się lokalizowanie śmietników indywidualnie na każdej posesji. Ustala się zakaz sytuowania śmietników od strony elewacji frontowych.

CZEŚĆ 6.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA
KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 24.

1. Wszystkich właścicieli i użytkowników terenów, na których ustalono rygory ochrony konserwatorskiej, obowiązują szczególne warunki, a w tym :
 - 1) zapewnienie warunków trwałego zachowania, konserwacji, restauracji i odbudowy opartych na zasadach naukowych,
 - 2) uzgadnianie projektów z PSOZ i Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie,
 - 3) zgłaszanie wszelkich prac i robót w obrębie obiektów i w ich otoczeniu PSOZ i Muzeum Narodowemu w Szczecinie,
 - 4) zawiadamianie PSOZ i Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan obiektów zabytkowych i ich otoczenia,
 - 5) ujawnianie w księgach wieczystych na wniosek PSOZ wpisów do rejestru zabytków.
2. Dla zespołów zabudowy zabytkowej ustala się wymóg opracowywania koncepcji architektonicznej kształtowania całych pierzei zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem parterów przeznaczanych na funkcje usługowe, kolorystyki elewacji oraz formy reklam umieszczanych na budynkach.

§ 25.

1. Dla całego terenu opracowania ustala się wymóg szczególnej ochrony starodrzewu. Dotyczy to zarówno zadrzewień przyulicznych jak i zieleni na działkach przydomowych. Wszystkich właścicieli i użytkowników terenów, na których ustalono ten wymóg, zobowiązuje się do :
 - 1) zapewnienia właściwych warunków dla zachowania, konserwacji i odnawiania zadrzewień,
 - 2) zgłaszania służbom komunalnym i Wojewódzkiemu Konserwatorowi Przyrody wszelkich uszkodzeń starodrzewu.

2. Nowe nasadzenia zieleni należy wykonać zgodnie z rysunkiem planu oraz zapewniając wolny dostęp do elewacji budynku, aby umożliwić użycie drabiny pożarniczej przy budynkach o wysokości ponad 3 kondygnacje.

§ 26.

Dla terenów znajdujących się w strefie pośredniej ochrony komunalnego ujęcia wód podziemnych „Południe”, zwłaszcza na terenach „MM.C20” i „MM.B17”, zakazuje się użytkowania terenu mogącego powodować zanieczyszczenie płytkich wód podziemnych, a za ich pośrednictwem wód użytkowych warstwy wodonośnej lub też wody powierzchniowej w Inie. Za podstawę zabezpieczeń technicznych należy przyjmować dostosowane do skali zamierzeń rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych.

ROZDZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 27.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **SZCZECIŃSKĄ, PIERWSZEJ BRYGADY, MAZURSKĄ** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.A1”) , o powierzchni 6,5 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu :

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami od OM.A.1/1 do OM.A.1/5,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulice gminne, dojazdowe, oznaczone symbolami 01.KD.G.D, 02.KD.G.D i 03.KD.G.D, ulice wewnętrzne gminne i osiedlowe oznaczone symbolami 04.KD.G.W i 05.KD.W.

2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) zabudowę należy kształtować zgodnie z historyczną wytyczną kompozycji urbanistycznej (założenie zgodne z ideą „miasta ogrodu”),
- 2) ustala się wymóg zachowania i rewaloryzacji budynków historycznych, w szczególności w ciągu ulicy Szczecińskiej, Pierwszej Brygady i Obrońców Westerplatte,
- 3) współczesną zabudowę blokową należy dostosować do charakteru sąsiedniej zabudowy historycznej,
- 4) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązującej linii regulacyjnej wyznaczonej przez sąsiednią zabudowę istniejącą,
- 5) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, cztero- i dwuspadowe, nawiązujące formą do rozwiązań historycznych,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) na budynkach gospodarczych, zlokalizowanych poza linią zabudowy frontowej, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych,
 - e) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi oraz rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,5$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,5$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,3$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m p.p.t.
 - b) w obszarze OM.A.1/1 istniejąca zabudowa czterokondygnacyjna do zachowania,
 - c) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ =$ od 3,0 m p.p.t. do 5,0 m p.p.t. w zależności od formy dachu,
- 5) w części frontowej ogrodzenia w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej - zalecana wysokość od 0,80 m do 1,2 m; w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej forma ogrodzenia nawiązująca do form historycznych; wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - do 1,5 m.
- 6) w granicach wydzielenia OM.A.1/1 dopuszcza się zabudowę łącznikiem pomiędzy blokami przy ulicy Pierwszej Brygady; zaleca się lokalizację budynku mieszkaniowego z usługami w parterze i garażami w przyziemiu w miejscu pawilonu handlowego w narożniku ulic: Pierwszej Brygady i Obrońców Westerplatte; od strony ulicy Partyzantów utrzymać i uzupełnić pierzeję zgodnie z liniami regulacyjnymi,
- 7) w granicach wydzielenia OM.A.1/2 zaleca się lokalizację budynku mieszkaniowego z garażami w przyziemiu w miejscu zespołu garaży od strony ulicy Mazurskiej; od strony ulicy Szczecińskiej zaleca się zachowanie przedogródków i utrzymanie historycznego detalu urbanistycznego,
- 8) w granicach wydzielenia OM.A.1/3 zaleca się wydzielenie dojazdu od strony ulicy Obrońców Westerplatte do działki wewnętrznej; od strony ulicy Partyzantów utrzymać i uzupełnić pierzeję zgodnie z liniami regulacyjnymi, od strony ulicy Szczecińskiej zaleca się zachowanie przedogródków i utrzymanie historycznego detalu urbanistycznego,
- 9) w granicach wydzielenia OM.A.1/4 realizacja nowej zabudowy wewnątrz kwartału jest uzależniona od realizacji przez inwestora ulicy obsługującej, zgodnie ze zmianą planu.

5. Zasady obsługi inżynierskiej :

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach,
- 2) istniejący ciepłociąg naziemny do wymiany na instalację podziemną z rur preizolowanych,
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy Szczecińskiej i Pierwszej Brygady, następnie przez sieć ulic układu obsługującego:
 - a) ulicę Partyzantów (01.KD.G.D) - ulica gminna dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m z poszerzeniem w formie skweru do szerokości 24,0 m, z chodnikami dwustronnymi,

- b) ulice Obrońców Westerplatte (02.KD.G.D) i Kaszubską (03.KD.G.D) - ulice gminne dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających od 7,0 do 12,0 m, z chodnikami dwustronnymi,
- c) ulicę Mazurską (04.KD.G.W) - ulica gminna, wewnętrzna i nowoprojektowane ulice 05.KD.W, 06.KD.P - ulice, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 7,0 m, zakończone placami gospodarczymi, kształtowane jako pieszo - jezdne.

6. Warunki ochrony :

- 1) na obszarze wydzieleni wewnętrznych OM.A.1/2, OM.A.1/3, OM.A.1/4 obowiązują warunki ochrony strefy „B” ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie ulic, placów i zabudowy,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkalna i gospodarcza, jej gabaryty, podziały i wystrój elewacji wraz z kolorystyką,
 - c) zielen przyuliczna,
 - d) zachowany detal urbanistyczny,
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane są przy ulicy Szczecińskiej numer 26, 32, 34, 40, Placu Zgody 2, ulicy Obrońców Westerplatte 2, 4, 6 i Mazurskiej 4.

§ 28.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami: **TADEUSZA KOŚCIUSZKI, PODCHORAŻYCH, ZWYCIĘZCÓW, 11 LISTOPADA** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.A8”), o powierzchni 16,4 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu :

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzieleni wewnętrznych oznaczonych symbolami od OM.A.8/1 do OM.A.8/10,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulice gminne, dojazdowe oznaczone symbolami od 01.KD.G.D, do 06.KD.G.D i ulice gminne, wewnętrzne oznaczone symbolami od 07.KD.G.W do 11.KD.G.W.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowę należy kształtować zgodnie z historyczną wytyczną kompozycji urbanistycznej; poza historyczną zwartą zabudową zaleca się kształtowanie zabudowy jako jedno- lub dwurodzinnej na wydzielonych działkach,
- 2) ustala się wymóg zachowania budynków historycznych, w szczególności w ciągu ulicy Tadeusza Kościuszki, 11 Listopada, Szkolnej i Henryka Dąbrowskiego,
- 3) nową zabudowę należy dostosować formą do charakteru sąsiedniej zabudowy historycznej,
- 4) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązującej linii regulacyjnej, wyznaczonej przez sąsiednią zabudowę istniejącą; na terenie wydzielenia

- wewnętrznego OM.A.8/9 od strony projektowanej drogi ustala się obowiązującą linię regulacyjną zabudowy w odległości 5,0 m od granicy działki,
- 5) kształtowanie dachów:
- a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, cztero- i dwuspadowe nawiązujące formą do rozwiązań historycznych,
 - b) pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze zharmonizowanym z elewacją,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) na budynkach gospodarczych zlokalizowanych poza linią zabudowy frontowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych,
 - e) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi,
 - f) zaleca się stosowanie układu dachu kalenicą równoległą do ulicy.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy historycznej w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki na obszarach wydzielen wewnętrznych OM.A.8/1 i OM.A.8/3 $PZ = 0,25$
na pozostałych obszarach $PZ = 0,4$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy historycznej w pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki na obszarach wydzielen wewnętrznych OM.A.8/1 i OM.A.8/3 $IZ = 0,8$
na pozostałych obszarach $IZ = 1,3$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,4$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m p.p.t.
 - b) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ =$ od $3,0$ m p.p.t. do $5,0$ m p.p.t. w zależności od formy dachu,
- 5) w części frontowej ogrodzenia w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej - zalecana wysokość od $0,80$ m do $1,2$ m; w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej forma ogrodzenia nawiązująca do form historycznych; wysokość ogrodzeń zlokalizowanych na zapleczu działek - do $1,5$ m.
- 6) zaleca się adaptację gospodarczej zabudowy historycznej w granicach wydzielen OM.A.8/1 i OM.A.8/2 na garaże, projekt adaptacji musi być wykonany dla całego ciągu zabudowy i uzyskać pozwolenie PSOZ.
- 7) w granicach wydzielen OM.A.8/1 i OM.A.8/3 zaleca się zagospodarowanie terenu posesji w formie dojazdów, placów gospodarczych, zespołów garaży lub miejsc postojowych i zieleni przydomowej, umożliwiających mieszkańcom racjonalne korzystanie z terenu; w ciągu ulicy Szkolnej zaleca się likwidację zakładu mięsnego i lokalizację budynku mieszkaniowego z usługą w parterze.

- 8) w granicach wydzielenia OM.A.8/9 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy po zrehabilitowaniu terenu i realizacji ulicy lokalnej, łączącej ulice Zwycięzców i Tadeusza Kościuszki.

5. Zasady obsługi inżynierskiej :

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach oraz z sieci projektowanych w drodze przylegającej do terenu opracowania od strony południowej,
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Tadeusza Kościuszki i 11 Listopada, następnie przez sieć ulic układu obsługującego :
 - a) ulice: Henryka Dąbrowskiego (01.KD.G.D, 03.KD.G.D i 05.KD.G.D), Szkolną (02.KD.G.D), Racławicką (04.KD.G.D) i Podchorążych (06.KD.G.D) - ulice gminne, dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 15,0 m, z poszerzeniami w formie placyków do szerokości 25,0 m, z chodnikami dwustronnymi,
 - b) ulice: Czwartaków (11.KD.G.W), Batalionów Chłopskich (07.KD.G.W) i Krakowską (08.KD.G.W, 09.KD.G.W i 10.KD.G.W) - ulice gminne, dojazdowe, o szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 do 14,0 m, kształtowanych jako pieszo - jezdne.

6. Warunki ochrony :

- 1) na obszarze wydzieleni wewnętrznych OM.A.8/1, OM.A.8/2, OM.A.8/3, gdzie obowiązują warunki ochrony strefy „A” ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają :
 - a) rozplanowanie ulic,
 - b) dawne granice posesji,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkalna i gospodarcza, jej gabaryty, podziały i wystrój elewacji wraz z kolorystyką,
 - d) zielen przyuliczna,
 - e) zachowany detal urbanistyczny,
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane są przy ulicy : 11 Listopada od numeru 7 do 21, Henryka Dąbrowskiego od numeru 4 do 9, Szkolnej od numeru 4 do 11, Tadeusza Kościuszki od numeru 31 do 71 (numery nieparzyste),
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obustronne nasadzenia drzew wzdłuż ulicy Tadeusza Kościuszki.

§ 29.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **SZCZECIŃSKĄ, HENRYKA WIENIAWSKIEGO, MIECZYŚŁAWA KARŁOWICZA** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolami „MM.B6”) , o powierzchni 26,1 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 3 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu:

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami od OM.B.6/1 do OM.B.6/14,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulica gminna lokalna oznaczona symbolem 01.KD.G.L, ulice gminne dojazdowe oznaczone symbolami od 02.KD.G.D do 08.KD.G.D i ulice wewnętrzne oznaczone symbolami od 09.KD.G.W do 13.KD.G.W i 14.KD.W, 15.KD.W oraz pieszo - jezdnie od 16.KD.P do 19.KD.P,

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowę należy kształtować jako jedno- lub dwurodzinną na wydzielonych działkach,
- 2) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez sąsiednią zabudowę istniejącą. W obrębie wydzielenia wewnętrznego OM.B.6/10, OM.B.6/11 i OM.B.6/14, na terenie wydzielanych nowych działek budowlanych ustala się obowiązującą linię regulacyjną zabudowy w odległości 5,0 m od granicy działki,
- 3) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, cztero- i dwuspadowe nawiązujące formą do rozwiązań historycznych,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi,
 - e) zaleca się realizację garaży jako wbudowanych.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,2$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,4$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m p.p.t.
 - b) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ =$ od 3,0 m p.p.t. do 5,0 m p.p.t. w zależności od formy dachu.
- 5) w części frontowej ogrodzenia w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej - zalecana wysokość od 0.80 - 1.2 m; w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej forma ogrodzenia nawiązująca do form historycznych: wysokość ogrodzeń lokalizowanych na zapleczu działek - do 1,5 m.

- 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.B.6/1, w ciągu ulicy Mieczysława Karłowicza zaleca się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej oraz przedłużenie ulicy umożliwiające dojazd do działek i lokalizację nowej zabudowy zgodnie z liniami regulacyjnymi,
- 7) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.B.6/2 i OM.B.6/3 zaleca się utrzymanie i przedłużenie wydzielen pod drogi gospodarcze na tyłach posesji, koniecznych ze względu na bezpieczeństwo pożarowe oraz właściwą obsługę zabudowy frontowej i lokalizację budynków garażowych,
- 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.B.6/9 na działkach zlokalizowanych od ulicy Szczecińskiej zaleca się dostosowanie zagospodarowania do obowiązujących wskaźników powierzchni zabudowy na działce; zaleca się uporządkowanie zabudowy wnętrza kwartału zgodnie z rysunkiem planu; od strony ulicy Szczecińskiej zaleca się zachowanie przedogródków,
- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.B.6/10 i OM.B.6/14 dopuszcza się wprowadzenie zabudowy do wnętrza kwartału pod warunkiem doprowadzenia komunikacji w formie ciągu pieszo - jezdni zakończonego placem gospodarczym; zabudowę frontową w ciągu ulic: Fryderyka Chopina, Karola Szymanowskiego, Wielkopolskiej i Szczecińskiej zaleca się lokalizować zgodnie z linią regulacyjną lub nawiązać do niej detałem architektonicznym,
- 10) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.B.6/11 zaleca się rozgraniczenie terenu po przedszkolu i wprowadzenie nowej zabudowy dostosowanej formą i gabarytami do zabudowy istniejącej.

5. Zasady obsługi inżynierskiej :

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Szczecińskiej i ulicy Henryka Wieniawskiego, następnie przez sieć ulic układu obsługującego:
 - a) ulicę Fryderyka Chopina (01.KD.G.L) - ulicę gminną, lokalną, szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 22,0 m,
 - b) ulice: Józefa Nowakowskiego (02.KD.G.D), Karola Szymanowskiego (03.KD.G.D), Ignacego Paderewskiego (04.KD.G.D), Feliksa Nowowiejskiego (05.KD.G.D), Wielkopolską (06.KD.G.D), Stanisława Moniuszki (07.KD.G.D), Zygmunta Noskowskiego (08.KD.G.D), Stanisława Niewiadomskiego (09.KD.G.W) - ulice gminne, dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m, z chodnikami dwustronnymi, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) ulice: Stanisława Niewiadomskiego (09.KD.G.W), Polską (10.KD.G.W), Mieczysława Karłowicza (11.KD.G.W i 14.KD.G.W), Ludomira Różyckiego (12.KD.G.W), Karola Kurpińskiego (13.KD.G.W) - ulice gminne, wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m, z poszerzeniami do 20,0 m w formie placyków; nowoprojektowanych ulic wewnętrznych 014.KD.W i 015.KD.W kształtowanych w formie pieszo - jezdni o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających i poszerzeniami do 20,0 m w formie placyków gospodarczych.

- d) drogi gospodarcze 16.KD.P, 17.KD.P, 18.KD.P i 19.KD.P o szerokości 5,0 m z poszerzeniami w formie placików.

6. Warunki ochrony :

- 1) na obszarze wydzielenia wewnętrznego OM.B.6/14 obowiązują warunki ochrony strefy „B” ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie ulic, placów i zabudowy,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkalna i gospodarcza, jej gabaryty, podziały i wystrój elewacji wraz z kolorystyką,
 - c) zielen przyuliczna,
 - d) zachowany detal urbanistyczny,
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane są przy ulicy Szczecińskiej numer 108, 86 i 84,
- 3) obejmuje się ochroną nasadzenia drzew wzdłuż ulicy Fryderyka Chopina i Stanisława Moniuszki.

§ 30.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **SZCZECIŃSKĄ, HENRYKA WIENIAWSKIEGO, WĘGERSKĄ, JUGOSŁOWIAŃSKĄ, PIERWSZEJ BRYGADY (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.B6”)**, o powierzchni 17,4 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 4 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu:

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen w wewnętrznych oznaczonych symbolami od OM.B.6_{II}/1 do OM.B.6_{II}/10,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulica gminna lokalna oznaczona symbolem 01.KD.G.L, ulice gminne, dojazdowe oznaczone symbolami od 02KD.G.D do 10.KD.G.D i ulice wewnętrzne oznaczone symbolami od 11.KD.W i pieszo - jezdne 12.KD.P, 13.KD.P,
- 3) tereny skwerów - Plac Lubelski (ZP.B.6_{II}/1) i skwer u zbiegu ulic : Szczecińskiej i Wileńskiej (ZP.B.6_{II}/2).

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowę należy kształtować zgodnie z historyczną wytyczną kompozycji urbanistycznej (założenie zgodne z ideą „miasta ogrodu”),
- 2) ustala się wymóg zachowania budynków historycznych, w szczególności w ciągu ulicy Szczecińskiej, Wileńskiej, Serbskiej, Jugosławiańskiej i Bułgarskiej,
- 3) zabudowę blokową należy dostosować do charakteru sąsiedniej zabudowy historycznej oraz odtworzyć czytelność wydzielen kwartałów i krajobrazu ulic sąsiadujących z tą zabudową (ulica Czeska, Bułgarska, Jugosłowiańska i Węgierska) poprzez wprowadzenie wysokiej zieleni przyulicznej i elementów zagospodarowania terenu,

lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez sąsiednią zabudowę istniejącą. Na terenie wydzielania wewnętrznego OM.B.6 π /5 i na terenie wydzielanych nowych działek budowlanych ustala się obowiązującą linię regulacyjną zabudowy w odległości 5,0 m od granicy działki.

4) kształtowanie dachów:

- a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, cztero- i dwuspadowe nawiązujące formą do rozwiązań historycznych,
- b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
- c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
- d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi,

5) na terenie wydzieleń wewnętrznych OM.B.6 π /6 i OM.B.6 π /7 ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy we wnętrzach kwartałów. Zakaz nie dotyczy altan ogrodowych, wymienionych w ustaleniach ogólnych. Zaleca się adaptowanie historycznej zabudowy gospodarczej na garaże przydomowe, pod warunkiem opracowania wspólnego rozwiązania projektowego dla każdego z kwartałów i uzyskania zezwolenia PSOZ.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,2$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych $TZ = 0,4$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy :
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m p.p.t.
 - b) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ =$ od 3,0 m p.p.t. do 5,0 m p.p.t. w zależności od formy dachu,
 - c) istniejąca zabudowa blokowa 5-cio kondygnacyjna do adaptacji, modernizacji i przebudowy,
- 5) zalecana wysokość ogrodzeń w części frontowej od 0,80 m do 1,2 m w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej, a w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej nawiązująca do form historycznych, lokalizowanych na zapleczu działek - do 1,5 m.
- 6) na terenie wydzielania wewnętrznego OM.B.6 π /1 zaleca się wydzielenie w sposób jednoznaczny komunikacji wewnętrznej oraz dojazdu do działek położonych w głębi kwartału,
- 7) na terenie wydzielania wewnętrznego OM.B.6 π /2 zaleca się docelowo zastąpić zespoły garaży budynkami mieszkaniowymi z garażami podziemnymi - do tego czasu należy zapewnić dojazd do garaży zlokalizowanych przy ulicy Czeskiej bezpośrednio z tej ulicy.

- 8) na terenie wydzielienia wewnętrznego OM.B.6 π /3 zaleca się skoordynowane zagospodarowanie terenu posesji w formie dojazdów, placów gospodarczych, zespołów garaży lub miejsc postojowych i zieleni przydomowej, umożliwiające mieszkańcom racjonalne korzystanie z terenu,
- 9) na terenie wydzielienia wewnętrznego OM.B.6 π /5 zaleca się wprowadzenie nowej zabudowy o wysokości 2 kondygnacji do wnętrza kwartału w sposób, który nie zakłóci historycznej kompozycji urbanistycznej i nie przesłoni budynków zlokalizowanych przy Placu Lubelskim; od strony ulicy Szczecińskiej zaleca się zachowanie przedogródków i utrzymanie historycznego detalu urbanistycznego, realizacja nowej zabudowy wewnątrz kwartału jest uzależniona od realizacji przez inwestora ulicy obsługującej, zgodnie ze zmianą planu,
- 10) na terenie wydzielen w wewnętrznych OM.B.6 π /6, OM.B.6 π /7 zaleca się szczególnie zadbać o zabytkowy zespół zabudowy, którego istotnym elementem są ogrody umieszczone we wnętrzach kwartałów; zaleca się adaptację historycznej zabudowy gospodarczej na garaże, wydzielenie placów gospodarczych oraz urządzenie ogrodów przydomowych w formie zieleni rekreacyjnej, pod warunkiem wykonania opracowania projektowego obejmującego teren całego kwartału i uzyskania pozytywnej opinii PSOZ,
- 11) zaleca się zachowanie i uzupełnienie zieleni zgodne z rysunkiem zmiany planu oraz utrzymanie historycznego detalu urbanistycznego na terenie wydzielen ZP.B.6 π /1,2,3; kompozycja zieleni na Placu Lubelskim (ZP.B.6 π /1) powinna podkreślać historyczną oś założenia.

5. Zasady obsługi inżynierskiej :

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Szczecińskiej i Węgierskiej, następnie przez sieć ulic układu obsługującego:
 - a) ulicę Jugosłowiańską (01.KD.G.L) - ulicę gminną, lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 20,0 m,
 - b) ulice: Czeską (02.KD.G.D), Wielkopolską (03.KD.G.D), Bułgarską (04.KD.G.D i 05.KD.G.D), Serbską (06.KD.G.D), Wileńską (07.KD.G.D), Łużycką (08.KD.G.D, 10.KD.G.D) i Mazowiecką (09.KD.G.D) - ulice gminne, dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 17,0 m, z poszerzeniami w formie placów do szerokości 20,0 m, z chodnikami dwustronnymi, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz ulice wewnętrzne i pieszo - jezdne 11.KD.G.W, 12.KD.P i 13.KD.P.

6. Warunki ochrony :

- 1) na obszarze wydzielen w wewnętrznych od OM.B.6 π /4 do OM.B.6 π /10 obowiązują warunki ochrony strefy „B” ochrony konserwatorskiej; ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie ulic, placów i zabudowy,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkalna i gospodarcza, jej gabaryty, podziały i wystrój elewacji wraz z kolorystyką,
 - c) zielen przyuliczna,

- d) zachowany detal urbanistyczny,
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane są przy ulicy Szczecińskiej numer 52, 54, 56, 58, 60, 64, 66, 70, Placu Zgody 1, ulicy Wileńskiej od numeru 1 do numeru 9, ulicy Łużyckiej numer 1, 2, 3, 6, przy Placu Lubelskim od numeru 1 do 5, ulicy Jugosłowiańskiej numer 1, 2, 4, 6, 8, 9, 11 do 18, 20 i 22, ulicy Bułgarskiej od numeru 1 do 8,
- 3) obejmuje się ochroną nasadzenia drzew wzdłuż ulicy Bułgarskiej i Jugosłowiańskiej.

§ 31.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **ALEJĄ ŻOŁNIERZA, TADEUSZA KOŚCIUSZKI, LETNIĄ, ALEJĄ ŻOŁNIERZA-BOCZNĄ (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.B11”)**, o powierzchni 22,7 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 5 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu:

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami od OM.B.11/1 do OM.B.11/14,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulice gminne lokalne oznaczone symbolami 01.KD.G.L i 02.KD.G.L, ulice gminne, dojazdowe oznaczone symbolami od 03.KD.G.D do 10.KD.G.D, ulice gminne, wewnętrzne oznaczone symbolami od 11.KD.G.W do 16.KD.G.W i drogi gospodarcze od 17.KD.P do 23.KD.P,
- 3) tereny skwerów ZP.B.11/1 i ZP.B.11/2.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowę należy kształtować jako zespoły zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, na wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z historyczną kompozycją urbanistyczną i ideą „miasta ogrodu”; obszar ten jest przeznaczony do rehabilitacji zabudowy i układu urbanistycznego,
- 2) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez sąsiednią zabudowę historyczną,
- 3) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe, w układzie kalenic równoległym do ulicy,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi,
 - e) na budynkach gospodarczych zlokalizowanych poza linią zabudowy frontowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych,

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,5$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,3$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,2$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m p.p.t.
 - b) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ =$ od $3,0$ m p.p.t. do $5,0$ m p.p.t. w zależności od formy dachu,
- 5) zalecana wysokość ogrodzeń w części frontowej od $0,80$ m do $1,2$ m w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej, a w części objętej strefą ochrony konserwatorskiej nawiązująca do form historycznych, lokalizowanych na zapleczu działek - do $1,5$ m ,
- 6) zaleca się utrzymanie, odtworzenie i przeprowadzenie wewnętrznych dróg gospodarczych z placem, niezbędnych ze względu na właściwą obsługę działek i lokalizację zabudowy gospodarczej oraz ze względów pożarowych,
- 7) na terenie wydzielenia wewnętrznego OM.B.11/1 dopuszcza się zabudowę pomiędzy budynkami pod warunkiem pozostawienia przejścia pieszego pod budynkiem,
- 8) na terenie wydzielenia wewnętrznego OM.B.11/2 zaleca się uporządkowanie frontów zabudowy oraz wglądów w głąb kwartału od Alei Żołnierza; w ciągu ulicy Kazimierza Przerwy - Tetmajera zaleca się lokalizację zespołów garaży łączonych z placami gospodarczymi; w narożniku kwartału od strony Placu Majdanek zaleca się w miejscu zespołu garaży lokalizację zabudowy mieszkaniowej z garażami podziemnymi i usługami,
- 9) na terenie wydzielenia wewnętrznego OM.B.11/3 zaleca się uporządkowanie frontów zabudowy oraz wglądów w głąb kwartału od Alei Żołnierza; zaleca się przeprowadzenie wewnętrznej drogi gospodarczej z placem,
- 10) na terenie wydzielen wewnętrznym OM.B.11/4, OM.B.11/5 i OM.B.11/12, w ciągu ulicy Tadeusza Kościuszki ustala się wymóg zachowania i rewaloryzacji zabudowy historycznej oraz detalu urbanistycznego; zaleca się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z garażami podziemnymi i usługami w miejscu pawilonu przy ulicy Tadeusza Kościuszki oraz uzupełnienie ciągu zabudowy wzdłuż ulicy zgodnie z liniami regulacyjnymi,
- 11) na terenie wydzielenia wewnętrznego OM.B.11/8 ustala się wymóg zachowania i rewaloryzacji zabudowy historycznej i detalu urbanistycznego; zaleca się takie przeprowadzenie ulicy wewnętrznej, które umożliwi zachowanie cennego zespołu zieleni oraz zlokalizowanie garaży dla mieszkańców kwartału; formę garaży należy dostosować do ogrodowego charakteru wnętrza i historycznej zabudowy,
- 12) na terenie wydzielen wewnętrznym OM.B.11/13 i OM.B.11/14 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w ciągu projektowanej ulicy lokalnej 02. KD.G.L po jej zrealizowaniu i pod warunkiem harmonijnego wkomponowania jej w istniejący układ urbanistyczny,

- 13) dla zespołów zieleni ZP.B11/1 i ZP.B11/2 ustala się wymóg zachowania i uzupełnienia kompozycji zieleni wysokiej oraz zaleca się akcentowanie tej kompozycji formą przestrzenną; dopuszcza się lokalizację obiektu o funkcji oświatowo-kulturalnej na terenie ZP.B11/2 dostosowanej formą do charakteru wnętrza urbanistycznego.

5. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Tadeusza Kościuszki i Alei Żołnierza, następnie przez sieć ulic układu obsługującego:
 - a) ulice : Aleja Gryfa (01.KD.G.L) o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m i nowoprojektowana ulica wzdłuż południowej granicy terenu (02.KD.G.L) o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m - ulice gminne, lokalne,
 - b) ulice : Aleję Żołnierza - Boczna (03.KD.G.D), Szymona Konarskiego (04.KD.G.D), Józefa Ignacego Kraszewskiego (05.KD.G.D), Plac Majdanek (06.KD.G.D), Lechicką (07.KD.G.D), Hugona Kołłątaja (08.KD.G.D), Oświaty (09.KD.G.D) i Letnią (10.KD.G.D) - ulice gminne dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m, z poszerzeniami w formie placów i skwerów, z chodnikami dwustronnymi, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) ulice : Kazimierza Przerwy - Tetmajera (12.KD.G.W), 11.KD.G.W, 13.KD.G.W, Hugona Kołłątaja (14.KD.G.W), Oświaty (15.KD.G.W), Wiosenną (16.KD.G.W) - ulice gminne wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 15,0 m, kształtowanych jako pieszo - jezdnie, z poszerzeniami w formie placików,
 - d) drogi gospodarcze od 17.KD.P do 23.KD.P o szerokości 5,0 m z poszerzeniami w formie placików; drogi te są projektowane w miejsce tzw. dróg koniecznych, biegnących bezpośrednio pod oknami budynków mieszkaniowych; ich przebieg jest zalecany.

6. Warunki ochrony :

- 1) na obszarze wydzielen wewnątrznych od OM.B.11/4 do OM.B.11/11 oraz ZP.B11/1 i ZP.B11/2 obowiązują warunki ochrony strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie ulic, placów i zabudowy,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkalna i gospodarcza, jej gabaryty, podziały i wystrój elewacji wraz z kolorystyką,
 - c) zielen przyuliczna,
 - d) zachowany detal urbanistyczny,
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane są przy ulicy Tadeusza Kościuszki, Szymona Konarskiego i Oświaty oraz w całym kwartale zabudowy OM.B.11/12,
- 3) obejmuje się ochroną nasadzenia drzew wzdłuż ulicy Tadeusza Kościuszki i przy Placu Majdanek.

§ 32.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **WŁADYSŁAWA BRONIEWSKIEGO, JAROSŁAWA IWASZKIEWICZA, NIEPODLEGŁOŚCI, BOLESŁAWA LEŚMIANA** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.B17”) , o powierzchni 9,88 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 6 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu :

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami od OM.B.17/1 do OM.B.17/9,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulica gminna, lokalna, oznaczona symbolem 01.KD.G.L, ulica gminna dojazdowa oznaczona symbolem 02.KD.G.D, 03.KD.G.D, ulice wewnętrzne oznaczone symbolami 04.KD.W, 05.KD.G.W, 06.KD.G.W i 07.KD.G.W oraz drogi gospodarcze i pieszo-jezdnie oznaczone symbolami od 08.KD.P do 12.KD.P.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) na terenach wydzielen wewnątrznych od OM.B.17/3 do OM.B.17/9 poza istniejącą już zabudową mieszkaniową dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą,
- 2) na terenach wydzielen wewnątrznych OM.B.17/1 i OM.B.17/2 dopuszcza się zabudowę łańcuchową lub pawilonową,
- 3) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez sąsiednią zabudowę,
- 4) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe, w układzie kalenic równoległym do ulicy,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi,
- 5) zaleca się realizację garaży wbudowanych.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,5
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1,3
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0,2

- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
zabudowa frontowa - do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż HZ = 13,5 m p.p.t.
zabudowa towarzysząca - do 2 kondygnacji lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m p.p.t.
- 5) zalecana wysokość ogrodzeń w części frontowej od 0,80 m do 1,2 m w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej; na zapleczu działek - do 1,5 m.
- 6) na terenie wydzielenia wewnętrznego OM.B.17/3 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy po zrealizowaniu drogi wewnętrznej w formie sięgacza i po doprowadzeniu sieci uzbrojenia podziemnego,
- 7) na terenie wydzielenia wewnętrznego OM.B.17/5 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na zamknięciu sięgaczy w formie zabudowy bliźniaczej o wysokości do 2 kondygnacji.

5. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna z ulic: Niepodległości i Władysława Broniewskiego, następnie przez sieć ulic układu obsługującego:
 - a) ulicę Jarosława Iwaszkiewicza (01.KD.G.L) - ulicę gminną lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) ulicę Jana Brzechwy i Konstantego Ildenfonsa Gałczyńskiego (02.KD.G.D) - ulicę gminną dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m, z chodnikami dwustronnymi, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) ulice: Bolesława Leśmiana (03.KD.G.D), 05.KD.G.W, 06.KD.G.W, Antoniego Słonimskiego (07.KD.G.W) oraz projektowaną 04.KD.W - ulice wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 do 12,0 m, kształtowanych jako pieszo - jezdne z poszerzeniami w formie placyków,
 - d) drogi gospodarcze i pieszo - jezdne, oznaczone symbolami od 08.KD.P do 12.KD.P o szerokości od 5,0 do 8,0 m kształtowanych jako ciągi pieszo - jezdne.

§ 33.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **GDYŃSKĄ, KLONOWĄ I GRUDZIĄDZKĄ** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.C13”), o powierzchni 15,6 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 7 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu:

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen w wewnętrznych oznaczonych symbolami od OM.C.13/1 do OM.C.13/7,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulice gminne lokalne: Grudziądzka (01KD.G.L - szer. w liniach rozgraniczających 15,0 m) i ulica nowo projektowana (02.KD.G.L - szer. w liniach rozgr. 20,0 m) oraz ulica gminna dojazdowa - Klonowa (03.KD.G.D - szer. w liniach rozgr. 12,0 m) i projektowane ulice wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających wynoszących 15,0 m.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) na terenach ogólnie mieszkaniowych zabudowę należy kształtować jako zespoły zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej, na wydzielonych działkach budowlanych; na terenie wydzielenia wewnętrznego OM.C.13/1 dopuszcza się lokalizację małych domów mieszkalnych,
- 2) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez sąsiednią zabudowę; dla nowo wytyczonych działek budowlanych ustala się obowiązującą linię zabudowy frontowej w odległości 5,0 m od frontu działki,
- 3) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe, w układzie kalenic równoległym do ulicy,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $Iz = 0,8$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,3$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 9,5$ m p.p.t.
 - b) na terenie OM.C.13/1 oraz OM.C.13/3 dopuszcza się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m p.p.t.
- 5) zalecana wysokość ogrodzeń w części frontowej od 0,80 m do 1,2 m w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej, lokalizowanych na zapleczu działek -1,5 m.
- 6) udostępnienie i rozgraniczenie terenu OM.C.13/7 dopuszcza się po:
 - a) zrehabilitowaniu terenu byłego wysypiska i przeprowadzeniu badań geotechnicznych,
 - b) wytyczeniu pasa drogowego pod drogę 02 KD.G.L.
- 7) do czasu udostępnienia terenu OM.C.13/7 na cele mieszkaniowe zaleca się:
 - a) prowadzenie dalszych obserwacji stanu obiektu i jego wpływu na otoczenie, głównie na wody gruntowe, gleby przyległych terenów rolnych i powietrze,
 - b) ułożenie poziomego drenażu odgazowującego zaopatrzonego w kominki wywiewne,
 - c) dopuszcza się jego tymczasowe wykorzystanie dla celów ukierunkowanych na rekultywację terenu określonych na podstawie odrębnego

- specjalistycznego projektu uwzględniającego stan obiektu i jego przyszłe wykorzystanie, a także ochronę terenów sąsiednich,
- d) nie dopuszcza się trwałej zabudowy i układania nieprzepuszczalnej nawierzchni do czasu docelowego zagospodarowania terenu,
- 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.C.13/2 należy zachować rezerwę terenu pod nowy przebieg skrzyżowania ulic Grudziądzkiej i Klonowej,
- 9) realizacja nowej zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.C.13/4, OM.C.13/5 i OM.C.13/6 jest możliwa po wykonaniu ulicy lokalnej 02.KD.G.L i ulic wewnętrznych 05.KD.W i 07.KD.W,
- 10) w granicach wydzieleni wewnętrznych OM.C.13/4 i OM.C.13/6 należy prowadzić prace budowlane pod nadzorem PSOZ ze względu na ochronę stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach projektowanych działek budowlanych.

5. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących i projektowanych ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy układu obsługującego: ulicy Klonowej (03.KD.G.D - ulicy gminnej dojazdowej) i Grudziądzkiej (01.KD.G.L - ulicy gminnej, lokalnej), nowo projektowanej ulicy lokalnej 02.KD.G.L, a dalej ulicami wewnętrznymi: 05.KD.W, 06.KD.G.W i 07.KD.W,
- 3) ustala się wymóg wprowadzenia zieleni wysokiej przyulicznej wzdłuż ulic 01.KD.G.L i 02.KD.G.L,
- 4) linie energetyczne napowietrzne do skablowania lub przeniesienia poza rejon terenów mieszkaniowych.

6. Warunki ochrony

Zgodnie z Warunkami ochrony konserwatorskiej z dnia 19.08.1992 r. zatwierdzonymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków część terenu wskazana na rysunku zmiany planu objęta jest strefą „W.III” ochrony archeologicznej, w której należy prowadzić interwencyjne badania archeologiczne w przypadku podejmowania prac związanych z robotami ziemnymi. Oprócz ustaleń zawartych w § 24, w strefie obowiązuje:

- a) uzyskanie stosownego zezwolenia Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie na prowadzenie wszelkich prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora.

§ 34.

Dla terenu elementarnego położonego w rejonie ulicy **ŹRÓDLANEJ, JANA KILIŃSKIEGO, GRUNWALDZKIEJ** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.C16”) , o powierzchni 4,6 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 8 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu :

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami OM.C.16/1 , OM.C.16/2 i OM.C.16/3,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulica gminna, dojazdowa oznaczona symbolem 01KD.G.D oraz ulice wewnętrzne, oznaczone symbolami 02.KD.W i 03.KD.W.

2. Kształtowanie zabudowy :

- 1) zabudowę należy kształtować jako zespoły zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, na wydzielonych działkach budowlanych,
- 2) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez sąsiednią zabudowę; dla nowo wytyczonych działek budowlanych ustala się obowiązującą linię zabudowy frontowej w odległości 5,0 m od frontu działki,
- 3) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe, w układzie kalenic równoległym do ulicy,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,3$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $Iz = 0,8$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,3$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m p.p.t. na terenach ogólnie mieszkaniowych,
 - b) 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 9,5$ m p.p.t. na terenach wyłącznie mieszkaniowych,
 - c) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ = 5,0$ m p.p.t.
- 7) zalecana wysokość ogrodzeń w części frontowej od 0,80 m do 1,2 m w formie żywopłotów lub parkanów na podmurówce ceglanej, lokalizowanych na zapleczu działek -1,5 m.

5. Zasady obsługi inżynieryjnej :

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących i projektowanych ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu ogólnie mieszkaniowego z ulicy Źródlanej i Jana Kilińskiego (01.KD.G.D- szer. w liniach rozgraniczających od 10,0 do 12,0 m), Grunwaldzkiej (poza terenem opracowania) oraz z projektowanych ulic wewnętrznych: 02.KD.W i 03.KD.W o szer. w liniach rozgraniczających od 15,0 m z poszerzeniami do 25,0 m w formie placyków.

§ 35.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO, GENERAŁA WŁADYSŁAWA ANDERSA, ALEJĄ DĘBOWĄ** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.C 20”), o powierzchni 15,2 ha, pokazanego na załączniku graficznym 9 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu:

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzieleni wewnętrznych oznaczonych symbolami od OM.C.20/1 do OM.C.20/10,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulica gminna lokalna, oznaczona symbolem 01.KD.G.L, ulice gminne dojazdowe, oznaczone symbolami od 02.KD.G.D do 05.KD.G.D, ulice gminne wewnętrzne, oznaczone symbolami od 07.KD.G.W do 10.KD.G.W oraz przejścia piesze oznaczone symbolem 10.KD.P. i 11.KD.P.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowę należy kształtować jako zespoły zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych na wydzielonych działkach budowlanych. Wzdłuż ulicy Bydgoskiej zespół zabudowy zwartej, wielorodzinnej do zachowania, adaptacji i kontynuacji,
- 2) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez zabudowę sąsiednią,
- 3) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe, w układzie kalenic równoległym do ulicy,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,4$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,3$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,2$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 15,0$ m n.p.t.
na terenie OM.C.20/1 i OM.C.20/3 4 kondygnacje, do wysokości równej wysokości istniejącej zabudowy historycznej,
 - b) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ =$ od $3,0$ m n.p.t. do $5,0$ m n.p.t. w zależności od formy dachu,
- 5) w granicach wydzieleni wewnętrznych OM.C.20/1 i OM.C.20/3 zachować historyczne rozplanowanie ulicy Bydgoskiej z kanałem płynącym wzdłuż ulicy i mostkami prowadzącymi do poszczególnych posesji oraz przejściem pieszym do ulicy Zofii Nałkowskiej; nowa zabudowa w narożniku ulicy Jesionowej powinna akcentować architektonicznie kwartał zabudowy,
- 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.C.20/5 zachować i chronić zabudowę historyczną w pierzei ulicy generała Władysława Andersa; od ulicy Władysława Sikorskiego zaleca się wyrównać linię frontową zabudowy nawiązując do niej detałem architektonicznym i urbanistycznym oraz uporządkować tyły posesji od strony ulicy Władysława Sikorskiego,
- 7) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.C.20/6 dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w ciągu ulicy Juliana Tuwima oraz zaleca się uporządkowanie komunikacji wewnętrznej od strony Alei Dębowej z zachowaniem przejścia pieszego do ulicy Okrężnej,
- 8) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.C.20/10 proponuje się docelowo nowe rozgraniczenie terenu umożliwiające uporządkowanie zabudowy w ciągu Alei Dębowej.

5. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy Bydgoskiej, Władysława Sikorskiego i Jesionowej, następnie przez sieć ulic układu obsługującego:
 - a) ulicę generała Władysława Andersa (01.KD.G.L) - ulicę gminną, lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających $12,0$ m,
 - b) ulice: Juliana Tuwima (02.KD.G.D), Zofii Nałkowskiej (03.KD.G.D), Okrężną (04.KD.G.D), Aleję Dębową (05.KD.G.D), - ulice gminne dojazdowe, szerokości w liniach rozgraniczających od $12,0$ m do $14,0$ m, z chodnikami dwustronnymi, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) ulice: 07.KD.G.W, Stanisława Wyspiańskiego (08.KD.G.W), Władysława Orkana (09.KD.G.W) - ulice wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od $5,0$ do $12,0$ m, kształtowanych jako pieszo - jezdne,

- d) przejścia piesze (10.KD.P), (11.KD.P), (12.KD.P) w istniejących liniach rozgraniczenia.

6. Warunki ochrony :

- 1) na całym terenie obowiązują warunki ochrony strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji sylwety Starego Miasta - zabudowa zlokalizowana na tym terenie nie może przesłaniać sylwety kościoła św.Ducha i kościoła NMP,
- 2) obiekty objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane są przy ulicy Bydgoskiej 36, 42, 44, 46, 48, 50 oraz przy ulicy generała Władysława Andersa 20, 22, 24, 26,
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obustronne nasadzenia drzew wzdłuż Alei Dębowej.

§ 36.

Dla terenu elementarnego zawartego pomiędzy ulicami : **MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO, HENRYKA SIENKIEWICZA, WOJSKA POLSKIEGO, ADAMA ASNYKA** (określonego w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu symbolem „MM.D9”) ; o powierzchni 11,4 ha, pokazanego na załączniku graficznym nr 10 do niniejszej uchwały, ustala się :

1. Funkcja terenu:

- 1) tereny ogólnie mieszkaniowe na obszarach wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami od OM.D.9/1 do OM.D.9/12,
- 2) tereny komunikacji układu obsługującego - ulica gminna lokalna, oznaczona symbolem 01.KD.G.L, ulice gminne dojazdowe, oznaczone symbolami od 02.KD.G.D do 05.KD.G.D i ulice gminne wewnętrzne, oznaczone symbolami od 06.KD.G.W do 10.KD.G.W.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) zabudowę należy kształtować jako zespoły zabudowy jednorodzinnej na wydzielonych działkach budowlanych; w pierzei ulicy marszałka Józefa Piłsudskiego i Henryka Sienkiewicza dopuszcza się lokalizowanie zwartej zabudowy pierzejowej,
- 2) lokalizacja zabudowy frontowej w obowiązujących liniach regulacyjnych wyznaczonych przez sąsiednią zabudowę istniejącą,
- 3) kształtowanie dachów:
 - a) zalecane dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe, w układzie kalenic równoległym do ulicy,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze czerwonym,
 - c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych i lukarn, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni połaci dachowych,
 - d) istniejące budynki dwukondygnacyjne kryte dachami płaskimi zaleca się przekryć dachami wysokimi,

- e) zaleca się zastąpić zespół garaży przy ulicy Henryka Sienkiewicza nową zabudową mieszkaniową z garażami w poziomie piwnic.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu :

Podział geodezyjny działek ustala się zgodnie z zasadami ogólnymi i rysunkiem zmiany planu, w którym określone zostały obowiązujące i dopuszczalne linie podziałów terenu.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,6$
- 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,5$
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0,2$
- 4) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż $HZ = 14,0$ m n.p.t.
 - b) 1 kondygnacja dla zabudowy towarzyszącej $HZ =$ od $3,0$ m n.p.t. do $5,0$ m n.p.t. w zależności od formy dachu,
 - c) istniejąca zabudowa czterokondygnacyjna przy ulicy Henryka Sienkiewicza do adaptacji i rozbudowy.
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego OM.D.20/12 zaleca się docelowo przełożenie ciepłociągu z wnętrza kwartału w granice ulic sąsiednich oraz korektę rozgraniczenia posesji.

5. Zasady obsługi inżynierskiej:

- 1) zabudowa obsługiwana z sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w istniejących ulicach,
- 2) obsługa komunikacyjna z ulicy marszałka Józefa Piłsudskiego i Henryka Sienkiewicza, następnie przez sieć ulic układu obsługującego:
 - a) ulicę Elizy Orzeszkowej (01.KD.G.L) - ulicę gminną, lokalną, szerokości w liniach rozgraniczających od $12,0$ m do $15,0$ m,
 - b) ulice: Warzywną (02.KD.G.D), Kwiatową (03.KD.G.D), Jana Kasprówicza (04.KD.G.D), Owocową (05.KD.G.D)) - ulice gminne dojazdowe, szerokości w liniach rozgraniczających od $6,0$ m do $16,0$ m, z chodnikami dwustronnymi, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) ulice: Adama Asnyka (06.KD.G.W), Północną (07.KD.G.W), ulicę Owocową (08.KD.G.W), ulicę (09.KD.G.W), ulicę (10.KD.G.W) - ulice gminne wewnętrzne, szerokości w liniach rozgraniczających od $6,0$ do $15,0$ m, kształtowanych jako pieszo - jezdnie, z poszerzeniami w formie placyków.
 - d) przejścia piesze (11.KD.P) i (12.KD.P).

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 37.

Na obszarze objętym niniejszymi zmianami w planie tracą moc ustalenia zawarte w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr LXXXIII/451/94 z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9 poz. 73, wraz ze zmianami publikowanymi w Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 15, poz. 137, z 1996 r. Nr 1, poz. 4 i 5, z 1997 r. Nr 5, poz. 40, Nr 12, poz. 95, z 1998 r. Nr 2, poz. 24).

§ 38.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze objętym niniejszą zmianą planu ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 0% na terenach rewaloryzacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymienionych w § 20,
- 2) 30% na terenach zorganizowanej działalności inwestycyjnej wymienionych w § 19, jeśli nie są one terenami rewaloryzacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 3) 20% na terenach przekształceń i porządkowania istniejącego zagospodarowania, nie wymienionych w § 19, § 20.

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 40.

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

Opinia Nr 6/99
 Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
 pod względem prawnym i redakcyjnym
Radca Prawny
[Signature]
 mgr Monika Kaszycz-Skiba

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

[Signature]
 mgr Adam [Signature]

Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 03.09.1996 roku uchwałę Nr XXXII/308/96 w sprawie przystąpienia do zmian w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” dla terenów oznaczonych symbolami MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9.

Wykonawcą projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów oznaczonych symbolami MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, zwanym w dalszej części „projektem zmiany planu” jest Stowarzyszenie Pracowni Autorskich „AFIX” ze Szczecina.

Wykonawca został wyłoniony w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych (Dz.U. z dnia 04.07.1994 roku z późniejszymi zmianami).

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym uchwałą Rady Miejskiej oraz zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415, z późniejszymi zmianami) z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w przedmiotowym planie zamieszczono komunikaty w „Głosie Szczecińskim” oraz obwieszczenia na obszarze miasta -art.18 ust.2 pkt.1,
- 2) zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu organy właściwe do uzgadniania, opiniowania oraz sejmik samorządowy (obecnie Urząd Marszałkowski) -art.18 ust.2 pkt 2,
- 3) uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami, instytucjami, w tym z Urzędem Wojewódzkim (obecnie Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim)- art. 18 ust.2 pkt 3 i 4,
- 4) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.10.1998 r. do 10.11.1998 r.
O terminie wyłożenia poinformowano na piśmie właścicieli i władających nieruchomościami oraz w „Głosie Szczecińskim” i na słupach ogłoszeniowych na terenach objętych zmianą planu - art.18 ust.2 pkt 5 i 6,
- 5) do projektu zmiany planu zgłoszono 17 protestów i 1 zarzut - z art. 18 ust 2 pkt 7,
- 6) Zarząd Miasta na posiedzeniu w dniu 24.12.1998 roku rozpatrzył zarzut i protesty wniesione do projektu zmiany planu. Uwzględniono 5 protestów i 1 zarzut, nie uwzględniono 12 protestów.

Zarzut przeciw projektowi podziału działki będącej własnością wnoszącego zarzut został uwzględniony. Uwzględniono także 5 protestów przeciw zaprojektowanej pieszo-jezdni 17 KD.P na obszarze OM.B11/3.

Ponieważ uwzględnienie zarzutu i protestów nie spowoduje utrudnienia właściwego zagospodarowania pozostałych działek i nie narusza układu urbanistycznego oraz dotyczy tylko osób wnoszących zarzut i protesty, uwzględnienie ich nie spowodowało ponownego wszczęcia procedury uzgadniania i wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Nie uwzględnione protesty Zarząd Miasta przedstawił Radzie Miejskiej w projekcie uchwały w sprawie rozpatrzenia nie uwzględnionych protestów złożonych do projektu zmiany planu- art.18 ust 2 pkt 8.

Projekt zmiany planu został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym określono stawkę od 0%÷30%, służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym projektem zmiany planu (art.10 ust.3). Do projektu zmiany planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (art.10 ust.2).

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów oznaczonych symbolami MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9 spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

Z-ca PREZYDENTA MIASTA
d/s Polityki Gospodarczej

mgr Jan Bąbrowski
Członek Zarządu

9/9.

Arjadosid Wykonalne ge
a. Ciężkość

**ZMIANA PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC :
ALEJA ŻOŁNIERZA, TADEUSZA
KOŚCIUSZKI, LETNIA,
ALEJA ŻOŁNIERZA - BOCZNA**



'MM B11

OZNACZENIA

GRANICA OPRACOWANIA




USTALENIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:







	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW :


TERENY ZABUDOWY :


	TERENY OGÓLNE MIESZKANIOWE
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKALNE
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI GOSPODARCZE


TERENY KOMUNIKACJI :

	JEZDNIĘ
	PIESZOJEZDNIĘ I CHODNIKI
ULICE KATEGORII GMINNEJ UKŁ. PODSTAWOWEGO	
	ULICE LOKALNE
	ULICE DOJAZDOWE
	ULICE WEWNĘTRZNE
	PRZEJŚCIA PIESZE I DRÓGI GOSPODARCZE

TERENY ZIELONE :

 ZIELEŃ PRZYLIČNA
ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

 Z.P. TERENY ZIELENI URZĄDZONE

 ZIELEŃ ZABYTKOWA

KSZTAŁTOWANIE FORM ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY





USTALENIA KOMPOZYCYJNE:

 AKCENT ARCHYTEKTONICZNY NA ZAMKNIĘCIU OSI KOMPOZYCYJNEJ

 ZAMKNIĘCIE OSI KOMPOZYCYJNEJ

 MIEJSCA ARCHYTEKTONICZNE AKCENTOWANE

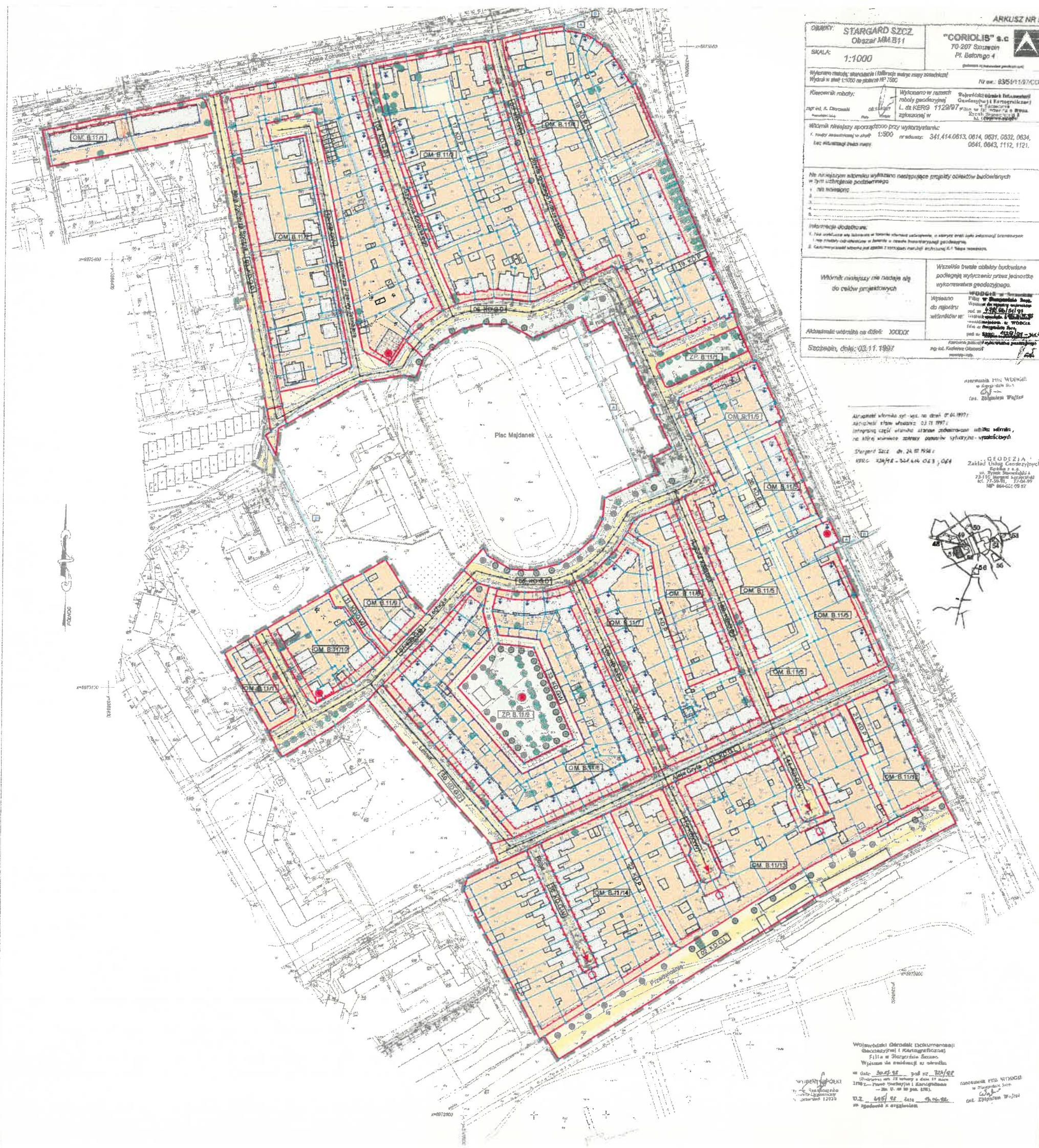
ZASADY PARCELACJI TERENU :

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA PODZIAŁU TERENU
	DOPUSZCZALNA LINIA PODZIAŁU TERENU
	ISTNIEJĄCE ROZGRANICZENIE NIERUCHOMOŚCI
	PROJEKTOWANE ROZGRANICZENIE NIERUCHOMOŚCI

UZBROJENIE TECHNICZNE

 REZERWACJA TERENU DLA POTRZEB
LOKALIZACJI SIECI UZBROJENIA
PODZIEMNEGO
WG USTALEŃ SZCZEGÓŁOWYCH

A	GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
B	GRANICA STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
E	GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI "E"
K	GRANICA STREFY OCHRONY KRAJÓBRAZU "K"
K	BUDYNKI ZABYTKOWE

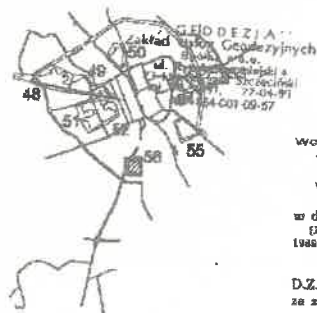


OBIEKT: STARGARD SZCZ. Obszar MM.B17		"CORIOLIS" s.c. 70-207 Szczecin Pl. Bałowego 4	
SKALA: 1:1000			
Wykonano pomiary terenowe i kalibrację metru nasy zaimpulsyjny Wzrost w skali 1:1000 na planie HP 750C			
Kierownik robót: mgr inż. K. Olsowski Data: 03.11.1997		Wykonano w ramach roboty geodezyjne L. z KERG 1129/97 zgłoszonej w	
Wzrost niniejszy sporządzono przy wykorzystaniu: 1. mapy zasadniczej w skali 1:500 nr arkusza 341.414.1233, 1711, 1713. bez aktualizacji brzoł mapy.			
Nie niniejszym wzorniku wykazano następujące projekty obiektów budowlanych w tym uzbrojenia podziemnego			
1. Nie wykonano 2. 3. 4. 5.			
Informacje dodatkowe: 1. Nie wykazano się informacją w formularzu o zmianach, a także brak było informacji o zmianach i nie zostały odnotowane w terenie w czasie inwentaryzacji geodezyjnej. 2. Kartograficzność wzornika jest zgodna z wymogami instrukcji technicznej K-1 "Mapa zasadnicza".			
Wzornik niniejszy nie nadaje się do celów projektowych		Wzornik niniejszy nie nadaje się do celów projektowych	
Aktualność wzornika na dzień: XXXXX		Wzornik niniejszy nie nadaje się do celów projektowych	
Szczecin, dnia: 03.11.1997		Szczecin, dnia: 03.11.1997	

Aktualność wzornika syf.-wys na dzień 29.02.1995 r.
Aktualność stanu uładania 03.11.1997 r.

Integralną część wzornika stanowi podzielnikowa notatka wzornika,
na której wniesiono zakresy pomiarów sytuacyjnych - wysokościowych.

Stargard Szcz dnia 26.07.1998 r.
KERG 1129/97 - 341.414.171

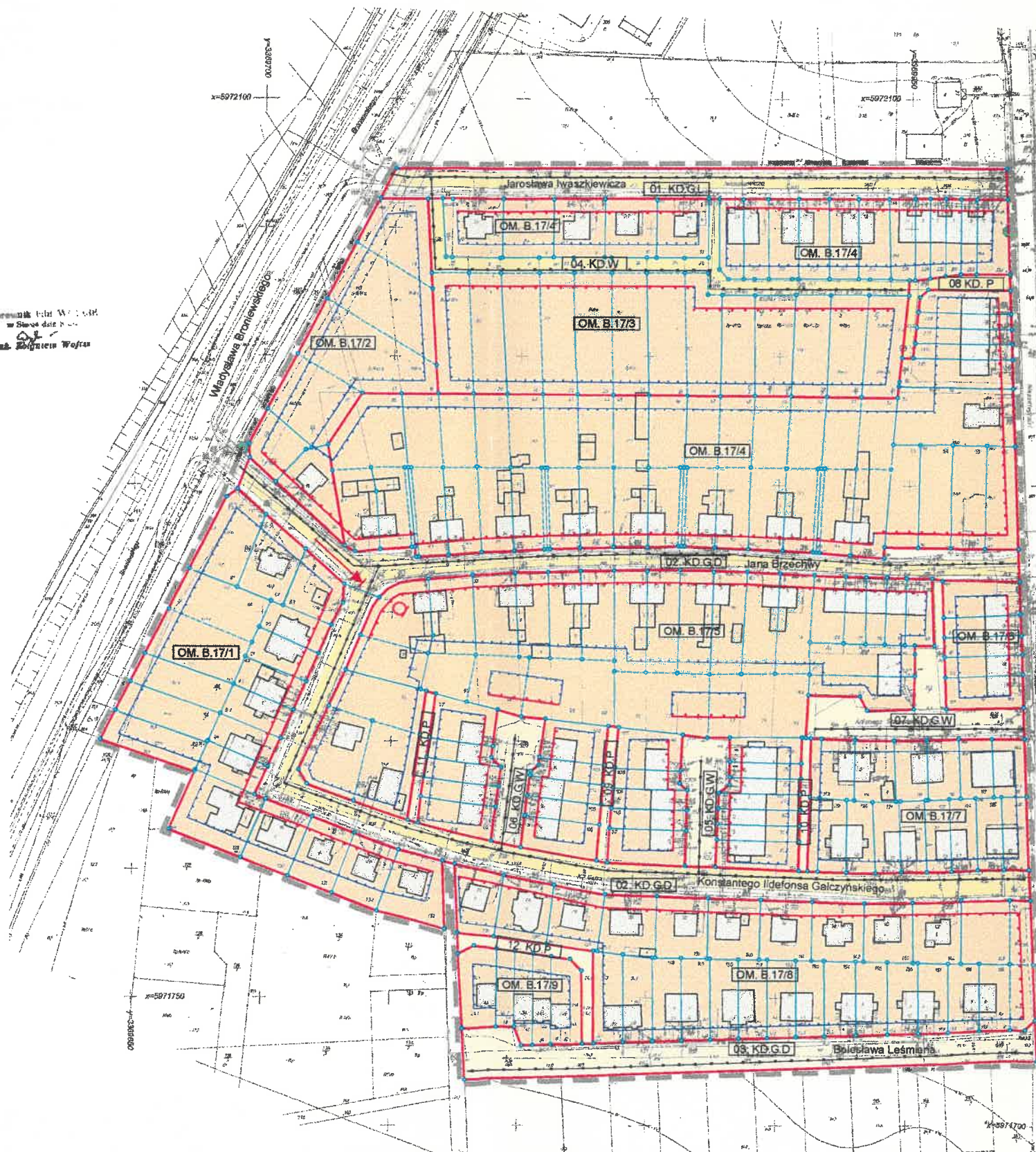


PROKURANT PRÓBKI
Marta Wójcikowska
Główny Geodeta
Nr uprawnień 12939

wojewódzki Geodeta Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
Filia w Stargardzie Szczecińskim
Wzornik niniejszy nie nadaje się
do celów projektowych
w dniu 30.07.98, po nr 125/98
(Podpisano) wst. 15.08.98 w dniu 17.08.98
1988 r. - Miasto Olsztyn i Kartograficzne
- In. U. nr 20 p. 1.03.1.
D.Z. 696/98 data 16.06.98
za zgodność z oryginałem

Stargard Szcz dnia 26.07.1998 r.
KERG 1129/97 - 341.414.171

Stargard Szcz dnia 26.07.1998 r.
KERG 1129/97 - 341.414.171



STARGARD SZCZECIŃSKI

ZMIANA PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC:

WŁADYSŁAWA BRONIEWSKIEGO,
JAROSŁAWA WASZKIEWICZA,
NIEPODLEGŁOŚCI, BOLESŁAWA LEŚMIAŃA
MM.B17

OZNACZENIA

GRANICA OPRACOWANIA

USTALENIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
OM.01 SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

TERENY ZABUDOWY:

OM TERENY OGÓLNE MIESZKANIOWE
ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKALNE
ISTNIEJĄCE BUDYNKI GOSPODARCZE

TERENY KOMUNIKACJI:

JEZDNI
PIESZOJEZDNI I CHODNIKI
ULICE KATEGORII GMINNEJ UKŁ. PODSTAWOWEGO
KD.G.L. ULICE LOKALNE
KD.G.D. ULICE DOJAZDOWE
KD.G.W. ULICE WEWNĘTRZNE
KD.P. PRZEJŚCIA PIESZE I DROGI GOSPODARCZE

TERENY ZIELONE:

ZIELEŃ PRZYULICZNA
ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA
Z.P. TERENY ZIELONI URZĄDOWEJ
ZIELEŃ ZABYTEKOWA

KSZTAŁTOWANIE FORM ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY

USTALENIA KOMPOZYCYJNE:

AKCENT ARCHITEKTONICZNY NA ZAMKNIĘCIU
OSI KOMPOZYCYJNEJ
ZAMKNIĘCIE OSI KOMPOZYCYJNEJ
MIEJSCA ARCHITEKTONICZNIE
AKCENTOWANE

ZASADY PARCELACJI TERENU:

OBOWIĄZUJĄCA LINIA PODZIAŁU TERENU
DOPUSZCZALNA LINIA PODZIAŁU TERENU
ISTNIEJĄCE ROZGRANICZENIE
NIERUCHOMOŚCI
PROJEKTOWANE ROZGRANICZENIE
NIERUCHOMOŚCI

UZBROJENIE TECHNICZNE

REZERWACJA TERENU DLA POTRZEB
LOKALIZACJI SIECI UZBROJENIA
PODZIEMNEGO
WG USTALEŃ SZCZEGÓŁOWYCH

GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ "A"
GRANICA STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ "B"
GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI "E"
GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU "K"
BUDYNKI ZABYTEKOWE

„GEODEZJA”
Zakład Usług Geodezyjnych
Spółka z o.o.
ul. Bystrzy Szwarczyński 8
73-110 Stargard Szczeciński
tel. 77-59 81, 77-06 06
fax 77-01 08 57
ARKUSZ NR 53

WRENT SPÓŁKA
z siedzibą w Warszawie
ul. Włocławska 179/18
00-114 Warszawa

Wojewódzki Zarządek Dokumentacji
Geodazyjnej i Kartograficznej
Filia w Sieradzu Łódz.
Wypisane dla ewidencji w urzędzie
w dniu 30. 07. 98 pod nr 747/98
(Podpisany: mgr. J. Wójcik z dnia 27 sierpnia
1998 r., - Zarząd Geodazyjny i Kartograficzny
- Str. II, z 30 poz. 108.)

D.R. 698/98 dat 16.06.98
za zgodność z oryginałem

[illegible]

ZALĄCZNIK NR7 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
NR V(152) Z DN 16.02

ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO


DOTYCZĄCA TERENU W REJONIE ULIC :
GDYŃSKA, KLONOWA, GRUDZIADZKA

OZNACZENIA

1985 GRANICA OPRACOWANIA


USTALENIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:







	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW :


TERENY ZABUDOWY:


	TERENY OGÓLNIE MIESZKANIOWE
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKALNE
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI GOSPODARCZE


TERENY KOMUNIKACJI:

	JEZDNIĘ
	PIESZOJEZDNIĘ I CHODNIKI
ULICE KATEGORII GMINNEJ UKŁ. PODSTAWOWEGO	
	ULICE LOKALNE
	ULICE DOJAZDOWE
	ULICE WEWNĘTRZNE
	PRZEJŚCIA PIESZE I DROGI GOSPODAR

TERENY ZIELONE,

 ZIELEŃ PRZYŁIČNA
ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

 Z.P. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

 ZIELEŃ ZABYTEKOWA





KSZTAŁTOWANIE FORM ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZAŁNA LINIA ZABUDOWY


USTALENIA KOMPOZYCYJNE:







-  AKCENT ARCHITEKTONICZNY NA ZAMKNIĘCIE OSI KOMPZYCYJNEJ
-  ZAMINIĘCIE OSI KOMPZYCYJNEJ
-  MIEJSCA ARCHITEKTONICZNIE AKCENTOWANE

ZASADY PARCELACJI TERENU :

	OBOWIAZUJĄCA LINIA PODZIAŁU TERENU
	DOPUSZCZALNA LINIA PODZIAŁU TERENU
	ISTNIEJĄCE ROZGRANICZENIE NIERUCHOMOŚCI
	PROJEKTOWANE ROZGRANICZENIE NIERUCHOMOŚCI

UZBROJENIE TECHNICZNE

 REZERWACJA TERENU DLA POTRZEB
LOKALIZACJI SIECI UZBROJENIA
PODZIEMNEGO
WG USTALEŃ SZCZEGÓŁOWYCH

	GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
	GRANICA STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
	GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI "C"
	GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU "D"
	BUDYNKI ZASYTKOWE
	STREFA "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

0 20 40 60 80m

0 20 40 60 80m

**PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU NA ŚRODOWISKO
PRZYRODNICZE USTALEŃ ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU
OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W STARGARDZIE SZCZECIŃSKIM
DOTYCZĄCYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI:
MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16,
MM.C20, MM.D9.**

1. Podstawa opracowania

- 1.1. „Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjęty uchwałą Rady Miejskiej LXXXIII/451/94 z dnia 17.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1994 r. Nr 9, poz. 73 z późniejszymi zmianami),
- 1.2. Uchwała Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr XXXII/308/96 z dnia 03 września 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” przyjętym uchwałą Rady Miejskiej LXXXIII/451/94 z dnia 17.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1994 r. Nr 9, poz. 73 z późniejszymi zmianami),
- 1.4. Projekt zmian planu opracowywany w lutym 1998 r. na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr XXXII/308/96 z dnia 03 września 1996 r.
- 1.5. Inwentaryzacja urbanistyczna wykonana w sierpniu 1997r. dla obszaru objętego opracowaniem (wraz z kołnierzem urbanistycznym szer. 50 - 70 m).
- 1.6. Dokumenty stosowane w pracach planistycznych.
- 1.7. Inne dokumenty i materiały planistyczne, inwentaryzacyjne i studialne.
- 1.8. Kopie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kopie decyzji o pozwoleniach na budowę.

2. Diagnoza stanu środowiska

Teren opracowania stanowią obszary o funkcji wyłącznie mieszkaniowej rozproszone na obszarze miasta. Jako tereny wyłącznie mieszkaniowe w planie ogólnym typowane były tereny gwarantujące mieszkańcom najlepsze w skali miasta warunki zamieszkania. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją podstawową i jest funkcją chronioną. Niedopuszczalne są na tych terenach wszelkie sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu, które mogłyby pogorszyć warunki mieszkaniowe.

Są to w przeważającej części tereny zabudowy jednorodzinnej na wydzielonych działkach z przydomowymi ogrodami. Przez tereny te nie jest prowadzona komunikacja tranzytowa do innych obszarów. Tereny wyłącznie mieszkaniowe stwarzać powinny doskonałe warunki przebywania ludzi.

W praktyce walory terenów wyłącznie mieszkaniowych kreowane ustaleniami prawa miejscowego nie zostały w pełni docenione i wykorzystane. Na terenach tych właściciele wielu posesji rozwinęli działalność gospodarczą lokalizując przy domach, składy, hurtownie, warsztaty, biura.

Część z tych inicjatyw jest niezgodna z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu (warsztaty samochodowe, kamieniarskie, hurtownie). Zamiast uporządkowania, w ostatnich latach, wraz ze wzrostem aktywności gospodarczej mieszkańców, nastąpiło pogorszenie warunków zamieszkania na terenach wyłącznie mieszkaniowych.

3. Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze

3.1 Ocena założeń nowego sposobu zagospodarowania terenu.

W porównaniu z ustaleniami poprzednich planów prezentowana koncepcja nie powoduje docelowo zmiany wpływu na środowisko przyrodnicze. Zmiana kategorii na tereny ogólnomieszkaniowe tylko w nieznacznym stopniu wpływa na jakość życia mieszkańców. Funkcja mieszkaniowa pozostaje funkcją chronioną na wszystkich terenach objętych opracowaniem zmian w planie. Nieprawidłowości w obecnym zagospodarowaniu terenu traktowane są jako zjawisko zastane, które powinno być stopniowo eliminowane. Projekt zmian planu zakłada jedynie czasowo ograniczone dopuszczenie obecnie prowadzonej działalności, niezgodnej z ustaleniami planu dla danej kategorii terenu.

Niezależnie od czasowego dopuszczenia kontynuacji dotychczasowej działalności, powodowana przez nią uciążliwość nie może ograniczać dopuszczonego planem użytkowania działek sąsiednich, a więc uciążliwość w każdym wypadku musi być ograniczona wyłącznie do terenu nieruchomości, w obrębie której jest prowadzona.

Opracowany projekt zmian planu, ze względu na skalę opracowania uściśla zasady parcelacji terenu, linie regulacyjne zabudowy oraz intensywności i wysokości zabudowy, wydziela tereny komunikacji układu obsługującego, wskazuje miejsca uzupełnień zieleni przyulicznej, uściśla zasady kształtowania krajobrazu i ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych.

3.2. Ocena wpływu na środowisko.

3.2.1 Wpływ planowanych inwestycji na funkcjonowanie terenów sąsiednich.

Omawiane inwestycje realizowane są w centralnej strefie miasta, gdzie dominuje zabudowa o wysokości III kondygnacji.

Nowoprojektowana zabudowa przewidziana jest do realizacji w formie uzupełnień istniejącej zabudowy zabudową plombową, w granicach poszczególnych działek.

Z uwagi na określone we wcześniej wydanych decyzjach o pozwoleniach na budowę, parametry techniczne i wymagany wysoki standard wykonania i wykończenia nowych inwestycji można przyjąć, że ich realizacja przy utrzymaniu ustalonych wymagań - nie spowoduje negatywnego wpływu na jakość życia i zdrowia ludzi oraz środowisko przyrodnicze

3.2.2 Ocena stanu środowiska, jego wrażliwości i odporności na degradację oraz zdolności do regeneracji.

Omawiane tereny należą do grupy miejskich terenów zabudowanych, położonych w otoczeniu zabudowy o średnim współczynniku intensywności. Opracowywana zmiana planów nadal generalnie pozostawia dotychczasowe przeznaczenie tego terenu. Określony zostaje sposób zabudowy, zagospodarowania i urządzenia terenu oraz określone dopuszczalne wskaźniki urbanistyczne.

Nie zachodzi więc zjawisko zajmowania nowych terenów, dotąd nie zagospodarowanych. Istniejące na tym obszarze tereny parków i skwerów miejskich pozostają nadal przeznaczone na miejskie tereny zielone.

3.2.3. Ochrona różnorodności biologicznej.

W celu zapewnienia ochrony różnorodności biologicznej, w ustaleniach planu wprowadzono m.in. wymóg zachowania gatunków drzew chronionych występujących na obszarze opracowania.

Na terenach objętych opracowaniem obowiązuje wymóg zachowania istniejącego drzewostanu oraz wskaźnik minimalnej powierzchni zielonej wolnej od zabudowy.

3.2.4. Ocena zagrożenia dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi.

Realizacja ustaleń zmiany planów nie powinna spowodować pogorszenia wpływu na zdrowie ludzi, gdyż przedmiotowy teren w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego był również przeznaczony na funkcje mieszkaniowe stąd jego planowany sposób zagospodarowania nie odbiega od istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.

3.2.5 Ocena skutków mogących wystąpić w wyniku realizacji ustaleń opracowywanej zmiany planów, na istniejących i projektowanych obszarach chronionych.

Realizacja ustaleń zmian planów nie spowoduje bezpośredniego wpływu na obszary chronione. Koncentracja użytkowników tego terenu nie zwiększy się.

3.2.6. Ocena proponowanych w projekcie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wynikających z potrzeb ochrony środowiska i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Dla obszaru objętego zmianą planów nie przewiduje się konieczności zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Zagospodarowanie terenu po byłym wysypisku komunalnym jest dopuszczalne w zmianie planu po jego rekultywacji. Zrekultywowanie terenu wyeliminuje negatywny wpływ wysypiska na środowisko przyrodnicze, a miasto uzyska pełnowartościowy teren budowlany.

3.2.7 Propozycje innych niż w projekcie zmian ustaleń planu sprzyjających ochronie środowiska.

Dla nowych obiektów budowlanych na omawianym obszarze, w celu zapewnienia maksymalnej ochrony tej strefy miejskich terenów istniejącej już zabudowy przed nadmierną intensywnością oraz dla zapewnienia warunków prawidłowego kształtowania krajobrazu miejskiego określono maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy oraz wskaźniki dopuszczalnej intensywności zabudowy i **minimalny dopuszczalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych „TZ”**, tzn. stosunek powierzchni terenów zielonych i nieutwardzonych do całkowitej powierzchni terenu,

W ustaleniach planu zastosowano też inne rozstrzygnięcia zabezpieczające przed dewastacją krajobrazu:

- nałożenie wymogu harmonijnego wkomponowania noworealizowanej zabudowy w układ pierzei ulicznej,
- nałożenie wymogu uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z wojewódzkimi Służbami Ochrony Konserwatorskiej i stosowanie rygorów określonych dla stref ochrony konserwatorskiej,
- określenie stopnia ingerencji projektowanej zabudowy w krajobraz na przykładzie charakterystycznych ujęć widokowych,
- wprowadzenie konieczności porządkowania zabudowy towarzyszącej poprzez zalecenie likwidacji obiektów obniżających walory krajobrazowe i standard otoczenia.

Zapisy planu zapewniają ochronę komfortu przebywania i warunków przyrodniczych w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkania poprzez:

- ustalenie wskaźników dopuszczalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału terenów zielonych i nieutwardzonych w obrębie działek budowlanych,

- wykluczenie możliwości realizacji obiektów budowlanych sprzecznych z przyjętym sposobem użytkowania ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość,
- eliminację hałasu i źródeł emisji zanieczyszczeń pochodzących z pojazdów poprzez nałożenia obowiązku na inwestorów zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej działki, lub na terenie zamiennym wskazanym przez Zarząd Miejski,
- ochronę czystości powietrza poprzez wymóg zmiany nośników energii - wykluczenie paliw stałych na korzyść stosowania oleju lub gazu niskiej zawartości siarki,
- wymóg uzupełnienia pozostałości szpalerów zieleni przyulicznej o nowe drzewa (odtworzenie dawnych szpalerów w ich poprzednich miejscach);
- wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni szpalerowej wzdłuż głównych ciągów pieszych.

W planie pozostają ponadto utrzymane obowiązujące na tym terenie ustalenia i ograniczenia wynikające z położenia terenu opracowania w strefie ochrony ujęcia wody pitnej, dotyczące w szczególności kanalizacji.

Plan utrzymuje specyfikę obszaru wynikającą z funkcji mieszkaniowej, nie powodując zagrożeń dla środowiska przyrodniczego. W wyniku realizacji ustaleń opracowywanej zmiany planu należy spodziewać się poprawy warunków zamieszkania.

Za Zespół Autorski

dr inż. arch. Tomasz Cykaiewicz
PROJEKTANT

uprawnienia do projektowania
w planowaniu przestrzennym Nr 1201/91

Thailay
14.03.82

S2-c

Nr upr.

482 736

N052N: L