

Uchwała Nr XLVIII/436/97

Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 25 listopada 1997r.

**w sprawie zmiany „Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
miasta Stargardu Szczecińskiego” dotyczącej terenu w rejonie ulic :
Bydgoskiej - Robotniczej - Na Grobli.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74, zmiana : Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622 i 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) 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)

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala :

zmianę „Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz.Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz. 73, Nr 10, poz.76, Nr 15, poz. 137, Dz. U. z 1996 r. Nr 1, poz. 4 i 5, Dz. U. z 1997 r. Nr 5, poz.40), dotyczącą terenu w rejonie ulic : Bydgoskiej - Robotniczej - Na Grobli.

ROZDZIAŁ I

USTALENIA WSTĘPNE

CZĘŚĆ 1

ZAKRES OPRACOWANIA ZMIAN PLANU

§ 1

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr XV/148/95 z dnia 23 maja 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego

miasta Stargardu Szczecińskiego dla części terenu oznaczonego symbolem MP.C.18, w rejonie ulic : Bydgoskiej - Robotniczej - Na Grobli, reguluje się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. linie rozgraniczające ulic oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3. tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
4. granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
6. warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
7. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
8. tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

CZĘŚĆ 2

GLÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIAN PLANU

§ 2

Zmienia się ustalenia szczegółowe dla terenu położonego w granicach opracowania, objętego niniejszym dokumentem, dotyczące części jednostki elementarnej oznaczonej w „planie ogólnym...” symbolem MP.C.18. W miejsce ustaleń szczegółowych, dotyczących terenu opracowania, wprowadza się ustalenia szczegółowe dla fragmentów terenu wydzielonych w zmianach planu i oznaczonych odpowiednio symbolami od MP.C.18/1 do MP.C.18/12.

§ 3

Podziału terenów elementarnych dokonano z zachowaniem zasady ciągłości numeracji terenów, przyjętej dla całego miasta.

§ 4

Ustalenia planu obejmują :

1. Ustalenia ogólne, obowiązujące na całym terenie objętym opracowaniem.

2. Ustalenia szczegółowe, obowiązujące na terenie elementarnym lub na jego wydzielonej części, określonej w tekście i na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 5

Do każdego z miejsc na terenie objętym zmianą planu mają zastosowanie ustalenia wymienione w § 4, według następującej zasady: ustalenia ogólne są uściślane ustaleniami szczegółowymi.

Aby odczytać ustalenia planu należy kolejno zapoznać się z treścią ustaleń ogólnych, a następnie z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do konkretnego terenu.

CZĘŚĆ 3

FORMALNY UKŁAD USTALEŃ CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU

§ 6

Zmiana planu dotyczy terenów należących do następujących kategorii przeznaczenia :
tereny budowlane oznaczone symbolem MP jako tereny o funkcji mieszanej.

§ 7

Każdemu z obszarów elementarnych, wyznaczonemu w niniejszym dokumencie, przypisano numer składający się z numeru jednostki elementarnej, do której dany teren należy oraz numeru kolejnej podjednostki wydzielonej w wyniku wprowadzenia zmiany planu.

§ 8

Powierzchnie jednostek elementarnych w ustaleniach planu podane są dla celów bilansowych jako wielkości orientacyjne, tak więc o sposobie rozgraniczenia nie decyduje powierzchnia podana w części tekstowej ustaleń, lecz rysunek planu.

§ 9

Rysunek planu jest integralną częścią planu, niezbędną do prawidłowej interpretacji jego ustaleń. Oznaczenia graficzne, stosowane w rysunku planu, są wyjaśnione w legendzie rysunku planu, a numeracja jednostek elementarnych ustalona jest zgodnie z numeracją w części tekstowej.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

CZĘŚĆ 1

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA

§ 10

Lokalizowanie nowych budynków, za wyjątkiem plombowych uzupełnień zabudowy, jest dopuszczalne wyłącznie po kompleksowym przygotowaniu terenów do za inwestowania (korekcie podziałów własnościowych, doprowadzeniu sieci uzbrojenia terenu, wykonaniu dróg).

§ 11

Do czasu zagospodarowania terenu w sposób określony w planie, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu oraz czasowo, inny sposób użytkowania, możliwy do realizacji bez konieczności lokalizacji nowej zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to obniżenia standardu terenu i warunków użytkowania terenów sąsiednich. Lokalizacja wszelkiej zabudowy w sposób niezgodny z planem jest niedopuszczalna.

CZĘŚĆ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 12

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną :

1. Planuje się zasadę zasilania terenu z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
W przypadku wystąpienia wzrostu zapotrzebowania mocy dopuszcza się lokalizację na obszarze opracowania nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.
2. Przewiduje się rozbudowę sieci nn-0,4 kV.
3. Zaleca się eliminację sieci napowietrznej i zastąpienie jej siecią kablową.

§ 13

W ramach **obsługi telekomunikacyjnej** terenu zaleca się rozbudowę sieci telefonicznej rozdzielczej przy wykorzystaniu istniejącej kanalizacji telefonicznej i obsługę terenu z telefonicznej szafki kablowej 3C.

§ 14

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

1. W pobliżu obszaru opracowania, zgodnie z planem ogólnym, przewiduje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej II^o.
2. Dopuszcza się wykorzystanie gazu dla celów socjalno - bytowych oraz dla ogrzewania obiektów kubaturowych.
3. Dopuszcza się wymianę istniejących gazociągów niskiego ciśnienia na średniociśnieniowe.

§ 15

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

1. Przewiduje się możliwość przyłączenia zabudowy do scentralizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej.
2. Wariantowo dopuszcza się wykorzystanie dla celów grzewczych gazu.
3. Na obszarze opracowania przewiduje się możliwość poprowadzenia sieci ciepłociągów i sieci gazowych. Rezerwę terenu dla potrzeb prowadzenia sieci przewidziano w liniach rozgraniczających dróg.

§ 16

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

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej w ulicach Bydgoskiej i Robotniczej.
2. Dla potrzeb nowoprojektowanej zabudowy planuje się rozbudowę sieci wodociągowej. Rezerwę terenu dla potrzeb prowadzenia sieci przewidziano w liniach rozgrających dróg.

§ 17

Ustala się następujące zasady w zakresie **odprowadzenia ścieków** :

1. Istniejąca zabudowa obsługiwana jest komunalną siecią kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Bydgoskiej oraz Robotniczej.
2. Planuje się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej, w rejonie planowanej zabudowy przy ul. Bydgoskiej. Rezerwę terenu dla potrzeb prowadzenia sieci przewidziano w liniach rozgrających dróg.

§ 18

Ustala się zasadę **usuwania i utylizacji odpadów** na zasadach dotyczących terenu całego miasta Stargardu Szczecińskiego.

CZĘŚĆ 3

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW O FUNKCJI MIESZANEJ

§ 19

Na obszarze objętym opracowaniem ustala się lokalizację terenów o funkcji mieszanej.

Tereny o funkcji mieszanej służą celom mieszkaniowym i innym, w tym lokalizacji zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych, budowlanych, usług motoryzacyjnych, które tylko nieznacznie zakłócają zamieszkanie. Są to tereny w części zabudowane, na których przewiduje się utrzymanie, uzupełnienie i uporządkowanie zastanego zainwestowania.

§ 20

Na terenach o funkcji mieszanej dopuszcza się lokalizowanie :

1. budynków mieszkaniowych;
2. budynków biurowych;
3. pojedynczych obiektów handlu detalicznego, gastronomicznych, hotelowych;

4. innych obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych;
5. obiektów dla celów religijnych, kulturalnych, socjalnych zdrowotnych i sportowych;
6. ogrodnictw;
7. stacji benzynowych;
8. garaży i parkingów w niezbędnej ilości wynikającej z obsługiwanej funkcji, umieszczonych na własnej działce oraz garaży i parkingów dla obsługi miasta, o ile nie są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów sąsiednich;
9. obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków nawet, jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie.

§ 21

Na terenach o funkcji mieszanej w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania terenów o funkcji mieszanej ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują też dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 22

Lokalizacja nowych obiektów lub rozbudowa i modernizacja obiektów istniejących mogących pogorszyć stan środowiska (Rozp. Min. Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. Dz. U. Nr 52, poz. 285) jest dopuszczalna po uzgodnieniu zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkimi Służbami Ochrony Środowiska i Inspekcji Sanitarnej, po stwierdzeniu zgodności z przepisami szczególnymi, oraz pod warunkiem nie powodowania ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 23

Dla terenu elementarnego MP.C.18/1 o powierzchni 1.72 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP)
- 2) Ze względu na uciążliwość istniejącego zakładu wyklucza się lokalizowanie obiektów mieszkaniowych. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji biurowych, handlowych, magazynowych, produkcyjnych i usługowych pod warunkiem, że :
 - a) funkcja lokalizowana nie koliduje z przeznaczeniem i sposobem użytkowania terenów sąsiednich,
 - b) uciążliwość ograniczona jest wyłącznie do terenu działki.
- 3) Przez teren zakładu ustala się służebność dojazdu do zaplecza działki Nr geod. 140 przy ul. Robotniczej (dojazd dla samochodów osobowych oraz w sytuacjach indywidualnie uzgodnionych również dla samochodów ciężarowych).

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Zabudowa frontowa w pierzei ul. Robotniczej do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową, zgodną charakterem z istniejącą zabudową historyczną.
- 2) Wysokość zabudowy ograniczona do wysokości obiektów istniejących.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Dopuszczalny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dostępu do wydzielonych działek od ulicy Robotniczej lub ulicy Na Grobli.

4. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.6$
- 2) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.7$
- 3) Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych $TZ = 0.2$
- 4) Ochrona istniejącego starodrzewu.
- 5) Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy - 2.0 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce zapewniające widoczność pojazdów na skrzyżowaniu.
- 6) Na zapleczu działek ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu

- 1) Obsługa inżynieryjna nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Robotniczej i Na Grobli.

UWAGA! Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 24

Dla terenu elementarnego MP.C.18/2 o powierzchni 1.03 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji innych niż mieszkaniowe. Lokalizacja funkcji niemieszkaniowych dopuszczalna jedynie pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do terenu działki. Zakaz lokalizacji obiektów i elementów zagospodarowania obniżających standard miejsc zamieszkania.

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Obiekty frontowe w pierzei ul. Robotniczej, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.
- 2) Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej.
- 3) W głębi terenu, w obrębie nowo wydzielanych działek, możliwość sytuowania budynków o wysokości do 2,5 kondygnacji. Zalecane są wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o układzie kalenic równoległym do ulicy Robotniczej.
- 4) Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości całkowitej do 4,5 m., licząc od poziomu istniejącego terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Podział działek budowlanych dopuszczalny z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Podział działki Nr geod. 141 dopuszczalny, pod warunkiem przeniesienia garażu i wydzielania drogi dojazdowej, lub po ustaleniu służebności dojazdu do części działki wydzielanej w głębi posesji.
- 3) Dostęp do nieruchomości od ul. Robotniczej oraz od nowoprojektowanej ulicy dojazdowej MP.C.18/3.D.

4. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy

PZ = 0.4

- 2) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.8
- 3) Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych TZ = 0.4
- 4) Ochrona istniejącego starodrzewu
- 5) Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy Robotniczej - 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce. Zalecane wprowadzenie żywopłotów.
- 6) Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładu produkcyjnego, dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Robotniczej oraz w nowoprojektowanej ulicy dojazdowej MP.C.18/3.D.

UWAGA! Istniejące budynki frontowe objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 25

Dla terenu elementarnego MP.C.18/3.D o powierzchni 0.52 ha ustala się:

1. Funkcja terenu

- 1) Droga wewnętrzna - dostępna od ulicy Robotniczej oraz poprzez przejazd bramowy - obsługa terenów oznaczonego w planie symbolami MP.C.18/2 i MP.C.18/4. Na zapleczu terenu MP.C.18/5 placyk manewrowy.

2. Sposób zagospodarowania terenu

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 18.0 m
- 2) Szerokość jezdni 5.5 m
- 3) Chodniki dwustronne 2 x 1.0 m
- 4) Od strony ulicy Bydgoskiej lokalizacja wjazdu bramowego zgodnie z obowiązującą linią zabudowy. Zagospodarowanie odcinka od ul. Bydgoskiej do projektowanego placu jednoprzestrzennego, o charakterze pieszojezdni zgodnie z zasadami zagospodarowania stref wyciszonego ruchu.
- 5) Nawierzchnia jezdni i chodników z elementów drobnowymiarowych.
- 6) Wzdłuż ulicy i placu gospodarczego zalecane zadrzewienie. Ochrona istniejącego starodrzewu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Dostęp od ulicy Bydgoskiej poprzez bramę przejazdową /służebność gruntowa/.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni i chodników.

UWAGA! Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej

§ 26

Dla terenu elementarnego MP.C.18/4 o powierzchni 1.37 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji innych niż mieszkaniowe. Lokalizacja funkcji niemieszkaniowych dopuszczalna jedynie pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do terenu działki. Zakaz lokalizacji obiektów i elementów zagospodarowania obniżających standard miejsc zamieszkania.

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Obiekty frontowe w pierzei ul. Robotniczej, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.
- 2) Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej równa wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej.
- 3) Obiekty frontowe w pierzei nowoprojektowanej ulicy dojazdowej MP.C.18/3.D. wysokości 2,5 kond. Zalecane wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, o układzie kalenic równoległym do ul. Robotniczej.
- 4) Zabudowa frontowa w pierzei ul. Bydgoskiej do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową zgodną charakterem z istniejącą zabudową historyczną.
- 5) Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej, poza linią zabudowy frontowej, dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości całkowitej do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Podział działek budowlanych dopuszczalny z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Dostęp do nieruchomości od ul. Robotniczej i nowoprojektowanej ulicy dojazdowej MP.18/3.D.
- 3) Podział i zabudowa działek Nr geod. 144, 145, 147, 148 i 149 dopuszczalny po wydzieleniu drogi wewnętrznej MP.C.18/3.D oraz doprowadzeniu sieci uzbrojenia terenu.

4. Zasada zagospodarowania terenu

- | | |
|--|----------|
| 1) Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy | PZ = 0.4 |
| 2) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy | IZ = 0.8 |
| 3) Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych | TZ = 0.4 |
| 4) Ochrona istniejącego starodrzewu | |

- 5) Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce. Zalecane wprowadzenie żywopłotów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej teren

- 1) Obsługa inżynieryjna nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Robotniczej oraz w nowoprojektowanej ulicy wewnętrznej MP.C.18/3.D.

UWAGA! Istniejące budynki frontowe objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 27

Dla terenu elementarnego MP.C.18/5 o powierzchni 0.19 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP)
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie funkcji biurowych, handlowych, magazynowych, produkcyjnych i usługowych pod warunkiem, że:
 - a) funkcja lokalizowana nie koliduje z przeznaczeniem i sposobem użytkowania terenów sąsiednich,
 - b) uciążliwość zakładu ograniczona jest wyłącznie do terenu jego działki.

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Zabudowa frontowa w pierzei ul. Bydgoskiej do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową zgodną charakterem i wysokością z istniejącą zabudową historyczną.
- 2) Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. liczonej od poziomu istniejącego terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Posesje zabudowy frontowej w pierzei ulicy Bydgoskiej wydzielane z zachowaniem podziałów utrwalonych przez zabudowę historyczną oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Podział działek budowlanych dopuszczalny po wydzieleniu drogi wewnętrznej MP.C.18/3.D oraz doprowadzeniu sieci uzbrojenia terenu.
- 3) Dostęp do nieruchomości od ulicy Bydgoskiej oraz od projektowanej drogi wewnętrznej MP.C.18/3.D.

4. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4

- 2) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.8
- 3) Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nie utwardzonych TZ = 0.1
- 4) Ochrona istniejącego starodrzewu
- 5) Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
- 6) Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ul. Bydgoskiej i drodze wewnętrznej MP.C.18/3.D.

UWAGA! Istniejący budynek frontowy objęty ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 28

Dla terenu elementarnego MP.C.18/6.D o powierzchni 0.04ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Rezerwa terenu pod drogę wewnętrzną.
- 2) Do czasu realizacji funkcji docelowej utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Sposób zagospodarowania terenu

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m
- 2) Szerokość jezdni 6.0 m
- 3) Chodniki dwustronne 2 x 1.0 m
- 4) Zakaz lokalizacji zabudowy trwałej.
- 5) Zalecane wprowadzenie zadrzewienia wzdłuż drogi.

3. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni.

UWAGA! Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 29

Dla terenu elementarnego MP.C.18/7 o powierzchni 1.28 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji innych niż mieszkaniowe. Lokalizacja funkcji niemieszkaniowych dopuszczalna jedynie pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do terenu działki. Zakaz lokalizacji obiektów i elementów zagospodarowania obniżających standard miejsc zamieszkania.

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Obiekty frontowe w pierzei ul. Bydgoskiej istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy historycznej.
- 2) Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej.
- 3) Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej, poza linią zabudowy frontowej, dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości całkowitej do 4,5 m. licząc od poziomu istniejącego terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Podział działek budowlanych dopuszczalny z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Dostęp do nieruchomości od ul. Bydgoskiej.

4. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.4
- 2) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.8
- 3) Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych TZ = 0.4
- 4) Ochrona istniejącego starodrzewu
- 5) Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy - 1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.
- 6) Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych, dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m. Zalecane wprowadzenie żywopłotów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Bydgoskiej.

UWAGA! Istniejące budynki frontowe Bydgoska 21, 23, 29 i 31 objęte są ochroną konserwatorską. Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 30

Dla terenu elementarnego MP.C.18/8 o powierzchni 0.45 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP), rezerwa terenu na cele budowlane do udostępnienia po zmianie przeznaczenia terenów położonych pomiędzy terenem opracowania a ul. Na Grobli. Do czasu docelowego zagospodarowania utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu - ogrody przydomowe, teren zabaw dla dzieci.

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Dopuszczalne wyłącznie tymczasowe zabudowania gospodarcze związane z utrzymaniem ogrodów i rekreacją. Dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy do 4.5 m, licząc od obecnego poziomu terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Dopuszcza się udostępnienie terenu jedynie na zasadzie dzierżaw krótkoterminowych.

4. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Ochrona istniejącego starodrzewu
- 2) Na zapleczu działek, ze względu na sąsiedztwo zakładów produkcyjnych, dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2.0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Dostęp do terenu i obsługa pośrednio poprzez posesje położone przy ul. Bydgoskiej.

UWAGA! Część terenu objęta strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 31

Dla terenu elementarnego MP.C.18/9.D o powierzchni 0.07 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Rezerwa terenu pod drogę wewnętrzną, obsługa terenów oznaczonych w planie symbolem MP.C.18.

2. Sposób zagospodarowania terenu

- | | | |
|----|---|--------|
| 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających | 15.0 m |
| 2) | Szerokość jezdni | 6.0 m |
| 3) | Chodnik jednostronny | 1.5 |
| 4) | Zakaz lokalizacji zabudowy trwałej. | |
| 5) | Szpalerowe zadrzewienie wzdłuż zachodniej strony ulicy. | |

3. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni.

§ 32

Dla terenu elementarnego MP.C.18/10 o powierzchni 0.65 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji innych niż mieszkaniowe. Lokalizacja funkcji niemieszkaniowych dopuszczalna jedynie pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do terenu działki. Zakaz lokalizacji obiektów i elementów zagospodarowania obniżających standard miejsc zamieszkania.

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Obiekty frontowe, istniejące do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową.
- 2) Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy frontowej dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej, jednak nie mniejsza niż 2 kondygnacje. Forma zabudowy zgodna z charakterem istniejącej zabudowy.
- 3) Na działkach nowo projektowanych wysokość zabudowy do 2.5 kondygnacji. Zalecane wysokie symetryczne dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o układzie kalenic równoległym do ulicy Bydgoskiej.
- 4) Na zapleczu zabudowy mieszkaniowej poza linią zabudowy frontowej dopuszczalne lokalizowanie budynków gospodarczych o wysokości do 4,5 m. licząc od poziomu istniejącego terenu.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Podział działek budowlanych dochodzących do ulicy Bydgoskiej z zachowaniem zasady podziału ustalonej dla istniejącej zabudowy historycznej oraz zgodnie z rysunkiem planu. Dostęp do nieruchomości bezpośrednio od ul. Bydgoskiej.
- 2) Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich obecnych ogrodów działkowych dopuszczalne korekty rozgraniczeń parcel położonych

w głębi terenu ograniczone do rozgraniczeń ustalonych w rysunku planu jako obowiązujące linie rozgraniczenia.

4. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0.4$
- 2) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0.8$
- 3) Minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $TZ = 0.4$
- 4) Ochrona istniejącego starodrzewu
- 5) Obowiązująca wysokość ogrodzeń lokalizowanych na granicy działki i ulicy :
1.2 m. Ogrodzenia ażurowe na podmurówce.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w ulicy Bydgoskiej.

UWAGA! Teren w części objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 33

Dla terenu elementarnego MP.C.18/11.D o powierzchni 0.17 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Droga wewnętrzna, obsługa terenów oznaczonych w planie symbolami MP.C.18/10 i MP.C.18/12.

2. Sposób zagospodarowania terenu

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m
- 2) Szerokość pieszojezdni 5.0 m
- 3) Zakaz lokalizacji zabudowy trwałej.

3. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Rezerwa terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego pod nawierzchnią jezdni.

§ 34

Dla terenu elementarnego MP.C.18/12 o powierzchni 0.13 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

- 1) Teren o funkcji mieszanej (MP) z ograniczeniem możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowych. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard miejsc zamieszkania na terenach sąsiednich.

2. Kształtowanie zabudowy

- 1) Obiekty istniejących garaży do zachowania i adaptacji. Luki w zabudowie do uzupełnienia zabudową plombową - garażową.
- 2) Wysokość zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy sąsiedniej. Forma zabudowy zgodna z charakterem zabudowy istniejącej.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

- 1) Podział działek budowlanych dochodzących do drogi z zachowaniem zasady podziału, ustalonej dla istniejącej zabudowy.

4. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0.8
- 2) Dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0.8
- 3) Ochrona istniejącego starodrzewu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu

- 1) Obsługa inżynierska nieruchomości z sieci zlokalizowanych w drodze MP.C.11.D.

UWAGA! Teren w części objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 35

Dla terenu elementarnego OM.C.17 (Odcinek ulicy Robotniczej - ulica lokalna) ustala się :

Szpalerowe zadrzewienie zachodniej strony ulicy do zachowania i uzupełnień.

UWAGA! Teren objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

§ 36

Dla terenu elementarnego O10 KZo (Odcinek ulicy Bydgoskiej - ulica zbiorcza obszarowa) ustala się :

Istniejące szpalerowe zadrzewienie północnej strony ulicy do zachowania i uzupełnień.

UWAGA! Teren objęty strefą 'B' ochrony konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 37

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 38

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, zawarte w „**Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego**” zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r., Nr 9, poz. 73, zmiany: Nr 10, poz. 76, Nr 15, poz. 137, Dz. U. z 1996 r. Nr 1, poz. 4 i 5, Dz. U. z 1997 r. Nr 5, poz. 40).

§ 39

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

§ 40

Uchwała wchodzi w życie, jako przepis gminny, po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

ADAM KISIO

Opinia Nr 41/87
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
Rada Prawny
mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba

Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim 23 maja 1995 roku podjęła uchwałę Nr XV/148/95 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Bydgoskiej - Robotniczej - Na Grobli.

Wykonawcą projektu zmiany planu jest Stowarzyszenie Pracowni Autorskich Spółka z o.o. „AFIX” ze Szczecina.

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz.415,zm. Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz.496, z 1997 r. Nr 111 , poz.726), z zachowaniem następującej procedury:

1. O przystąpieniu do zmiany w planie, zamieszczono komunikaty w „Głosie Szczecińskim” i „Gazecie Stargardzkiej”- art. 18 ust.2 pkt 1
2. O przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zawiadomiono na piśmie, organy właściwe do uzgadniania, opiniowania oraz sejmik samorządowy- art.18 ust.2 pkt 2.
3. Uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami, instytucjami , w tym z Urzędem Wojewódzkim - art.18 ust. 2 pkt 3 i 4.
4. Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:
 - pierwsze wyłożenie w okresie od 24.08.1995 r do 14. 09.1995 r.
 - drugie wyłożenie w okresie od 7.05.1997 r. do 28.05.1997 r.

O terminie wyłożenia informowano na piśmie właścicieli i władających nieruchomościami, oraz w „Głosie Szczecińskim” i na słupach ogłoszeniowych - art.18 ust.2 pkt 5 i 6

5. Po pierwszym wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w okresie przewidzianym do składania protestów i zarzutów wpłynęły 3 zarzuty i 4 protesty.

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim w dniu 28 grudnia 1995 r. podjęła uchwałę Nr XXIV/247/95 w sprawie rozpatrzenia zarzutów i protestów wniesionych do projektu zmiany planu -art. 18. ust.2, pkt 8.

Zgodnie z zapisem § 8 tej uchwały wystąpiła konieczność dokonania zmiany w opracowanym i przedstawionym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu.

6. O terminie sesji Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia zarzutów i protestów zgłoszonych w okresie wyłożenia projektu zmiany planu zawiadomiono na piśmie zainteresowanych oraz poprzez komunikaty w „Głosie Szczecińskim” i obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych znajdujących się na terenie objętym zmianą planu - art.18 ust.2 pkt 9.

7. Projekt zmiany planu po uwzględnieniu zarzutów i protestów rozpatrzonych przez Radę Miejską, został ponownie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy zgodnie z art.18 ust.2 pkt 4 ustawy oraz ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W okresie przewidzianym do składania protestów i zarzutów wpłynęły 3 protesty, które Rada Miejska rozpatrzyła w dniu 21 października 1997 r.i podjęła uchwałę Nr XLVII/431/97. O terminie ponownego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz terminie sesji Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia protestów, zawiadomiono poprzez komunikaty w „Głosie Szczecińskim” i obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych właścicieli , władających oraz zainteresowanych.

Wyciągi uchwał Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia protestów i zarzutów do projektu zmiany planu przekazano zainteresowanym - art. 18 ust. 2 pkt 10 .

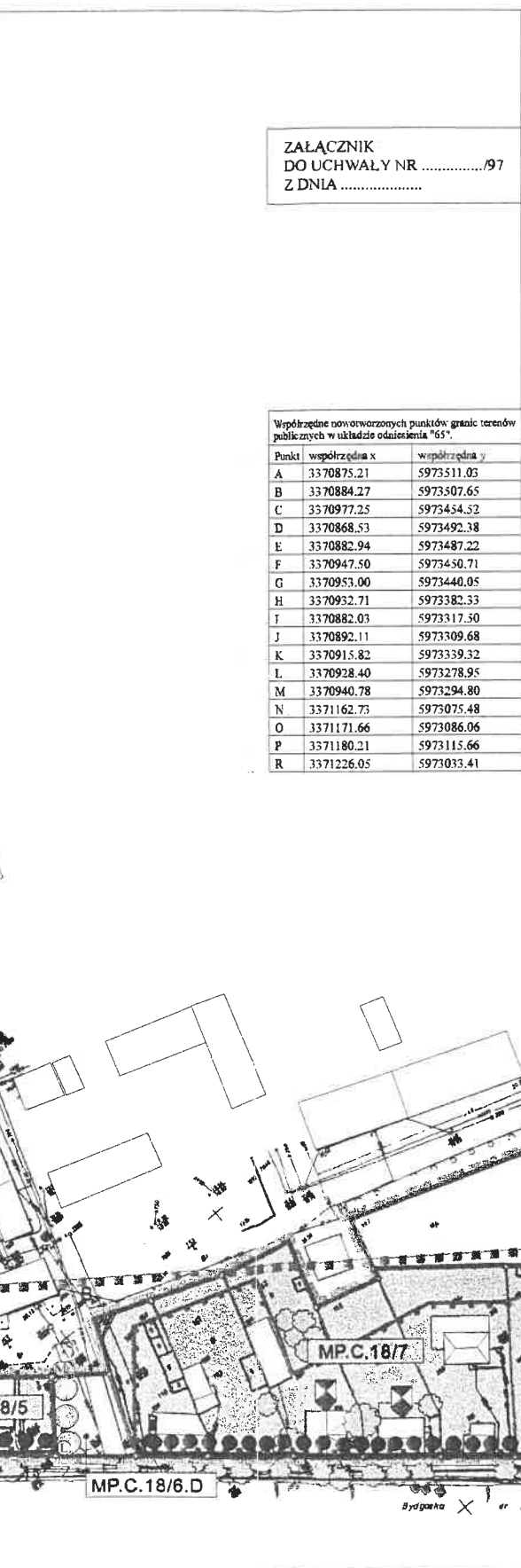
Projekt zmiany planu został wykonany w formie uchwały Rady Miejskiej, w której określono stawkę 30%, służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym projektem zmiany planu (art.10 ust.3).

Do uchwały w sprawie zmiany planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze(art.10 ust.2).

W związku z zakończoną procedurą postępowania wynikającą z art.18 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym możliwe jest podjęcie uchwały w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenu w rejonie ulic: Bydgoskiej - Robotniczej - Na Grobli.

Z ca PREZYDENTA MIASTA
d/s Polityki Gospodarczej

mgr Jan Dąbrowski
Członek Zarządu



STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH "AFIX", LISTOPAD 1996

**PROGNOZA SKUTKÓW
WPŁYWU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

**USTALEŃ ZMIANY PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA STARGARDU SZCZECIŃSKIEGO
W REJONIE ULIC:
BYDGOSKA - ROBOTNICZA - NA GROBLI**

/NIE PODLEGA UCHWALENIU/

Prognoza została sporządzona z uwzględnieniem informacji zawartych w :

1. Projekcie Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, dotyczącej terenu w rejonie ulic: Bydgoskiej - Robotniczej - Na Grobli ;
2. Programie ochrony środowiska dla miasta Stargardu Szczecińskiego, opracowanego przez BS i PRPW w Szczecinie przez zespół pod kierunkiem mgr K. Mieszkowskiej i mgr A. Dryl (1988);
3. Atlasie zanieczyszczeń powietrza i natężenia hałasu dla Stargardu Szczecińskiego, opracowanego przez Ośrodek Badań i Kontroli Środowiska w Szczecinie, przez zespół pod kierunkiem mgr K. Jurkowskiej (1986);
4. Inwentaryzacji zieleni i koncepcji zagospodarowania terenów zielonych w Stargardzie Szczecińskim, opracowana przez BS i PRPW w Szczecinie przez zespół pod kierunkiem mgr inż. M. Rabińskiego;
5. Studium warunków fizjograficznych - mgr K. Mieszkowska;
6. Ocenie możliwości kształtowania ekologicznego doliny Iny w rejonie Stargardu Szczecińskiego - dr L. Wołejko;
7. Wnioskach do projektu Zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczących terenu opracowania, w zakresie:
 - ochrony środowiska wg pism: OSB-16/7322/30/95 z dnia 27. 06.95, OSB-23-6137/I/2/1 z dnia 28.06.95 r.
 - ochrony sanitarnej, na podstawie wniosku Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego Państwowej Inspekcji Sanitarnej w Stargardzie Szczecińskim TSSE-NZ-198/985/95 z dnia 12.05.95 r.

Ustalenia Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: Bydgoskiej - Robotniczej - Na Grobli, nie powodują negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, które mogłyby wynikać z projektowanych zmian przeznaczenia terenu.

**Ustalenia planu zmierzają do poprawy warunków środowiska przyrodniczego,
a w szczególności :**

- zapewniają ochronę stniejącej zieleni na obszarze objętym opracowaniem,
- poprzez wskaźniki dopuszczalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału terenów zielonych i nieutwardzonych w obrębie działek budowlanych zmierzają do ochrony warunków przyrodniczych w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc zamieszkania,
- eliminują funkcję mieszkaniową w strefie uciążliwości sąsiednich zakładów, wprowadzając strefę pośrednią, izolującą tereny mieszkaniowe od terenów produkcyjno - składowych,
- wprowadzają zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard terenów mieszkaniowych.

Specyfika terenu objętego opracowaniem wynika z jego funkcji mieszanej. Celem planu jest zapewnienie jak najkorzystniejszych warunków zamieszkania i ochrona przed uciążliwością powodowaną przez użytkowników terenów sąsiednich.

Za Zespół Autorski

dr inż. arch. Tomasz Cykaiewicz
PROJEKTANT
uprawnienia do projektowania
w planowaniu przestrzennym Nr 1201/91