

UCHWAŁA NR XLVII/505/2006
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 26 września 2006 r.

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

Na podstawie art.14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz.319) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Grodzkiej, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego*, zwanej dalej „planem miejscowym”, jako zmiany części obowiązującego na tym obszarze planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. „Plan miejscowy” obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym 11 o powierzchni 1,9 ha.

2. Granice obszaru objętego „planem miejscowym” przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Proponowany do opracowania plan miejscowy obejmuje teren kilku działek geodezyjnych położonych na obszarze Starego Miasta i obecnie niezabudowanych.

W obowiązującej *zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic: B.Chrobrego-Garmcarskiej-K.Wielkiego-Kramarskiej-Grodzkiej*, przyjętej uchwałą Nr LVI/503/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14, poz.90) – teren ten oznaczony został symbolami: CM.A-13/1, CM.A-13/2 oraz CM.A-13/3 wraz przyległymi pasami drogowymi, jako „tereny centralne miasta i koncentracji usług” z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową, zaprojektowaną zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi z uwagi na objęcie Starego Miasta ścisłą ochroną konserwatorską.

Plan ten – mimo że opracowany w 1998r. – nie został zrealizowany.

Obecnie - występując w imieniu i na rzecz Firmy Budowlano-Handlowo-Usługowej MODEHPOLMO Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, będącą władającym terenem pomiędzy ulicami Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Grodzką, który jest kwartałem „postaromiejskim” na obszarze Starego Miasta w Stargardzie Szczecińskim - Pracownia Projektowa „STUDIO A-4” ze Szczecina złożyło wniosek o wszczęcie procedury planistycznej mającej na celu wprowadzenie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (w trybie sporządzenia planu miejscowego) miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenu w rejonie ulic Bolesława Chrobrego - Grodzkiej - Kazimierza Wielkiego ze względów wykazanych w uzasadnieniu swojego wniosku.

FBHU MODEHPOLMO nabyła od Gminy Miasto Stargard Szczeciński grunty w obrębie ulic Bolesława Chrobrego - Grodzkiej - Kuśnierzy - Kazimierza Wielkiego będące byłym kwartałem Staromiejskim z zamiarem wzniesienia tam obiektów o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej i na zasadach zgodnych z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla udokumentowania tego złożyła w Urzędzie Miasta Stargard koncepcję zagospodarowania tego obszaru stosującą się do w.w. ustaleń i przedstawiającą możliwe dwa warianty rozwoju:

- wariant I “zachowawczy” - zgodny z obecnie obowiązującym planem zagospodarowania,
- wariant II “intensywny” - wymagający ograniczonych zmian do planu.

Po przeprowadzonych analizach ekonomicznych inwestor uznał, że możliwość inwestowania uzasadniona finansowo jest jedynie przy zastosowaniu wariantu II.

Przewiduje on:

- kamienice zabudowy obrzeżnej, w parterach usługowe z lokalami przelotowo zintegrowanymi z wnętrzem kwartału - w wyższych kondygnacjach mieszkania (ew. w poziomie I piętra usługi/biura),
- wewnątrz kwartału zabudowane jednokondygnacyjną (lokalnie dwukondygnacyjną - ze względu na różnice w konfiguracji terenu) funkcję usługową w formie pasażu - galerii

z linią pieszych przejść wiążących sklepy w parterach kamienic i - poprzez przejścia - z ulicami otaczającymi oraz wypełnione większymi sklepami (bez obiektów wielkopowierzchniowych) i mniejszymi "butikami" z wykształconym hallem centralnym,

- nad częścią centralną kwartału płyta "zielonego dachu" - część rekreacyjna dla mieszkań w otaczających go kamienicach z zielenią i ścieżkami/placykami rekreacyjnymi - możliwy lokalnie otwarty teren przyziemia z zielenią wysoką,
- podziemie kwartału to parking przykryty z wjazdami z otaczających ulic i ew. z wnętrza kwartału.

Tak zrealizowany zamiar zagospodarowania kwartału ma szansę stworzyć miejsce żywe, funkcjonujące istotnie wzmacniające historyczne centrum miasta, odwracające niepokojący trend obumierania obszaru staromiejskiego.

Jednocześnie analiza prowadzonych podobnych przedsięwzięć w ostatnich latach w Polsce (Szczecin, Głogów, Kołobrzeg, Elbląg, Toruń, Bydgoszcz) wskazuje na konieczność uwzględnienia faktów historycznych (relikty, archiwalia) na zasadach nadrzędności w regulacji wszelkich ustaleń planistycznych, acz bez uniemożliwiania swobody funkcjonowania ustalonego programu na tym terenie.

Działania planistyczne, projektowe oraz inwestycyjne zostaną przeprowadzone w oparciu o pełen program badań archeologiczno-architektonicznych wraz z wielosezonowymi odkrywkami badawczymi na obszarze kwartału w pełnej współpracy z ZWKZ. Ukształtowanie zabudowy na tym obszarze, układ brył szczególnie frontowych, kształty dachów, kalenic oraz frontonów, w tym linie podziału parcelacyjnego zostaną wykonane w uzgodnieniu z ZWKZ, w oparciu o dostępne materiały archiwalne, ikonografię historyczną, w tym zdjęcia lotnicze z okresu przedwojennego oraz materiał badawczy wynikły z odkrywania reliktyw zabudowy w trakcie badań poprzedzających inwestowanie.

W tym celu niezbędne są zmiany w obowiązującym planie zagospodarowania dotyczące następujących zagadnień:

1. W zakresie terenów CM.A13/1, CM.A13/2, CM.A13/3:
 - a) linie podziału zabudowy frontowej ustalone w uzgodnieniu z ZWKZ winny umożliwiać taki podział nieruchomości
 - b) ustalenia wysokości poszczególnych kondygnacji winny być zaleceniem w uzgodnieniu z ZWKZ
 - c) kształtowanie dachów na zapleczu posesji jako dachów płaskich i tarasów, w tym obsadzonych zielenią oraz ew. jako dwuspadowe
 - d) kształtowanie kamienic frontowych w oparciu o przesłanki historyczne (fasady, linie zabudowy frontowej i tylnej, podział działek, dachy etc.)

- e) linie zabudowy tylnej kształtowane dla budynków kamienic frontowych powyżej dachów zabudowy wnętrza kwartału
- f) reklamy i szyldy umiejscowione w ramach kondygnacji parteru jako zalecenie w uzgodnieniu z ZWKZ
- g) ustalenia dotyczące grodzienia od strony frontowej w uzgodnieniu z ZWKZ
- h) wymóg jednej linii zabudowy od wnętrza kwartału wg pkt e)
- i) funkcje - jak w ogólnym opisie koncepcji
- j) zasady zagospodarowania terenu w uzgodnieniu z ZWKZ:
 - ☐ maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $P_z = 1,0$
 - ☐ maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $I_z = 3,5$
 - ☐ minimalny wskaźnik powierzchni zielonych i nieutwardzonych $T_z = 0,0$
 - ☐ dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - front - do 4 kondygnacji
 - pozostała - do 2-3 kondygnacji

2. W zakresie terenów 01.KD.G.LG, 02.KD.G.L, 06.KD.G.L, 07.KD.G.P:

- podział geodezyjny działek inwestycyjnych (wg pkt 1) od drogowych zgodny z historyczną linią zabudowy w uzgodnieniu z ZWKZ
- szerokość chodnika z uwzględnieniem historycznej linii zabudowy, zalecana nie mniej niż 1,50 m
- szerokość ulic w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem historycznej linii zabudowy.

FBHU MODEHPOLMO z powodzeniem zrealizowała i oddała do użytku obiekt wielofunkcyjny „ZODIAK” przy ul. Kard. St. Wyszyńskiego, oraz przygotowuje się do realizacji inwestycji w kwartale „E” w rejonie ulic: marsz. J. Piłsudskiego, A. Mickiewicza, J. Słowackiego, M Reja.

Plan miejscowy opracowany zostanie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami).

Wprowadzenie nowych regulacji planistycznych nie spowoduje ograniczenia w sposobie korzystania z terenów sąsiednich, ani nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu dla terenów przyległych.

Proponowany do opracowania plan miejscowy - jako zmiana części obowiązującego na tym obszarze planu zagospodarowania - jest dla tego terenu uzasadniony.