

**UCHWAŁA NR XII/145/2019
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 26 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/475/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” (uchwała Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.), uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu w rejonie Placu Wolności**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:500;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu**

§ 2. 1. Plan stanowi nowe przepisy prawa miejscowego, wprowadzone w miejsce ustaleń dotychczas obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w granicach terenu objętego niniejszą uchwałą.

2. Przedmiotem planu jest rehabilitacja fragmentu dzielnicy śródmiejskiej miasta oraz określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów o kategoriach: śródmiejskich terenów mieszkaniowych, terenów dla potrzeb powszechnych gminy z dopuszczeniem usług, terenów placów miejskich z dopuszczeniem zieleni urządzonej, terenów zieleni urządzonej oraz terenów komunikacji drogowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,7 ha ograniczony:

- 1) od strony północnej linią rozgraniczającą ul. Adama Mickiewicza (z ulicą);
- 2) od strony wschodniej linią rozgraniczającą ul. Wojska Polskiego (z ulicą) oraz fragmentem Parku Bolesława Chrobrego;
- 3) od strony południowej linią rozgraniczającą Placu Wolności (z placem);
- 4) od strony zachodniej linią rozgraniczającą ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (z ulicą).

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L.p.	Symbol terenu elementarnego	Powierzchnia (ha)
1.	A.OG/U/KPp/ZP.01	0,9453
2.	A.SM.02	0,0305

3.	B.ZP.03	0,3275
4.	B.KPp/ZP.04	0,0038
5.	01.KD.L	0,9390
6.	02.KD.L	0,3152
7.	03.KD.L	0,0869
8.	04.KD.L	0,0260
9.	05.KD.L	0,0124

Rozdział 2

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

1) tereny budowlane:

- a) **OG/U/KPp/ZP** – tereny dla potrzeb powszechnych gminy z dopuszczeniem usług, placów miejskich i zieleni urządzonej,
- b) **SM** – śródmiejskie tereny mieszkaniowe;

2) tereny niebudowlane:

- a) **KPp/ZP** – tereny placów miejskich z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
- b) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

3) tereny komunikacji - **KD** – tereny komunikacji drogowej.

2. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono tereny wydzielen wewnątrznych o różnych zasadach zagospodarowania. Ustalenia tekstu planu formułowane są na czterech poziomach:

- 1) wstępnym;
- 2) ogólnym, obowiązującym na całym obszarze planu;
- 3) szczegółowym, obowiązującym dla terenów elementarnych;
- 4) końcowym.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt odległości osi zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

6. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielenia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) literę określającą jednostkę planistyczną, symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np: A.SM.02, dla wydzielenia wewnętrznego np: B.ZP.03/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np: 03.KD.L.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 25°;

- 3) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25° - za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofarmy, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kategoria przeznaczenia terenu** – ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 6) **linie podziału terenu** – ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako:
- a) dopuszczalne linie podziału terenu – oznaczające dopuszczenie wskazanego na rysunku planu podziału terenu, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) obowiązujące linie podziału terenu – oznaczające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu, zgodnego z linią wskazaną na rysunku planu,
 - c) linie rozgraniczające tereny elementarne – będące obowiązującymi liniami podziału terenu,
 - d) linie rozgraniczające wydzielienia wewnętrzne terenów elementarnych – będące dopuszczalnymi liniami podziału terenu;
- 7) **linie rozgraniczające tereny elementarne** – wskazane na rysunku planu linie rozdzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 8) **linie rozgraniczające wydzielienia wewnętrzne terenów elementarnych** – linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
- 9) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca m.in. na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne (stanowiska tych roślin powinny być usuwane) - zalicza się do nich m. in.:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawłina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca obszar, poza którym realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna – linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków i podjazdów, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych obiektów obrony cywilnej oraz podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 12) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, będący dziełem człowieka lub związany z jego działalnością i stanowiący świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną, artystyczną lub naukową, chroniony na podstawie przepisów odrębnych lub zapisami planu;
- 13) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 14) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 15) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg realizacji zabudowy o wysokim poziomie estetycznym pod względem projektowym, materiałowym i wykonawczym;
- 17) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego - ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 18) **teren elementarny** – teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo-literowym;
- 19) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 20) **ulica (jezdnia) jednoprzestrzenna** – ulica, dla której zarówno w tekście planu, jak i na rysunku planu określającym orientacyjny układ zagospodarowania terenu komunikacji, nie ustalono obowiązku wprowadzenia pasa zieleni rozdzielającej jezdnie o przeciwnych kierunkach ruchu;
- 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **zieleni urządzonej** – zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną, podlegający utrzymaniu oraz pielęgnacji.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Na terenie objętym planem znajdują się, oznaczone na rysunku planu, następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenu Starego Miasta - teren zieleni parkowej – fragment Parku Bolesława Chrobrego, jako część zespołu zabytkowego, który tworzy teren dawnej osady wczesnośredniowiecznej oraz powstały na jej bazie układ przestrzenny miasta średniowiecznego w obrębie jego murów obronnych wraz z terenami, na których znajdowały się dawne fortyfikacje średniowieczne i nowożytnie - wpisany do rejestru zabytków województwa szczecińskiego pod numerem rejestru 40 - decyzją nr Kl.V-0/19/55 z dnia 22 kwietnia 1955 r.;
- 2) cmentarz judaistyczny wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem rejestru A-1811 - decyzją nr 389/2019 z dnia 07 marca 2019 r.

2. Ścisłej ochronie w granicach obszarów zabytkowych podlegają:

- 1) historyczny układ rozplanowania zieleni i ciągów komunikacyjnych na obszarze dawnych fortyfikacji;
- 2) relikty archeologiczne i miejsca ich występowania.

3. Wymogiem ochrony w obszarach zabytkowych jest:

- 1) trwałe zachowanie i konserwacja elementów podlegających ochronie, wymienionych w ust.1;
- 2) odtworzenie historycznego rozplanowania oraz skali układu przestrzennego.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się następujące obszary, określone na rysunku planu, objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) strefa „B” **pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych** – obejmująca część zabudowy śródmieścia w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Marszałka Józefa Piłsudskiego i Wojska Polskiego;
- 2) strefa „K” **ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych** – ochrony pasa zieleni parkowej otaczającej mury Starego Miasta – fragmentu Parku Bolesława Chrobrego;
- 3) strefa „E” **ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego** – ochrony sylwety Starego Miasta;
- 4) strefa „W.III” **ograniczonej ochrony archeologicznej**.

§ 8. 1. Strefą „B” **pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych** obejmuje się część zabudowy śródmieścia w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Marszałka Józefa Piłsudskiego i Wojska Polskiego. W obrębie strefy występuje obszar zawierający układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną oraz wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej i obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania.

2. Ochronie w strefie „B” podlegają:

- 1) rozplanowanie oraz przekroje ulic i placów;
- 2) linie zabudowy i ich rozplanowanie;
- 3) zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic itp.

3. Wymogiem ochrony w strefie „B” jest zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych wymienionych w ust.2. elementów zagospodarowania.

§ 9. 1. Strefą „K” **ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych** – ochrony pasa zieleni parkowej otaczającej mury Starego Miasta – tzw. planty stargardzkie, obejmuje się będący w granicach planu fragment starodrzewu tworzący komponowany układ alej i dróg parkowych, powstałych w wyniku zamierzonych działań zagospodarowania terenu dawnych fortyfikacji średniowiecznych i nowożytnych jako terenów spacerowych wokół Starego Miasta.

2. Ochronie w strefie „K” podlegają:

- 1) historycznie ukształtowana granica zespołu zieleni;

- 2) ukształtowanie terenu;
- 3) układ kompozycyjny i skład gatunkowy zespołu zieleni;
- 4) układ dróg i alei w obrębie Parku Bolesława Chrobrego.

3. Wymogiem ochrony w strefie „K” jest:

- 1) zachowanie wymienionych w ust.2 elementów układu;
- 2) pełna rewaloryzacja zespołu zieleni z zachowaniem elementów układu, w oparciu o uzgodnioną z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dokumentację projektową;
- 3) uporządkowanie ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do historycznego układu z uwzględnieniem współczesnych układów funkcjonalnych;
- 4) zachowanie, odtworzenie i uczynienie w terenie granic parku;
- 5) usunięcie elementów, które nie harmonizują z otoczeniem.

§ 10. 1. Strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego – ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta - obejmuje się część placu przed Stargardzkim Centrum Kultury wraz z Placem Wolności.

2. Ochronie w strefie „E” podlega obszar stanowiący zabezpieczenie widoku na sylwetę lub dominanty zabytkowego układu.

3. Na obszarze strefy „E” obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej lub przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta.

§ 11. 1. Strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej – obejmuje się fragment Parku Bolesława Chrobrego jako teren wokół stanowiska nr 11 (AZP: 32-10/166) i nr 11a (AZP: 32-10/167), stanowiący teren umocnień Starego Miasta.

2. Na obszarze strefy „W.III” obowiązują:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych, związanych z pracami ziemnymi, z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Cały teren objęty planem ustala się terenem wymagającym kompleksowych przekształceń polegających na rehabilitacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania - w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego zabudowy średniejskiej:

- 1) ograniczenie ruchu tranzytowego przez teren zabudowy;
- 2) wytworzenie strefy pieszej.

3. Wszystkie obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu, realizowane na terenie objętym planem, powinny charakteryzować się dużymi walorami architektonicznymi i estetycznymi, wysokim standardem wyposażenia i wykończenia oraz podkreślać walory historycznego, średniejskiego krajobrazu miasta.

4. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno – przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów regulują ustalenia szczegółowe.

§ 13. Ze względu na ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej teren objęty planem dzieli się na następujące jednostki planistyczne:

- 1) jednostka planistyczna A – obejmująca teren pomiędzy ulicami: Adama Mickiewicza, Wojska Polskiego, fragmentem ul. Andrzeja Struga, Placem Wolności i ulicą Marszałka Józefa Piłsudskiego, w granicach której

podstawowym celem planu jest zachowanie i rozbudowa centrum kulturalno – administracyjnego miasta poprzez:

- a) usunięcie funkcji komunikacyjnej z terenu dawnej pętli autobusowej,
- b) wytworzenie przestrzeni publicznej - strefy pieszej, łączącej się z systemem przestrzeni publicznych miasta;

2) jednostka planistyczna **B** – obejmująca fragment Parku Bolesława Chrobrego i Skweru Jana Pawła II oraz ulicy Świętego Jana Chrzyciela, w granicach której podstawowym celem planu jest ochrona objętych wpisem do rejestru zabytków oraz strefami „K” i „W.III” obszarów zawierających układ przestrzenny oraz elementy zagospodarowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej i ochrona kompozycji przestrzennej oraz wartościowego krajobrazu, jakim jest zespół zieleni parkowej – fragment Parku Bolesława Chrobrego.

§ 14. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania terenów, w szczególności terenów sąsiednich. Powyższe zastrzeżenie obowiązuje także do zmiany użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

§ 15. 1. W granicach planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- 1) tereny komunikacji drogowej - ulice i place: 01.KD.L, 02.KD.L, 03.KD.L, 04.KD.L i 05.KD.L;
- 2) tereny zieleni urządzonej - B.ZP.03;
- 3) tereny dla potrzeb powszechnych gminy z dopuszczeniem usług, placów miejskich i zieleni urządzonej - A.OG/U/KPp/ZP.01;
- 4) tereny placów miejskich z dopuszczeniem zieleni urządzonej - B.KPp/ZP.04.

2. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je terenów elementarnych.

3. W granicach planu wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, tereny służące organizacji imprez masowych.

4. Zasady zagospodarowania terenów służących organizacji imprez masowych regulują ustalenia szczegółowe dla wyznaczających je terenów elementarnych.

§ 16. 1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na przeznaczenie i wielkość obiektu, liczbę miejsc do parkowania.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego, rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją.

3. Wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania w terenach elementarnych określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc do parkowania (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc na parkowanie (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
2.	Obiekty szkolne, obiekty dydaktyczne	1 mp /20 uczniów / studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 uczniów / studentów przebywających jednocześnie	1 mp /20 uczniów / studentów przebywających jednocześnie
3.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp / 10	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych

	mlecznych i jadalnych charytatywnych)	miejsc konsumpcyjnych		
4.	Usługi różne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
5.	Domy kultury	4 mp / 100 osób korzystających jednocześnie	1mp / 100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2mp	2 mp / 100 m ² pow. całkowitej
6.	Kina, teatry	20 mp / 100 miejsc siedzących	1mp / 200 miejsc siedzących	5mp / 100 miejsc siedzących
7.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	20 mp / 100 osób	1mp / 100 osób	0,6 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
8.	Biblioteki	1mp / 20 korzystających jednocześnie	1mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1mp	2 mp / 100 m ² pow. całkowitej
9.	Salę konferencyjne	10 mp / 100 miejsc	0,5mp / 100 miejsc	2,5mp / 100 miejsc

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc do parkowania, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

4. W przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc do parkowania nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

5. Ogólna liczba miejsc do parkowania dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc do parkowania obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli.

6. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem, że nie będą one powodować ograniczeń w ruchu pieszych.

7. Wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca do parkowania nie obowiązują w przypadku:

- 1) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, również tymczasowego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe 1 miejsca do parkowania;
- 2) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.).

8. Miejsca do parkowania realizowane jako parkingi ogólnodostępne mogą służyć zamiennie obsłudze funkcji wymienionych w planie.

9. Przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi - uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.

10. W granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających prawnej ochronie

§ 17. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym o ochronie obszarów Natura 2000.

§ 18. Teren objęty planem położony jest na obszarze wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard - Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych. W obszarze zbiornika wydzielono, zgodnie z przepisami odrębnymi, zróżnicowane strefy zagrożenia wód podziemnych, w tym obejmującą miasto Stargard strefę C zawierającą obszary, na których wody podziemne są zagrożone.

§ 19. 1. Obszar opracowania położony jest w całości w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 w otworach jury, na których obowiązują przepisy odrębne - zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

§ 20. Obszar opracowania położony jest częściowo w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (ZPK) „Dolina Iny”, na którego obszarze zakazuje się:

- 1) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 2) uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- 3) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew.

§ 21. 1. Tereny zieleni parkowej ustala się składowymi elementami Systemu Zieleni Miejskiej i obejmuje ochroną.

2. Warunki ochrony regulują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej, niezbędnej wycinki związanej z budową i przebudową ulic, ciągów pieszych i rowerowych ustalonych w planie oraz wycinki niepożądanych gatunków roślin i pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem.

2. W przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin, zwierząt lub grzybów gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Prace ziemne, prowadzone w obszarze istniejących skarp, nie mogą powodować naruszenia ich stabilności, ani zagrożenia związanego z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 23. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad inwestowania oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 24. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych,
 - b) stacji paliw,
 - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;
- 3) wszelkie zmiany wprowadzane w części elewacji budynku muszą uwzględniać kompozycję i kolorystykę całej elewacji oraz kolorystykę otoczenia;
- 4) do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, pod warunkiem, że jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich;

- 5) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;
- 7) kioskowiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 8) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem należy zapewnić z ulic układu obsługującego: 01.KD.L (ul. Wojska Polskiego i Plac Wolności), 02.KD.L (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego), 03.KD.L (ul. Adama Mickiewicza), 04.KD.L (ul. Andrzeja Struga) i 05.KD.L (ul. Świętego Jana Chrzyciela).

2. Wskazane w planie klasy ulic oraz określenie ich parametrów stanowią ustalenia planu – określenie kategorii ulic w rozumieniu przepisów o drogach publicznych należy przeprowadzić według przepisów odrębnych.

§ 26. Na terenie objętym planem wprowadza się strefę ograniczonej dostępności komunikacyjnej, z ograniczeniami dla ruchu pojazdów ciężkich, obejmującą ulice: 02.KD.L (ulica Marszałka Józefa Piłsudskiego) oraz 03.KD.L (ulica Adama Mickiewicza na odcinku od ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego do ulicy Wojska Polskiego).

§ 27. 1. Obsługę inżynieryjną terenu należy zapewnić z istniejących i planowanych sieci uzbrojenia podziemnego lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dojeżdża i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w ust.2 pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej;
- 3) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne - ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem ust.3.

3. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu - przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości na zasadzie służebności.

5. Poza liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych części budynków, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów obrony cywilnej.

6. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzeniu ścieków, na wszystkich wskazanych w planie terenach budowlanych.

7. Szafki na przyłącza gazowe, energetyczne i teletechniczne należy projektować i realizować jako elementy podziemne lub wbudowane w budynki, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu. W przypadku remontu istniejącej sieci dopuszcza się możliwość lokalizowania na terenie chodników naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej takich jak np. złącza kablowe, szafki rozdzielcze itp., bezpośrednio przy budynkach, w miejscach niekolidujących z ruchem pieszych.

§ 28. W liniach rozgraniczających ulic ustala się rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia podziemnego, w tym:

- 1) kanalizacji deszczowej (minimalna średnica Ø 300);
- 2) kanalizacji sanitarnej (minimalna średnica Ø 200);
- 3) sieci gazociągowej średniego i niskiego ciśnienia (minimalna średnica Ø 25);
- 4) sieci wodociągowej (minimalna średnica Ø 90);
- 5) sieci ciepłych z rur preizolowanych;
- 6) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 7) sieci teletechnicznej.

§ 29. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej sieci średniego (SN) i niskiego (nn) napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej;
- 3) zabezpieczenie terenu w pasach drogowych pod infrastrukturę elektroenergetyczną;
- 4) ustala się pas techniczny o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 5) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 6) zakazuje się prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 7) w przypadku budowy stacji transformatorowych wolno stojących, dopuszcza się wydzielenie działek pod ich budowę lub podział istniejących działek w celu wydzielenia terenu dla lokalizacji stacji;
- 8) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 9) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii zabudowy określonych na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w miejscach skrzyżowania z planowanymi jezdniami obowiązuje zabezpieczenie istniejących sieci kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **gaz**:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych;
- 3) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejącej sieci gazowej;
- 4) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **ciepło**:

- 1) zasilanie obiektów z istniejącej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) zakazuje się prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych;
- 3) ustala się pas techniczny o szerokości 0,5 m dla sieci ciepłej licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 4) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 5) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od sieci ciepłej – 1,5 m, licząc od skrajni rury po obu stronach.

§ 32. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej infrastruktury telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic - przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

§ 33. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) system wodociagowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 4) ustala się pas techniczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociagowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia;
- 5) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 6) ustala się minimalną odległość, licząc od skrajni rury po obu stronach, nowej zabudowy od:
 - a) magistral wodociagowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2,0 m,
 - b) magistral wodociagowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm (włącznie) do 500 mm (włącznie) – 3,0 m,
 - c) magistral wodociagowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm – 8,0 m,
 - d) kolektorów kanalizacyjnych – 4,0 m;
- 7) na terenie wydzielania wewnętrznego A.OG/U/KPp/ZP.01/1 ustala się rezerwację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznej, której szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym.

§ 34. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków oraz usuwania odpadów:

- 1) wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zasada stosowania rozdzielczego (sanitarnego i deszczowego) układu kanalizacyjnego;
- 3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać projektowaną kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych – do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacyjnych i placów składowych bezpośrednio do gruntu – dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie na terenie własnej nieruchomości retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;

- 8) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego - sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji na działkach, przy linii ogrodzeń, na styku posesji sąsiednich lub w obiektach.

§ 35. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzeniu ścieków, na wszystkich wskazanych w planie terenach budowlanych.

§ 36. Na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

§ 37. Teren A.OG/U/KPp/ZP.01:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa o funkcji związanej z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej - teren dla potrzeb powszechnych gminy - obiekt Stargardzkiego Centrum Kultury z usługami wbudowanymi,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów: administracji publicznej, oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia, kultu religijnego, organizacji gospodarczych i pozarządowych oraz obiektów służących ochronie bezpieczeństwa mieszkańców, a także jako uzupełnienie funkcji podstawowej: obiektów i urządzeń socjalnych, obiektów i urządzeń sportowych, elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej, dojazdów, zieleni urządzonej,
- c) na terenie wydzielienia wewnętrznego A.OG/U/KPp/ZP.01/1 ustala się:
 - teren placu miejskiego – granicę obszaru przestrzeni publicznej miasta z towarzyszącą ogólnodostępną zielenią urządzoną,
 - granicę terenu organizacji imprez masowych, oznaczoną na rysunku planu;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) kompleks zabudowy dopełniający pierzeje ulic: Wojska Polskiego, Adama Mickiewicza i Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- b) zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych,
- c) wysokość zabudowy od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż wysokość zabudowy istniejącej do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- d) dachy płaskie,
- e) kolorystyka stonowana, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit.h,
- g) na terenie wydzielienia wewnętrznego A.OG/U/KPp/ZP.01/1:
 - dopuszcza się lokalizację lokalu gastronomicznego, dla którego ustala się: maksymalną powierzchnię zabudowy 120 m², maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dach płaski, kolorystykę stonowaną, zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów,
 - dopuszcza się lokalizację podziemnej toalety publicznej,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit.h,
- h) dopuszcza się lokalizację zabudowy między istniejącym obiektem (Stargardzkim Centrum Kultury), a zabudową dopuszczoną na terenie wydzielienia wewnętrznego A.OG/U/KPp/ZP.01/1, w poziomie istniejącego wejścia do kina;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego - 0,35,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego od 0,4 do 1,1,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego - 0,20,
- d) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego,
- e) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- f) na terenie wydzielenia wewnętrznego A.OG/U/KPp/ZP.01/1:

- nawierzchnia utwardzona z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki brukowej,
- dopuszcza się wyłącznie na czas trwania imprez masowych lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wraz z instalacjami takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, rekreacyjne, barakowozy, obiekty kontenerowe itp.,
- dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej wraz z oświetleniem terenu, lokalizację innych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem placu i tworzących spójną kompozycję przestrzenną,
- zagospodarowanie terenu łącznie z terenem Stargardzkiego Centrum Kultury,
- lokalizacja śmietników wewnątrz posesji,
- orientacyjny przebieg ciągu pieszego określony na rysunku planu;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

- a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: Wojska Polskiego – 01.KD.L, Adama Mickiewicza – 03.KD.L i Marszałka Józefa Piłsudskiego – 02.KD.L,
- b) dojazdy do posesji z ulic: Wojska Polskiego – 01.KD.L, Adama Mickiewicza – 03.KD.L i Marszałka Józefa Piłsudskiego – 02.KD.L oraz Placu Wolności – 01/1.KD.L,
- c) liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 16;

5) zasady ochrony:

- a) teren objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – obowiązują wymogi zawarte w § 8,
- b) część terenu objęta strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 38. Teren A.SM.02:

1) przeznaczenie terenu:

- a) śródmiejski teren mieszkaniowy do przyłączenia do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanego u zbiegu ulic: Andrzeja Struga i Wojska Polskiego,
- b) ustala się wymóg utrzymania zieleni urządzonej ogólnodostępnej w formie klombu;

2) zasady kształtowania zabudowy - zakaz zabudowy terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej - 0,15,
- b) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych garaży podziemnych,
- c) lokalizacja śmietników wewnątrz posesji;

4) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

- a) obsługa inżynieryjna terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: Wojska Polskiego – 01.KD.L i Andrzeja Struga – 04.KD.L,
- b) dojazd do terenu z ulic: Wojska Polskiego – 01.KD.L i Andrzeja Struga – 04.KD.L;

- 5) **zasady ochrony** - teren objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – obowiązują wymogi zawarte w § 8.

§ 39. Teren B.ZP.03:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zieleni parkowej - Park Bolesława Chrobrego,
- b) teren dawnego cmentarza judaistycznego, oznaczony na rysunku planu jako teren wpisu do rejestru zabytków – do zachowania, obowiązują wymogi zawarte w § 6,
- c) na terenie wydzielienia wewnętrznego B.ZP.03/1 ustala się teren drogi wewnętrznej,
- d) na terenie wydzielienia wewnętrznego B.ZP.03/2 ustala się teren ciągu pieszo-rowerowego;

2) zasady kształtowania zabudowy - zakaz zabudowy terenu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, o granicach określonych na rysunku planu; ustala się parkowe zagospodarowanie terenu, z zachowaniem głównych ciągów pieszych oraz topografii terenu ukształtowanej przez fortyfikacje nowożytne,
- b) zakazuje się:
 - wykonywania prac mogących powodować osuwiska istniejących skarp, w tym wycinki drzew i krzewów oraz usuwania roślinności stabilizującej istniejące skarpy,
 - realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - makroniwelacji terenu,
- c) teren ogólnodostępny,
- d) dopuszcza się lokalizację elementów urządzenia i wyposażenia terenu, dostosowanych do specyfiki terenów parkowych oraz elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu terenu,
- e) obowiązuje wydzielenie zielenią granic dawnego cmentarza judaistycznego,
- f) obowiązuje oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m,
- g) ciągi piesze i rowerowe utwardzone z nawierzchnią gruntową stabilizowaną lub z elementów drobnowymiarowych, o szerokości minimum 2,5 m,
- h) utrzymanie i renowacja schodów terenowych oraz poręczy z użyciem materiałów trwałych, zgodnych z zabytkowym charakterem miejsca,
- i) zieleń wysoka do zachowania, sanacji i uzupełnień z użyciem gatunków rodzimych,
- j) dopuszcza się nasadzenia krzewów i drzew w formie grup zieleni,
- k) obowiązuje wprowadzenie zabezpieczenia ekologicznego skarp (w szczególności ich górnych krawędzi) przed osuwaniem i rozmywaniem,
- l) orientacyjny przebieg ciągów pieszych określony na rysunku planu,
- m) orientacyjny układ zieleni wysokiej projektowanej określony na rysunku planu;

4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicy Wojska Polskiego – 01.KD.L oraz Placu Wolności – 01/1.KD.L i ulicy Świętego Jana Chrzyciela – 05.KD.L,
- b) dojazd do terenu z ulicy Wojska Polskiego – 01.KD.L oraz Placu Wolności – 01/1.KD.L i ulicy Świętego Jana Chrzyciela – 05.KD.L;

5) zasady ochrony:

- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpisy do rejestru zabytków – obowiązują wymogi zawarte w § 6,

- b) teren objęty strefą „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych – obowiązują wymagania zawarte w § 9,
- c) teren objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej – obowiązują wymagania zawarte w § 11,
- d) teren częściowo objęty granicą projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina – Iny” – obowiązują wymagania zawarte w § 20.

§ 40. Teren B.KPp/ZP.04:

- 1) **przeznaczenie terenu** - teren placu miejskiego – granica obszaru przestrzeni publicznej miasta z towarzyszącą ogólnodostępną zielenią urządzoną;
- 2) **zasady kształtowania zabudowy** - zakaz zabudowy terenu;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) nawierzchnia utwardzona z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki brukowej,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej wraz z oświetleniem terenu, lokalizację innych obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem placu i tworzących spójną kompozycję przestrzenną,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego - 0,05,
 - d) orientacyjny przebieg ciągu pieszego określony na rysunku planu;
- 4) **zasady obsługi inżynierskiej terenu:**
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w Placu Wolności – 01/1.KD.L i ulicy Świętego Jana Chrzyciela – 05.KD.L oraz położonych poza obszarem planu,
 - b) dojazdy do posesji z ulic: Świętego Jana Chrzyciela – 05.KD.L oraz położonych poza obszarem planu;
- 5) **zasady ochrony:**
 - a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków – obowiązują wymagania zawarte w § 6,
 - b) teren objęty strefą „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych – obowiązują wymagania zawarte w § 9,
 - c) teren objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej – obowiązują wymagania zawarte w § 11.

§ 41. Teren 01.KD.L:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) ulica lokalna (L) układu obsługującego, ulica Wojska Polskiego,
 - b) ustala się wydzielenie wewnętrzne 01/1.KD.L – Plac Wolności;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.KD.L plac w formie zbliżonej do prostokąta, o wymiarach 63 m x 90 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój minimalny: jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne, z zastrzeżeniem lit.d,
 - d) na odcinku od ul. Adama Mickiewicza do ul. Andrzeja Struga jezdnia jednoprzestrzenna jednokierunkowa,
 - e) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.KD.L jezdnia jednoprzestrzenna z okrągłym rondem o promieniu minimum 18 m, umieszczonym centralnie, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego ustala się:
 - urządzenie w formie „Gwiezdnej Bramy” ze zlokalizowaną centralnie fontanną, z użyciem zieleni wysokiej i trawy,

- zakaz lokalizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym zieleni komponowanej, mogących zakłócić dalekie węglady w ulicę Hetmana Stefana Czarnieckiego,
- dopuszcza się oświetlenie nie utrudniające ruchu pojazdów,

f) obowiązują:

- jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami,
- nawierzchnia utwardzona chodników z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki brukowej,

g) wymóg obniżenia krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych,

h) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni,

i) orientacyjny przebieg ciągów pieszych określony na rysunku planu,

j) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej określony na rysunku planu,

k) orientacyjny układ zieleni wysokiej projektowanej określony na rysunku planu,

l) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- sieci gazowej,
- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- sieci ciepłowniczej,
- sieci telekomunikacyjnej;

3) zasady ochrony:

- a) teren objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – obowiązują wymogi zawarte w § 8,
- b) część terenu objęta strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego – obowiązują wymogi zawarte w § 10,
- c) teren częściowo objęty granicą projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina – Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 20.

§ 42. Teren 02.KD.L:

1) **przeznaczenie terenu** - ulica lokalna (L) układu obsługującego, ulica Marszałka Józefa Piłsudskiego;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój: jezdnia jednoprzestrzenna jednokierunkowa, chodniki obustronne,
- c) teren objęty strefą ruchu uspokojonego,
- d) obowiązują:
 - jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami,
 - nawierzchnia utwardzona chodników z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki brukowej,
- e) wymóg obniżenia krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych,
- f) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni,

- g) orientacyjny przebieg ciągu pieszego określony na rysunku planu,
- h) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej określony na rysunku planu,
- i) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew,
- j) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:

- sieci wodociągowej,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- sieci gazowej średniego ciśnienia,
- sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
- sieci ciepłowniczej,
- sieci telekomunikacyjnej;

3) zasady ochrony:

- a) teren objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – obowiązują wymogi zawarte w § 8,
- b) część terenu objęta strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego – obowiązują wymogi zawarte w § 10.

§ 43. Teren 03.KD.L:

- 1) **przeznaczenie terenu** - ulica lokalna (L) układu obsługującego, ulica Adama Mickiewicza na odcinku od ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego do ulicy Wojska Polskiego;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój: jezdnie jednoprzestrzenna, chodniki obustronne,
- c) obowiązują:
 - jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami,
 - nawierzchnia utwardzona chodników z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki brukowej,
- d) wymóg obniżenia krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych,
- e) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni,
- f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego, w tym między innymi:
 - sieci wodociągowej,
 - kanalizacji sanitarnej,
 - kanalizacji deszczowej,
 - sieci gazowej,
 - sieci energetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci telekomunikacyjnej;

- 3) **zasady ochrony** - teren objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – obowiązują wymogi zawarte w § 8.

§ 44. Teren 04.KD.L:

- 1) **przeznaczenie terenu** - ulica lokalna (L) układu obsługującego, ulica Andrzeja Struga;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,9 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój: jezdnia jednoprzestrzenna, chodniki obustronne,
- c) obowiązują:
 - jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami,
 - nawierzchnia utwardzona chodników z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki brukowej,
- d) wymóg obniżenia krawężników jezdni przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych,
- e) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni,
- f) orientacyjny przebieg ciągów pieszych określony na rysunku planu,
- g) ścieżka rowerowa po stronie parku, orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej określony na rysunku planu,
- h) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej,
 - kanalizacji sanitarnej,
 - kanalizacji deszczowej,
 - sieci gazowej,
 - linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci telekomunikacyjnej;

- 3) **zasady ochrony** - teren objęty strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych – obowiązują wymogi zawarte w § 8.

§ 45. Teren 05.KD.L:

- 1) **przeznaczenie terenu** - ulica lokalna (L) układu podstawowego, ulica Świętego Jana Chrzciciela;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,3 m do 24,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój: jezdnia jednoprzestrzenna, chodnik jednostronny,
- c) obowiązują:
 - jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami,
 - nawierzchnia utwardzona chodników z materiałów wysokiej jakości, tj. kamień ciosany, kostka kamienna, beton architektoniczny i innych, z zakazem stosowania kostki brukowej,
- d) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni,
- e) orientacyjny przebieg ciągu pieszego określony na rysunku planu,
- f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci wodociągowej,
 - kanalizacji sanitarnej,
 - kanalizacji deszczowej,
 - sieci gazowej,
 - sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

- sieci ciepłowniczej,
- sieci telekomunikacyjnej;

3) zasady ochrony:

- a) teren objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków – obowiązują wymogi zawarte w § 6,
- b) teren objęty strefą „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych - obowiązują wymogi zawarte w § 9,
- c) teren objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej - obowiązują wymogi zawarte w § 11,
- d) teren częściowo objęty granicą projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina – Iny” - obowiązują wymogi zawarte w § 20.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 46. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

§ 48. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Bolesława Chrobrego oraz parku Zamkowego, uchwalonego uchwałą Nr V/35/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 46, poz.684 oraz z 2014 r. poz.780);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia, uchwalonego uchwałą Nr XV/133/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 1, poz.7 oraz z 2014 r. poz.2334).

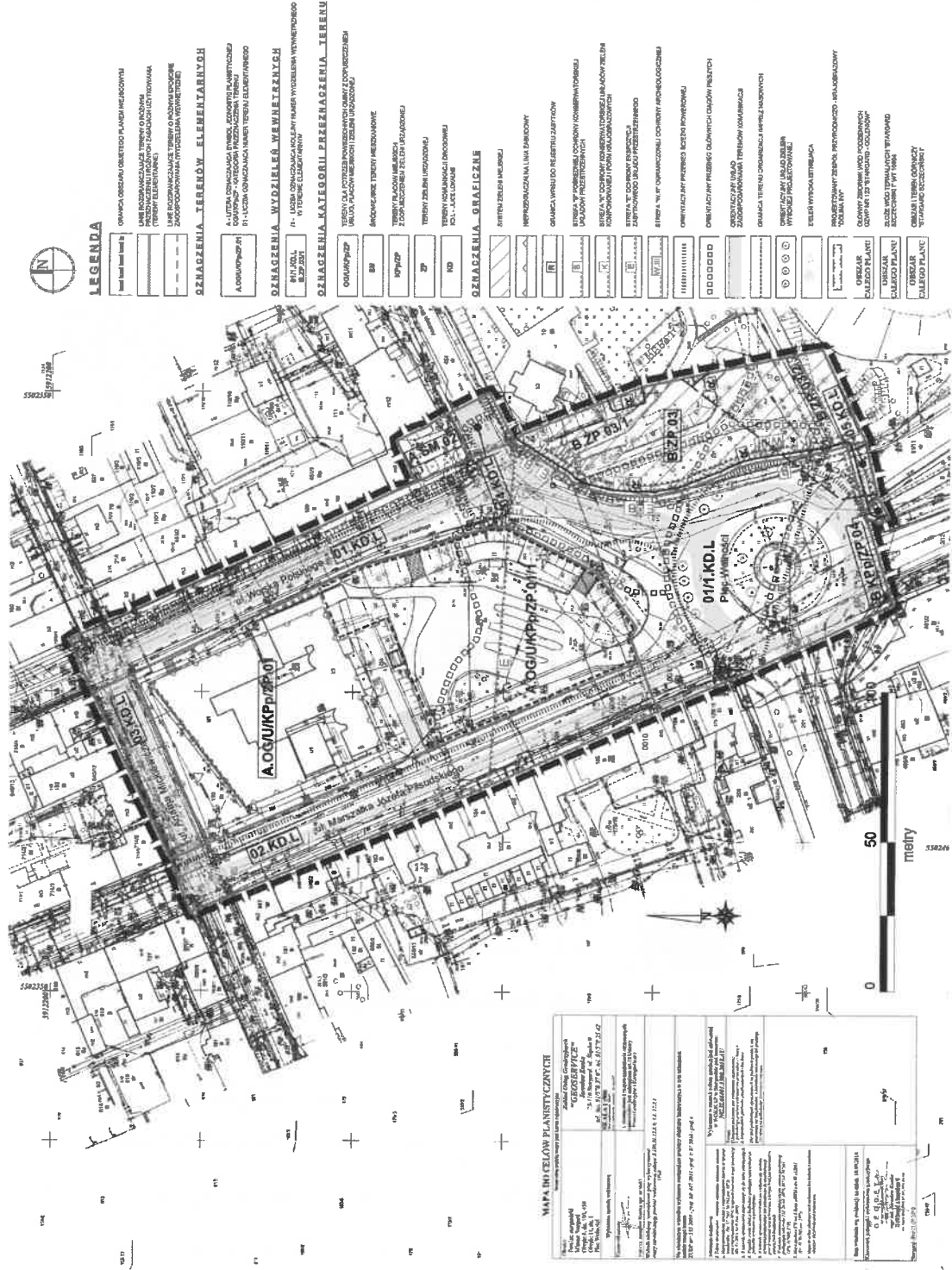
§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

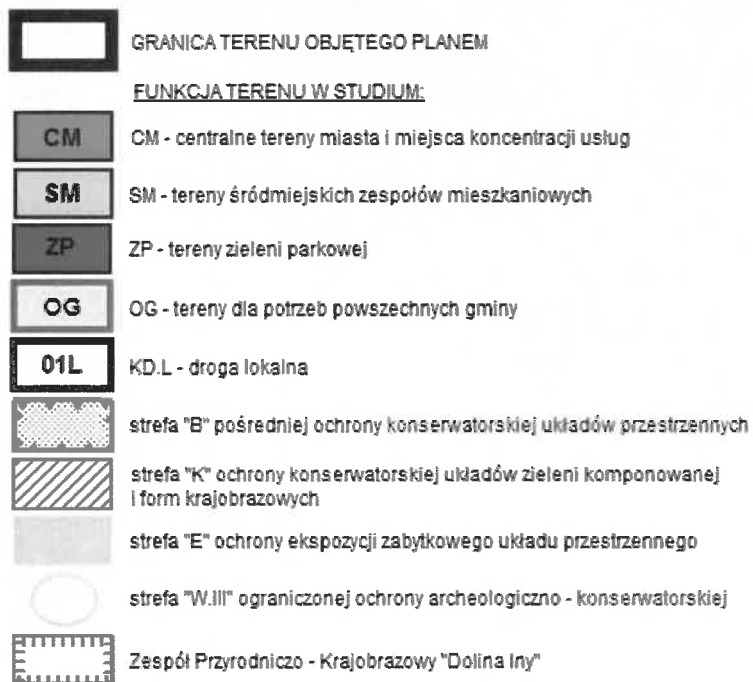
Opinia Nr **113/2011**
 Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
 pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY
Monika Kaszczyszyn-Sziba
Sz-654

Przewodniczący Rady
 Miejskiej

Michał Bryła

Rysunek planu



Skala 1:10 000

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XII/145/2019
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 26 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 17 września do 15 października 2019 roku, nie wniesiono żadnych uwag w wyznaczonym do dnia 29 października 2019 roku terminie. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 oraz z 2019 r. poz.60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz.506, z późniejszymi zmianami) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	01.KD.L	Ulica Wojska Polskiego – istniejąca ulica lokalna. Przewidywana przebudowa odcinka ulicy i budowa ścieżki rowerowej, ciągów pieszych i fontanny. Nasadzenia zieleni wysokiej. Realizacja oświetlenia.
2	02.KD.L	Ulica Marszałka Józefa Piłsudskiego – istniejąca ulica lokalna. Przewidywana przebudowa odcinka ulicy i budowa ścieżki rowerowej. Realizacja oświetlenia.
3	03.KD.L	Ulica Adama Mickiewicza – istniejąca ulica lokalna. Realizacja oświetlenia.
4	04.KD.L	Ulica Andrzeja Struga – istniejąca ulica lokalna. Budowa ścieżki rowerowej i ciągu pieszego. Realizacja oświetlenia.
5	05.KD.L	Ulica Świętego Jana Chrzyciela – istniejąca ulica lokalna. Budowa ciągu pieszego. Realizacja oświetlenia.
6	B.ZP.03	Teren miejskiego Parku Bolesława Chrobrego. Budowa ścieżki rowerowej. Przebudowa chodników. Realizacja oświetlenia.
7	A.OG/U/KPp/ZP.01	Teren dla potrzeb powszechnych gminy wraz z usługami, placem miejskim i zielenią urządzoną. Budowa ciągów pieszych i fontanny. Nasadzenia zieleni wysokiej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki,

określonej w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz.1396, z późniejszymi zmianami);

- 3) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2019 r. poz.755, z późniejszymi zmianami).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz.869, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej w uchwale budżetowej.
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy lub mogą być współfinansowane ze środków pomocowych, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art.15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019 r. poz.1437, z późniejszymi zmianami), ze środków własnych Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. lub z budżetu miasta.

3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych, sieci ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust.4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2019 r. poz.755, z późniejszymi zmianami).

UZASADNIENIE

Plan miejscowy został zainicjowany uchwałą Nr XLIV/475/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności*.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,7 ha, ograniczony:

- 1) od strony wschodniej linią rozgraniczającą ulicy Wojska Polskiego (z ulicą) oraz częścią Parku Bolesława Chrobrego,
- 2) od strony południowej linią rozgraniczającą Placu Wolności,
- 3) od strony zachodniej linią rozgraniczającą ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego (z ulicą),
- 4) od strony północnej linią rozgraniczającą ulicy Adama Mickiewicza (z ulicą).

Teren jest częściowo zabudowany. Znajduje się tu obiekt użyteczności publicznej – Stargardzkie Centrum Kultury. Mieści się on w trzykondygnacyjnym budynku przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 105, w którym znajdują się także: sale teatralno - kinowe, baletowa oraz wystawiennicza, a także usługi wbudowane dostępne z zewnątrz. Ponadto na terenie objętym planem zlokalizowany jest plac z parkingiem (była pętla autobusowa) oraz fragment Parku Bolesława Chrobrego.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Bolesława Chrobrego oraz parku Zamkowego, uchwalonego uchwałą Nr V/35/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 46, poz.684 oraz z 2014 r. poz.780),
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Marii Konopnickiej, Dworcowej oraz osiedla Tysiąclecia, uchwalonego uchwałą Nr XV/133/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 1, poz.7 oraz z 2014 r. poz.2334).

W dniu 15 maja 2018 r. rozstrzygnięty został *Konkurs realizacyjny na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla obszaru Centrum Stargardu ze szczegółowym rozwiązaniem zagospodarowania Placu Wolności i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego*. Konkurs został zorganizowany we współpracy ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich SARP, Oddział w Szczecinie. Celem konkursu było uzyskanie nowego rozwiązania funkcjonalnego i przestrzennego miasta, które poprzez poprawę estetyki i nową organizację komunikacji pieszej i kołowej, zwiększy atrakcyjność przestrzeni publicznej, gdzie forma budynków w pierzejach i odpowiednio ukształtowane przestrzenie publiczne ulicy i placu stworzą miejsce większej aktywności społeczno-gospodarczej i kulturalnej mieszkańców. Opracowany plan miejscowy uwzględnia ustalenia zwycięskiej pracy konkursowej i wprowadza zapisy umożliwiające późniejszą realizację tej koncepcji.

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 24 września 2018 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej – art.17 pkt 1 ustawy o pizp i art.39 ust.1 ustawy o uioś,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu – art.17 pkt 2 ustawy o pizp,
- 3) w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono w dniu 03 października 2018 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych

w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art. 53 ustawy o uioś,

- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzone w dniu 14 marca 2019 r. wnioski do planu miejscowego – art.17 pkt 4 ustawy o pizp,
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – art.17 pkt 5 ustawy o pizp,
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz instytucji i organów wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych – art.17 pkt 6 lit.a ustawy o pizp,
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego – art.17 pkt 6 lit.b ustawy o pizp,
- 8) wystąpiono do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie opinii dotyczącej projektu planu miejscowego – art.23 ustawy o pizp,
- 9) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie – art.54 ust.1 ustawy o uioś,
- 10) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz wyłożono do publicznego wglądu projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 17 września do 15 października 2019 roku. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 9 września 2019 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. W dniu 7 października 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami – art.17 pkt 9 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.2 ustawy o uioś,
- 11) wyznaczono termin do 29 października 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu – art.17 pkt 11 ustawy o pizp oraz art.39 i art.54 ust.3 ustawy o uioś,
- 12) wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały.

Opracowany plan miejscowy obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) rehabilitacja fragmentu dzielnicy śródmiejskiej miasta w celu podniesienia standardu zabudowy i infrastruktury technicznej oraz ograniczenie możliwości powstawania nowej zabudowy,
- 2) ustalenie obszarów objętych szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe,
- 3) ochrona pasa zieleni parkowej – tzw. plant stargardzkich, jako terenów spacerowych wokół Starego Miasta,
- 4) ograniczenie ruchu tranzytowego poprzez teren zabudowy,
- 5) zachowanie i rozbudowa centrum kulturalno – administracyjnego miasta poprzez m.in. wytworzenie przestrzeni publicznej – strefy pieszej, łączącej się z systemem przestrzeni publicznych miasta,
- 6) podniesienie atrakcyjności strefy śródmiejskiej, m.in. poprzez dostosowanie infrastruktury usługowej do charakteru zabudowy.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* (uchwała Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r. W Studium w granicach opracowania wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia: OG – tereny dla potrzeb powszechnych gminy, CM – centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, ZP – tereny zieleni parkowej oraz KD.L – droga lokalna. Studium ustala: „Szczegółowe wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz lokalnych warunków ochrony środowiska”. W ramach wszystkich terenów, oprócz danego typu

zabudowy, dopuszcza się lokalizację ulic i placów miejskich, zieleni urządzonej oraz przestrzeni publicznych. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 46 ustalono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- a) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ustalonego w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego jako wartość 0,05 - 0,20,
- b) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, ustalonego w granicach terenu elementarnego jako wartość 0,35 dla terenu dla potrzeb powszechnych gminy,
- c) nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym,
- d) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, ustalonego w granicach terenu elementarnego jako wartość 0,5 – 1,1.

Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu zabudowanego (A.OG/U/KPp/ZP.01), Parku Bolesława Chrobrego (B.ZP.03), ustala cały obszar jako teren wymagający kompleksowych przekształceń polegających na rehabilitacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania oraz wyznacza obszary przestrzeni publicznych. Plan zakazuje sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary, dopuszcza lokalizowanie obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp. Plan ustala wymóg uporządkowania zabudowy towarzyszącej poprzez likwidację obiektów obniżających walory krajobrazowe i standard otoczenia oraz obiektów zlokalizowanych poza ustalonymi planem liniami zabudowy. Na całym obszarze plan zakazuje lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych, stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych, usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp. Plan ustala obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe, wprowadza ochronę historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której występuje obszar zawierający układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania. Ochrona i objęcie części obszaru strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej uniemożliwi dalszą degradację krajobrazu urbanistycznego.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- a) wysokość obiektu użyteczności publicznej – Stargardzkiego Centrum Kultury, którą plan ustala jako wartość nie większą niż wysokość istniejąca do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- b) kształty dachów - plan ustala dla terenu dla potrzeb powszechnych gminy dachy strome lub płaskie.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W obszarze planu nie występują tereny podlegające prawnym formom ochrony walorów krajobrazowych typu: rezerwat przyrody, park krajobrazowy, pomnik przyrody czy użytek ekologiczny. Obszar opracowania położony jest częściowo w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (ZPK) „Dolina Iny”. Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało jednak na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z okoliczną zabudową i środowiskiem krajobrazowym terenu objętego planem.

Walory krajobrazowe terenu chronione są zapisami planu poprzez ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji, w obrębie których obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania. W granicach stref ochronie podlega m.in. istniejąca wysoka zieleń parkowa (wartościowy drzewostan), a także obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji układu zieleni. W przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin, zwierząt lub grzybów gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Prace ziemne, prowadzone w obszarze istniejących skarp, nie mogą powodować naruszenia ich stabilności, ani zagrożenia związanego z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym o ochronie obszarów Natura 2000.

Teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, w granicach którego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności mogących wytworzyć zanieczyszczenia, które mogą przeniknąć do gruntu i obniżyć jakość wód. W obszarze zbiornika wydzielono zróżnicowane strefy zagrożenia wód podziemnych, w tym obejmującą miasto Stargard strefę C zawierającą obszary, na których wody podziemne są zagrożone.

Obszar opracowania położony jest w całości w obrębie terenu górniczego i obszaru górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża wód termalnych WT 10904 w otworach jury, na których obowiązują przepisy odrębne - zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża.

Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Obszar opracowania położony jest częściowo w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (ZPK) „Dolina Iny”.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem znajdują się obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- a) część terenu Starego Miasta - teren zieleni parkowej – fragment Parku Bolesława Chrobrego, jako część zespołu zabytkowego, który tworzy teren dawnej osady wczesnośredniowiecznej oraz powstały na jej bazie układ przestrzenny miasta średniowiecznego w obrębie jego murów obronnych wraz z terenami, na których znajdowały się dawne fortyfikacje średniowieczne i nowożytne - wpisany do rejestru zabytków województwa szczecińskiego pod numerem rejestru 40 - decyzją nr Kl.V-0/19/55 z dnia 22 kwietnia 1955 r.,
- b) cmentarz żydowski wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem rejestru A-1811 - decyzją nr 389/2019 z dnia 07 marca 2019 r.

Ścisłej ochronie w granicach obszarów zabytkowych podlegają: historyczny układ rozplanowania zieleni i ciągów komunikacyjnych na obszarze dawnych fortyfikacji oraz relikty archeologiczne i miejsca ich występowania. Wymogiem ochrony w obszarach zabytkowych jest: trwałe zachowanie i konserwacja elementów podlegających ochronie, odtworzenie historycznego rozplanowania oraz skali układu przestrzennego.

W obszarze planu występują także inne tereny, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej „B” i „K”, „E” oraz „W.III”, w obrębie których występuje obszar zawierający układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej. W obrębie stref obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np. dla domów kultury: 1 miejsce parkingowe na 100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, dla kin, teatrów: 1 m. p. na 200 miejsc siedzących. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

W ustaleniach dotyczących zaopatrzenia w wodę wskazano, że system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zabezpieczenia zapotrzebowania w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta (wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* - uchwała Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r.), w której dla przedmiotowego obszaru, położonego w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, przewidziano funkcję dominującą: tereny dla potrzeb powszechnych gminy, centralne tereny miasta i miejsca koncentracji usług, tereny zieleni parkowej. Wymienione elementy są uwzględnione w ramach granic obszaru objętego projektem planu. Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru z uwagi na ograniczenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy znacząco nie wzrosną. Plan miejscowy, zgodny ze Studium, utrzyma w tym obszarze przewagę zabudowy dla potrzeb powszechnych gminy z dopuszczeniem usług oraz terenów placów miejskich i zieleni urządzonej, parkowej, co nie wpłynie na wartość nieruchomości. O wartości nieruchomości decyduje rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym.

7. Prawo własności.

Teren objęty planem znajduje się we władaniu Gminy-Miasta Stargard i Powiatu Stargardzkiego oraz właścicieli prywatnych (osób fizycznych i spółki).

Ustalenia projektu planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wywłaszczenia prawa własności.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu wyznaczono linie rozgraniczające dróg publicznych stanowiące ciągi komunikacyjne niezbędne na cele obronności państwa.

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowany projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki, a zatem respektując wymogi bezpieczeństwa prawnego stanowi działanie w interesie publicznym.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi, co również stanowi działanie w imię dobra ponadindywidualnego. Plan chroni wartości przyrodnicze wprowadzając ustalenia sprzyjające ochronie zasobów środowiska i zdrowia ludzi (zapisy o gospodarowaniu odpadami, ściekami, ograniczające uciążliwość prowadzonej działalności, wprowadzające minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, itp.). Zapisy planu nie wprowadzają żadnych funkcji stwarzających potencjalne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego w granicach opracowywanego obszaru.

Ponadto plan dąży do zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego przez sposób projektowania przestrzeni publicznej, który zapewnia do niej dostęp wszystkim mieszkańcom terenu, a zatem nikt nie jest wyłączany z korzyści wynikających z użytkowania dóbr publicznych, które pełnią funkcję użyteczności dla poszczególnych osób. Przestrzeń publiczną stanowią m.in. teren dla potrzeb powszechnych gminy z obiektem użyteczności publicznej – Stargardzkim Centrum Kultury, projektowane tereny placów miejskich na terenie centralnym miasta i miejscu koncentracji usług (jako uzupełnienie funkcji podstawowej), istniejący teren zieleni parkowej – fragment Parku Bolesława Chrobrego, rozplanowanie ciągów pieszych i zielonych traktów im towarzyszących, czy też ulice i place.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic.

Projekt planu przewiduje zasilanie obiektów z istniejącej sieci średniego (SN) i niskiego (nn) napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie infrastruktury istniejącej, budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, budowę stacji transformatorowych dostosowanych do potrzeb odbiorców, lokalizowanych na terenie nieruchomości, w granicach linii regulacyjnych określonych na rysunku planu. Projekt zakłada realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W miejscach skrzyżowania z planowanymi jezdniami przewiduje zabezpieczenie istniejących sieci kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych.

Projekt planu przewiduje zasilanie obiektów z istniejących lub nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych. Dopuszcza budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej, przewiduje zachowanie wolnej od zabudowy strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu.

Projekt planu przewiduje zasilanie obiektów z istniejącej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic, zakazuje prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

Projekt planu dopuszcza utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej infrastruktury telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic: przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

Projekt planu przewiduje podłączenie inwestycji do istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic. Projekt planu przewiduje realizację systemu wodociągowego:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów projekt planu ustala z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie, przewiduje także likwidację studni nie eksploatowanych. Na terenie wydzielania wewnętrznego A.OG/U/KPp/ZP.01/1 ustala rezerwację terenu dla potrzeb lokalizacji studni publicznej, której szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym.

Projekt planu przewiduje wymóg podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych projektowaną kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych – do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej. Projekt zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacyjnych i placów składowych bezpośrednio do gruntu – dopuszcza odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacji oraz placów składowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, na podstawie przepisów odrębnych. Projekt planu dopuszcza retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², projekt planu zakłada zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

Projekt planu ustala zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta. Projekt planu dopuszcza czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego (sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania), dopuszcza lokalizowanie śmietników indywidualnie dla każdej posesji na działkach, przy linii ogrodzeń, na styku posesji sąsiednich lub w obiektach.

Projekt planu dopuszcza lokalizowanie urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzeniu ścieków, na wszystkich wskazanych w planie terenach budowlanych.

Projekt planu zakłada likwidację sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Projekt planu nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego złożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, będzie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Stargardzie. Ponadto odbędzie się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie wniesione zostaną uwagi.

O powyższych terminach Prezydent Miasta zawiadomi na stronie internetowej Urzędu Miasta i przez ogłoszenie w lokalnej prasie oraz na słupach ogłoszeniowych. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Wydziału Planowania i Rozwoju Urzędu Miejskiego w Stargardzie, ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności” pozostają do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności” będzie wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowana zostanie także dyskusja publiczna. W opracowaniu projektu planu będą mogli uczestniczyć mieszkańcy miasta, a informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane będą do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przejdzie procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody oraz jej jakość dla planowanej zabudowy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poprawę warunków funkcjonowania dla istniejącego zainwestowania umożliwia m.in. projektowane wyłączenie ruchu tranzytowego z obszaru objętego granicą przedmiotowego opracowania.

Plan wyznacza również ciągi piesze dla właściwej obsługi ruchu pieszego.

Plan zakazuje lokalizacji nowej zabudowy.

W granicach planu znajdują się przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane przy ul. Wojska Polskiego oraz ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan jest zgodny z wynikami analizy oraz oceną aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr IV/60/2019 z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Analiza uznaje zasadność kontynuacji prac planistycznych prowadzonych na podstawie już podjętych uchwał inicjujących.

Na podstawie przeanalizowanych dokumentów planistycznych stwierdza się, że planowana inwestycja zgodna jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowane zagospodarowanie terenu, polegające na przeznaczeniu go na cele rekreacji – teren przestrzeni publicznej na terenie zlikwidowanej pętli autobusowej, będzie mieć wpływ na finanse gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. Nr 164, poz.1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art.1 ust.2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków. Realizacja ustaleń planu nie niesie za sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym budowy publicznych dróg gminnych oraz sieci uzbrojenia podziemnego w zakresie inwestycji wodno-kanalizacyjnych wraz z odpowiednimi obiektami nadziemnymi. Realizacja ustaleń planu nie przyniesie znaczących dochodów w postaci podatku od zagospodarowania realizowanego w ramach planowanej inwestycji. W prognozie założono, że wydatkami gminy będą m. in. koszty budowy ciągów pieszych i ścieżek rowerowych. Jedynym wymiernym kosztem będzie koszt opracowania i zatwierdzenia planu. Prognoza wykazuje ponadto, że brak jest podstaw do naliczenia opłat adiacenckich, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości prywatnych na skutek ewentualnych dalszych podziałów geodezyjnych, czy też z uwagi na budowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej. Ponadto uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art.36 ust.3 powyższej ustawy.

Przewiduje się, że funkcjonalność planu zostanie zachowana w okresie około 10 lat.

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz prognozy nakładów inwestycyjnych na inwestycje z zakresu infrastruktury, które stanowią zadanie własne gminy wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy i projekt planu kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Miejską w Stargardzie.

Podsumowanie.

Projekt planu jest sporządzany zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie Placu Wolności będą załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:500,
- 2) wyrys ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard* w skali 1:10 000,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania.

Prezydent Miasta
Krzysztof Zieliński

