

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz.741 i 784) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/109/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego, 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 ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego**, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 500;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie numerycznej.

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

§ 2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, standardów zagospodarowania i zabudowy terenów: terenów zabudowy śródmiejskiej, terenów usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej oraz terenów komunikacji drogowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 3. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,74 ha położony w obrębie geodezyjnym 6, ograniczony:

- 1) od strony północnej – linią rozgraniczającą ulicy Bolesława Limanowskiego (z włączeniem ulicy);
- 2) od strony zachodniej – linią rozgraniczającą ulicy Wojska Polskiego (bez ulicy);
- 3) od strony wschodniej – linią rozgraniczającą ulicy Stefana Okrzei (bez ulicy);
- 4) od strony południowej – granicą terenu szpitala.

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

3. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) **SM** – tereny zabudowy śródmiejskiej,
 - b) **UZ** – teren usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej;
- 2) tereny komunikacji drogowej: **KD** i **KPJ**.

Rozdział 2

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. 1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w Dziale I;
- 2) ustaleń ogólnych, zawartych w Dziale II;
- 3) ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych, zawartych w Dziale III;
- 4) ustaleń końcowych, zawartych w Dziale IV;
- 5) ustaleń zawartych w treści załącznika nr 1 – rysunku planu.

2. Dla poszczególnych terenów elementarnych – z wyjątkiem terenów komunikacji drogowej – sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi inżynierskiej.

3. Dla poszczególnych terenów elementarnych komunikacji drogowej sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) ustalenia komunikacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej.

4. Dla poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie rodzaje ustaleń, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane poprzez ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego.

5. W granicach terenów elementarnych występują – w uzasadnionych przypadkach – wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu.

6. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

7. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania oraz od istniejących lub projektowanych granic działek należy określić poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii rozgraniczającej lub stanowiącej granicę działki.

8. Tereny elementarne i ich wydzielania wewnętrzne oznaczone są w tekście oraz na rysunku planu symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: SM.01, dla wydzielania wewnętrznego np.: SM.01/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 01.KD.D.

9. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) linie wydzieleni wewnętrznych w obrębie terenów elementarnych;
- 3) oznaczenia terenów elementarnych i ich wydzieleni wewnętrznych;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone symbolem;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa dopuszczalnej zabudowy uzupełniającej pierzeję;
- 7) strefa dopuszczalnej zabudowy nad ciągiem pieszo-jezdnym;
- 8) lokalizacja przejazdów bramnych;
- 9) osie widokowe;
- 10) zamknięcia kompozycyjne;
- 11) lokalizacja głównych wejść/wjazdów na teren elementarny;
- 12) obowiązujące i dopuszczalne linie podziału terenu;
- 13) elewacje wymagające starannego opracowania;

- 14) place wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 15) lokalizacja terenów zieleni i rekreacji;
- 16) zasada kształtowania zieleni wysokiej;
- 17) rejon lokalizacji powierzchni biologicznie czynnej;
- 18) przebiegi sieci inżynierskich.

§ 5. Ilekroć w planie używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) **teren elementarny** – teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca usytuowanie lica ściany frontowej budynku, zgodnie z którą należy sytuować zabudowę, z dopuszczeniem wycofania fragmentów ściany frontowej o nie więcej niż 1,5 m na sumarycznej maksymalnej długości stanowiącej 20% długości tej ściany – obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy ryzalitów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń, o ile elementy te są wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza tę linię, elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, itp. oraz budynków towarzyszących lokalizowanych w głębi działki – szczególne warunki kształtowania obowiązującej linii zabudowy regulują ustalenia szczegółowe;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku – lico żadnej części budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy, rampy;
- 5) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa lokalizowana wzdłuż obowiązującej/nieprzekraczalnej linii zabudowy, tworząca pierzeję;
- 6) **zabudowa obrzeżna w układzie zwartym** – zabudowa lokalizowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, tworząca zwartą pierzeję, z dopuszczeniem w jej ciągłości przerw o sumarycznej maksymalnej wielkości stanowiącej 20% długości tej pierzei, z wyłączeniem narożników;
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość naziemnych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych i obiektów małej architektury, dla budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałej zabudowy – od poziomu terenu bezpośrednio przy obiekcie nie będącym budynkiem do najwyżej położonego punktu obiektu;
- 8) **dach płaski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 9) **dach niski** – forma dachu budynku, w którym nachylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35° – za formę dachu niskiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem większym niż 15°, a mniejszym niż 35°;
- 10) **dach stromy** – forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35° – za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 11) **wystawka** – nadbudówka w połaci dachu głównego, przekryta osobnym zadaszeniem o wysokości nie przewyższającej kalenicy dachu głównego, mieszcząca okna kondygnacji poddasza;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym na działce budowlanej – w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 13) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu definicji zawartej w przepisach odrębnych;
- 14) **oś widokowa** – kierunek obserwacji, wytyczony przez rozplanowanie i kompozycję zagospodarowania terenu;
- 15) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, o walorach kompozycyjnych i estetycznych;

- 16) **współczynnik nierównoczesności użytkowania miejsc postojowych** – współczynnik zmniejszający sumę liczby miejsc postojowych wyliczoną według § 11 pkt 2 lit.a;
- 17) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np. stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, 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.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego, inwestowania i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru rewitalizacji Śródmieście-Starówka – wymogi wynikające z położenia w obszarze rewitalizacji są realizowane poprzez ustalenia planu.

§ 7. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz z rysunkiem planu;
- 2) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 3) dla nowej zabudowy lokalizowanej na terenie strefy ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego obowiązuje ustalenie § 16 ust.3 pkt 5;
- 4) rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów jest możliwa pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu, z dopuszczeniem pkt 5;
- 5) dla istniejących budynków w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego typu dachu, niezgodnego z ustaleniami planu – obowiązuje zharmonizowanie przekryć dobudowanych lub nadbudowanych części obiektów z dachami istniejącymi;
- 6) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty i przebudowę;
- 7) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone są wskaźniki zagospodarowania terenu (powierzchnia oraz intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna), dopuszcza się ich zachowanie;
- 8) zasady kolorystyki elewacji budynków:
 - a) przy określaniu kolorystyki elewacji na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie systemu NCS, przy czym ustala się zakres kolorów: biel, beż, ugier, oranż, szarość, umbra naturalna i palona, siena naturalna i palona, oliwka - o odcieniach mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, gdzie dwie pierwsze cyfry oznaczają dopuszczalny udział czerni (20%), a dwie kolejne – dopuszczalny stopień chromatyczności (20%),
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 20% ich powierzchni oraz na elementach detali (płyty balkonów, lukarny, wiatrołapy itp),
 - c) odstępstwa od podanych wyżej zasad obowiązują zgodnie z § 18 ust.3 pkt 3 oraz ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 9) obiekty budowlane muszą zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) jako przestrzeń publiczną ustala się tereny: ulicy publicznej 01.KD.D oraz ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielania działek po granicach terenów elementarnych oraz wydzielen wewnątrznych w obrębie terenów elementarnych;
- 2) dopuszczenie scalenia, łączenia i podziału nieruchomości geodezyjnych w celu realizacji ustaleń planu;
- 3) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z obowiązującymi i dopuszczalnymi (chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) liniami podziału, określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się podziały pod warunkiem, że służą poprawie możliwości zagospodarowania istniejących nieruchomości oraz ich geometrycznego kształtu;
- 5) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;
- 6) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego i nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 7) zakaz podziału terenów ulic w ich liniach rozgraniczających dla celów nie związanych z funkcją ulic;
- 8) minimalne wielkości wydzielanych działek nie dotyczą terenów dojazdów wewnętrznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 9) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 2) na terenie objętym planem, poza przypadkami uwzględnionymi w ustaleniach szczegółowych, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych.

Rozdział 2

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

§ 11. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) zasady organizacji układu komunikacyjnego drogowego:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z ulic istniejących: ulicy 01.KD.D (Bolesława Limanowskiego), z ulic: Stefana Okrzei, Wojska Polskiego i Placu Juliusza Słowackiego (położonych poza obszarem planu) oraz z ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ,
 - b) istniejąca ulica 01.KD.D położona w granicach planu stanowi drogę publiczną;
- 2) zasady organizacji parkowania:
 - a) lokalizacja nowego obiektu oraz rozbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, skutkująca zwiększeniem zapotrzebowania liczby miejsc do parkowania, uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według następujących wskaźników parkingowych:
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - 1 miejsce na 3 łóżka w szpitalu,
 - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, ekspozycyjno-handlowego, biurowego, urzędu, banku,
 - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - 1 miejsce na 15 użytkowników obiektu wystawowego, galerii itp.
 - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w sali kinowej, teatralnej,
 - 1 miejsce na 20 użytkowników domu kultury, biblioteki,
 - 1 miejsce na 10 użytkowników sali konferencyjnej,
 - 1 miejsce na 20 miejsc siedzących w obiekcie kultu religijnego,

- 1 miejsce na 25 dzieci w przedszkolach i żłobkach,
 - 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego,
 - 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - 1 miejsce na 10 miejsc siedzących w lokalu gastronomicznym lub klubowym,
 - 1 miejsce na pokój hotelowy lub pensjonatowy,
- b) obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania, wynikającej ze wskaźników określonych w lit.a,
- c) dopuszcza się uwzględnienie w bilansowaniu miejsc postojowych na działce współczynnika nierównoczesności użytkowania miejsc postojowych w rozbiciu na funkcję mieszkalną i funkcje pozostałe – równego 0,7,
- d) w ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenów zabudowy nie mniej niż:
- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6 – 15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40,
 - 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 40.

§ 12. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, ciągów pieszo-jezdnich) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w lit.a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne - ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z sieci wodociągowej rozdzielczej w ulicy Bolesława Limanowskiego i ulicach: Stefana Okrzei, Wojska Polskiego, Placu Juliusza Słowackiego (poza obszarem planu) oraz poprzez sieci wodociągowe w obszarze planu i pozostałych ulicach;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do istniejących dwóch kolektorów ogólnospławnych w ulicy Stefana Okrzei – dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach na kanalizację rozdzielczą: sanitarną i deszczową;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą oraz nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do istniejących kolektorów ogólnospławnych w ulicy Stefana Okrzei oraz kanalizacji ogólnospławnej w ulicy Bolesława Limanowskiego i Wojska Polskiego (poza obszarem planu) lub do kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej w ulicy Stefana Okrzei, z których wody opadowe po podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych odprowadzane są do otwartego Kanału Młyńskiego i rzeki Iny (poza obszarem planu);
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej uwarunkowane jest spełnieniem wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;

- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji, realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonej powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych – ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej magistrali ciepłej zlokalizowanej w obszarze planu, zasilanej z magistrali ciepłej z kierunku ulicy Bolesława Limanowskiego – dopuszcza się utrzymanie kotłowni lokalnej opalanej paliwem gazowo-olejowym na terenie szpitala;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej – przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 17) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania oraz bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, ciepła – 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi – uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym wynikające z przepisów odrębnych

§ 13. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów) w strefie C – obszary zagrożone zanieczyszczeniami wód, dla której obowiązują zasady ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, woj. zachodniopomorskie” oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika.

2. Na terenie objętym planem wprowadza się zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu.

§ 14. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard Szczeciński I” nr 10904, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

2. Na terenie objętym planem zakazuje się wycinki drzewostanu, z wyjątkiem:

- 1) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 2) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich.

3. Wycinka drzew i krzewów nie związana z inwestycjami i zmianą przeznaczenia terenu powinna być warunkowana wprowadzeniem nowych nasadzeń.

4. W nowych nasadzeniach drzew należy stosować gatunki zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi, np. dąb, klon, kasztanowiec, lipa, jesion, wiąz.

5. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. Cały teren planu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, w której obowiązują określone poniżej zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

2. Ochronie w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego podlega:

- 1) historyczna kompozycja przestrzenna zespołu zabudowy obrzeżnej w układzie kamienicowym na posesjach z zielenią przydomową przy ulicy Bolesława Limanowskiego, zespołu zabudowy dawnej gazowni przy ulicy Stefana Okrzei 6 oraz zespołu zabudowy szpitala przy ulicy Wojska Polskiego 27;
- 2) historyczne rozplanowanie oraz przekroje ulic;
- 3) historyczne linie zabudowy i jej rozplanowanie;
- 4) historyczne podziały parcelacyjne;
- 5) formy architektoniczne zabudowy historycznej, w tym gabaryty, układ eksponowanych elewacji, stolarka okienna i drzwiowa, formy dachów i zwieńczeń oraz typ i kolorystyka pokrycia dachowego, tradycyjnie stosowany materiał budowlany i detal architektoniczny, urządzenia łączące obiekt z otaczającym terenem;
- 6) mała architektura, ogrodzenia, latarnie, szczyty;
- 7) układ zieleni wysokiej w obrębie szpitala, związanej z historyczną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

3. Warunki ochrony:

- 1) utrzymanie historycznego układu ciągów komunikacyjnych;
- 2) utrzymanie historycznych linii zabudowy;
- 3) utrzymanie historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 4) utrzymanie istniejącej zabudowy zabytkowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu;
- 5) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej;
- 6) utrzymanie zachowanych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków i zakazem niekontrolowanych dosadzeń.

§ 17. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych – kamienica przy ulicy Bolesława Limanowskiego 26, wpisana do rejestru zabytków pod nr rej. A-592, decyzją znak DZ-4140/08-1/AR/2010 z dnia 05 maja 2010 r.

2. Warunki ochrony dla powyższego obiektu:

- 1) trwale zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu;

- 2) utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 3) wszelkie działania w obrębie obiektu oraz jego najbliższego otoczenia mogą być prowadzone wyłącznie na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 18. 1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, określonych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu:

- 1) przy ulicy Bolesława Limanowskiego 16, 20, 24;
- 2) zespołu budynków dawnej gazowni przy ulicy Stefana Okrzei 6 (na działkach o numerach: 32/4 i 32/5, obręb 6) wraz z ogrodzeniem wzdłuż ulicy Stefana Okrzei.

2. W obiektach zabytkowych zakwalifikowanych do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków ochronie podlega:

- 1) forma architektoniczna obiektu, tzn. gabaryty, forma dachu oraz rodzaj i kolorystyka pokrycia, kompozycja elewacji, detal architektoniczny, stolarka okienna i drzwiowa;
- 2) substancja budowlana obiektu.

3. Warunki ochrony dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust.2:

- 1) trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu;
- 2) rewaloryzacja otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem;
- 3) wymóg ustalenia kolorystyki elewacji w oparciu o badania kolorystyki;
- 4) zakaz umieszczania na obiektach stacji przekaźnikowych telefonii.

§ 19. 1. Na terenie objętym planem ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określonych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu:

- 1) przy ulicy Bolesława Limanowskiego 14, 22, 30;
- 2) przy ulicy Wojska Polskiego 35;
- 3) zespołu budynków szpitala przy ulicy Wojska Polskiego 27 (budynek główny – dawny Szpital Moviusa, budynek dawnego oddziału męskiego, budynek dawnego oddziału żeńskiego, budynki zaplecza szpitalnego – laboratorium i dawna spalarnia), ogrodzenie wzdłuż ulicy Wojska Polskiego.

2. W obiektach zabytkowych zakwalifikowanych do ochrony poprzez plan ochronie podlega forma architektoniczna obiektu, tzn. gabaryty, forma dachu oraz rodzaj i kolorystyka pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Warunki ochrony dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust.1:

- 1) utrzymanie historycznej formy architektonicznej obiektu z ograniczonym zakresem dopuszczalnych przekształceń, określonych każdorazowo w ustaleniach szczegółowych, z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej;
- 2) zakaz umieszczania na obiektach stacji przekaźnikowych telefonii;
- 3) w przypadku konieczności rozbioru obiektu, wynikającej z utraty wartości technicznych, np. w wyniku zdarzenia losowego, potwierdzonej opinią techniczną, obowiązuje sporządzenie inwentaryzacji fotograficzno-budowlanej obiektu, z przekazaniem jednego egzemplarza do właściwego organu ds. ochrony zabytków.

§ 20. Teren objęty planem położony jest w całości w granicach proponowanego obszaru kulturowo-krajobrazowego OKK-06 „Dolina Iny” – wymogi ochrony krajobrazu kulturowego są realizowane poprzez ustalenia planu.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH
Rozdział 1

Ustalenia dla terenów zabudowy śródmiejskiej

§ 21. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny zabudowy śródmiejskiej o symbolach: SM.01, SM.02, SM.03, SM.04.

2. Tereny zabudowy śródmiejskiej SM przeznacza się na cele podstawowe – funkcji mieszkaniowej oraz usług właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta. W szczególności na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) budynków i lokali o funkcji usługowej, mieszczących usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000 m², gastronomii, hotelowe, administracyjne i biurowe, rzemiosła nieuciążliwego, wystawiennicze, służące celom oświatowym, kulturalnym, religijnym, socjalnym, zdrowotnym, sportu i rekreacji;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 11 pkt 2 (chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej), lokalizowanych w garażach i na parkingach terenowych;
- 4) obiektów tymczasowych wymienionych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 5) parkingów ogólnodostępnych;
- 6) garaży wielopoziomowych ogólnodostępnych;
- 7) pasaży, dojeżdż, przejść i dojazdów;
- 8) zieleni urządzonej;
- 9) elementów urządzenia terenu;
- 10) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach zabudowy śródmiejskiej zakazuje się lokalizowania:

- 1) usług produkcyjnych oraz motoryzacyjnych typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe itp.;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, chyba że ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 3) garaży i miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 4) stacji przekątnikowych telefonii lokalizowanych w formie masztów wolno stojących.

§ 22. Ustalenia dla terenu SM.01 o powierzchni 1,7400 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów SM,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielen wewnątrznych: SM.01/1 i SM.01/2,
- c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w istniejących budynkach jednorodzinnych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa obrzeżna wzdłuż ulicy Stefana Okrzei, wzdłuż dojazdu w granicach terenu wydzielen wewnątrznych SM.01/3 oraz wzdłuż zachodniej granicy terenu,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zabudowa mieszkaniowa wymieniona w pkt 1 lit.b kształtowana jako jednorodny zespół kompozycyjny,
- d) wysokość zabudowy – do 16,0 m, z zastrzeżeniem lit.e, lit.f oraz lit.g,

- e) wysokość zabudowy obrzeżnej wzdłuż ulicy Stefana Okrzei – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych (nie dotyczy obiektów zabytkowych),
- f) w zabudowie wzdłuż zachodniej granicy terenu wysokość najwyższego położonego punktu przekrycia budynku nie może przekraczać rzędnej 39,5 m npm,
- g) w zabudowie wzdłuż wydzielienia wewnętrznego SM.01/3 wysokość najwyższego położonego punktu przekrycia budynku nie może przekraczać rzędnej 36,0 m npm,
- h) dachy płaskie (nie dotyczy obiektów zabytkowych) – dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów, uzasadnionej wkomponowaniem obiektów w istniejący zespół zabudowy,
- i) w nowej zabudowie należy uwzględnić zastosowanie w elewacjach budynków cegły licowej ceramicznej,
- j) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki, z zastrzeżeniem lit.m,
- k) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 3,9,
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki, z zastrzeżeniem lit.m,
- m) dla zabudowy mieszkaniowej na terenie wydzielen w wewnętrznych: SM.01/1 i SM.01/2 powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki oraz powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
- n) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- o) lokalizacja terenów zieleni i rekreacji – zgodnie z rysunkiem planu,
- p) zasady kształtowania zieleni wysokiej – zgodnie z rysunkiem planu,
- q) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem, o funkcji handlowej, usług rzemieślniczych, gastronomicznej i rozrywkowej, umieszczanych z okazji i na czas trwania wystaw, imprez okolicznościowych itp.,
- r) w granicach wydzielienia wewnętrznego SM.01/1 obowiązuje urządzenie otwartego lub zamkniętego parkingu dla samochodów osobowych na potrzeby sądu rejonowego – do czasu zabudowy terenu zgodnie z planem dopuszcza się realizację parkingu terenowego oraz zachowanie i remonty istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z zakazem jego przebudowy i rozbudowy,
- s) w granicach wydzielen w wewnętrznych: SM.01/1 i SM.01/2 – skarpy do utrzymania, ukształtowania i utrwalenia zielenią niską i krzewiastą oraz sieć ciepła nadziemna – docelowo do przebudowy na sieć podziemną,
- t) w granicach wydzielienia wewnętrznego SM.01/3:
 - lokalizacja ogólnodostępnego dojazdu z placem do zawracania oraz przejścia pieszego,
 - nawierzchnia drobnoelementowa,
 - dopuszcza się zabudowę nad dojazdem w strefie wyznaczonej na rysunku planu, przy czym wysokość części nadbudowanej nie może przekraczać wysokości zabudowy wymienionej w lit.g,
 - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zieleni urządzonej (nasadzeń drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów, zieleni niskiej, trawników) oraz inżynierskich urządzeń sieciowych (z wyjątkiem stacji transformatorowych) i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
- b) dopuszcza się inne podziały niż określone linią dopuszczalnego podziału pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do ulicy Stefana Okrzei, ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ lub dojazdu w granicach terenu wydzielienia wewnętrznego SM.01/3 oraz przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wydzielanej – 600 m²;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,

- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 oraz ustalenie lit.c,
- b) zabytkowe obiekty dawnej gazowni przy ulicy Stefana Okrzei 6, oznaczone na rysunku planu numerami od 1 do 4, objęte ochroną i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 18 – ponadto obowiązuje:
- zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu numerami 1 i 2,
 - nakaz utrzymania elewacji budynków, oznaczonych na rysunku planu numerami 2, 3 i 4, w fakturze cegły ceramicznej,
 - dla budynku oznaczonego na rysunku planu numerem 2 – nakaz likwidacji wtórnych otworów i przywrócenia historycznej kompozycji elewacji,
 - dla budynków oznaczonych na rysunku planu numerami 3 i 4 dopuszcza się rozbudowę oraz połączenie w jeden zespół, z zachowaniem materiału, kompozycji, wystroju i kolorystyki elewacji (cegła licowa) oraz formy dachu budynku numer 3,
 - dla budynku oznaczonego na rysunku planu numerem 3 dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe,
 - dla budynku oznaczonego na rysunku planu numerem 4 dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację o wysokości nie większej niż 3/4 wysokości kondygnacji parteru, z wycofaniem z linii elewacji oraz przekryciem dachem płaskim, jednospadowym lub dwuspadowym,
 - w rozbudowie i nadbudowie należy uwzględnić zastosowanie współczesnych materiałów wykończeniowych, np. szkło, stal, aluminium,
- c) nakaz utrzymania historycznego tynkowanego, ceglanego ogrodzenia z filarami bramnymi oraz oryginalnymi lampami gazowymi, usytuowanego wzdłuż ulicy Stefana Okrzei na odcinku od budynku numer 1 do budynku numer 4,
- d) wymóg specjalnego opracowania posadzki placu, oznaczonego na rysunku planu;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy Stefana Okrzei położonej poza obszarem planu – bezpośrednio i poprzez działkę drogową nr 571/3 obręb 6 położoną poza obszarem planu – oraz z ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: SM.01, 02.KPJ lub spoza obszaru planu,
- b) utrzymanie przebiegu magistrali ciepłej w terenach wydzielen wewnętrznych: SM.01/1 i SM.01/2 oraz docelowo przebudowa magistrali na podziemną,
- c) dopuszcza się przebudowę kolektora kanalizacji ogólnospławnej,
- d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Ustalenia dla terenów: SM.02 o powierzchni 0,1880 ha i SM.03 o powierzchni 1,0550 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów SM,
- b) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 250 m²,
- c) w zabudowie wymienionej w pkt 2 lit.b obowiązuje zakaz lokalizacji innych funkcji niż mieszkaniowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic: 01.KD.D (Bolesława Limanowskiego), Stefana Okrzei i Wojska Polskiego, na wydzielonych działkach – w strefach wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się lokalizację zabudowy uzupełniającej pierzeję,
 - b) zabudowa obrzeżna w układzie zwartym wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość zabudowy obrzeżnej wymienionej w lit.a – do 16,0 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - e) dla zabudowy wymienionej w lit.a obowiązują dachy charakterystyczne dla zabudowy kamienicowej – o stromych połaciach eksponowanych od strony ulic – dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów, uzasadnionej wkomponowaniem obiektów w istniejący zespół zabudowy,
 - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki, z zastrzeżeniem lit.i,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,6 do 4,5,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki, z zastrzeżeniem lit.i,
 - i) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy wymienionej w pkt 2 lit.b:
 - szerokość frontów wyznaczona obowiązującymi i dopuszczalnymi liniami podziału terenu, z dopuszczeniem odstępstw, określonych w definicji zabudowy obrzeżnej w układzie zwartym, pod warunkiem usytuowania ściany budynku na jednej z linii podziału terenu oraz zachowania minimalnej szerokości frontu – 14 m,
 - wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne,
 - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki, wyznaczonej zgodnie z pkt 3 lit.c,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni działki, wyznaczonej zgodnie z pkt 3 lit.c,
 - dachy płaskie,
 - lokalizacja głównych wejść do budynków od strony ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ,
 - obowiązuje zapewnienie wymaganej liczby miejsc postojowych w garażach – dopuszcza się ich realizację poza obrysem budynku, pod warunkiem usytuowania górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom przylegającego terenu 02.KPJ,
 - dopuszcza się dojazdy do garaży, wymienionych w tiret siódme, z ulicy Bolesława Limanowskiego,
 - j) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej w strefie zabudowy obrzeżnej (frontowej) – dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych, garaży oraz altan ogrodowych wyłącznie w głębi działki poza linią tylnych elewacji zabudowy obrzeżnej,
 - k) dla zabudowy towarzyszącej wymienionej w lit.j – wysokość do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, dachy niskie symetryczne – dopuszcza się dachy jednospadowe i dachy płaskie,
 - l) lokalizacja przejazdów bramnych – zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych z zielenią rekreacyjną na dachach,
 - n) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
 - o) lokalizacja terenów zieleni i rekreacji – zgodnie z rysunkiem planu,
 - p) w granicach terenu SM.03 sieć ciepła nadziemna – docelowo do przebudowy na sieć podziemną;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) podział terenu zgodnie z obowiązującymi i dopuszczalnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się scalenia oraz łączenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek pod budynki wielorodzinne wymienione w pkt 2 lit.b – minimalna wielkość działki – 90 m²;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 oraz ustalenie lit.e,
- b) zabytkowa kamienica przy ulicy Bolesława Limanowskiego 26, wskazana na rysunku planu, wpisana do rejestru zabytków i objęta ochroną na podstawie przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia zawarte w § 17,
- c) zabytkowe obiekty przy ulicy Bolesława Limanowskiego 16, 20, 24, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 18 – ponadto obowiązują:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy, z wyjątkiem urządzeń służących do transportu pionowego (z zakazem ich lokalizacji na eksponowanych elewacjach),
 - nakaz utrzymania/przywrócenia historycznych podziałów stolarki okiennej,
 - w budynku przy ulicy Bolesława Limanowskiego 24 – nakaz utrzymania/odtworzenia naświetla drzwiowego,
- d) zabytkowe obiekty przy ulicy Bolesława Limanowskiego 14, 22, 30, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną i ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 19 – ponadto obowiązują:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy, z wyjątkiem urządzeń służących do transportu pionowego (z zakazem ich lokalizacji na eksponowanych elewacjach),
 - nakaz utrzymania/przywrócenia historycznych podziałów stolarki okiennej,
 - w budynkach przy ulicy Bolesława Limanowskiego 22, 30 – nakaz utrzymania/odtworzenia stolarki drzwiowej – w budynku nr 22 – bramy z bogatą dekoracją snycerską, z naświetlami i nadświetlem, w budynku nr 30 – drzwi wejściowych 1-skrzydłowych płycinowych z nadświetlem,
- e) nakaz zachowania ceglanego muru oporowego w linii zabudowy oraz zieleni ogrodu na posesji przy ulicy Bolesława Limanowskiego 16;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulic: 01.KD.D (Bolesława Limanowskiego), Stefana Okrzei i Wojska Polskiego położonych poza obszarem planu oraz z ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2;

7) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: 01.KD.D, SM.02, SM.03, 02.KPJ lub spoza obszaru planu,
- b) utrzymanie przebiegu magistrali ciepłej w terenach: SM.02, SM.03 oraz docelowo przebudowa magistrali na podziemną,
- c) dopuszcza się utrzymanie przebiegu gazociągu średniego ciśnienia oraz jego przebudowę, rozbudowę, remont.

§ 24. Ustalenia dla terenu SM.04 o powierzchni 0,2704 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów SM,
- b) w nowej zabudowie dopuszcza się funkcję mieszkaniową na kondygnacjach powyżej parteru;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa obrzeżna wzdłuż ulicy Wojska Polskiego,
- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) wysokość zabudowy – do 16,0 m, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych – z zastrzeżeniem lit.d,
- d) wysokość zabudowy poza częścią frontową – do 4 kondygnacji nadziemnych,
- e) zamknięcie kompozycyjne na osi ulicy Środkowej budynkiem (zespołem zabudowy) spełniającym poniższe warunki:
 - obiekt o architekturze współczesnej, inspirowanej kompozycją elewacji sąsiadującej zabudowy historycznej,
 - wysokość mierzona do okapu/attyki nie przekraczająca analogicznej wysokości sąsiadującego obiektu położonego przy ulicy Wojska Polskiego 35,
 - poziom posadzki parteru w trakcie od ulicy Wojska Polskiego – od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem chodnika,
 - elewacje wzdłuż ulicy Wojska Polskiego i ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ oraz elementy urządzenia terenu – z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych,
 - dopuszcza się uczytelnienie w elewacji frontowej dopuszczalnej linii podziału terenu poprzez zróżnicowanie rozwiązań architektonicznych dla obu części fasady,
- f) dachy strome lub płaskie – dopuszcza się dachy niskie,
- g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,9 do 4,0,
- i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
- j) dopuszcza się zabudowę na granicy działki,
- k) oś widokowa – zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział terenu zgodnie z obowiązującymi i dopuszczalnymi liniami podziału, określonymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się scalenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16,
- b) zabytkowa kamienica przy ulicy Wojska Polskiego 35, wskazana na rysunku planu, objęta ochroną i ujęta w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 19 – ponadto obowiązują:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - nakaz utrzymania/przywrócenia historycznych podziałów stolarki okiennej;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z ulicy Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu oraz z ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ,
- b) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2, z zastrzeżeniem lit.c,

c) dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6), położonych przy ulicy Wojska Polskiego, dopuszcza się:

- zapewnienie do 20% miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych,
- obniżenie wskaźnika parkingowego, ustalonego w § 11 pkt 2 lit.a tiret pierwsze, do 1,0 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;

7) **zasady obsługi inżynierskiej** - zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: SM.04, SM.03 lub spoza obszaru planu.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenów usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej

§ 25. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się teren usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej o symbolu UZ.05.

2. Teren usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej UZ przeznacza się na cele podstawowe – funkcji usługowych związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej w zakresie ochrony zdrowia, opieki i pomocy społecznej.

3. Na terenie usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizację:

- 1) lokali i obiektów handlu i gastronomii, jako funkcji towarzyszącej;
- 2) obiektów i urządzeń biurowych oraz socjalnych;
- 3) miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, w niezbędnej ilości określonej na podstawie wymagań ustalonych w § 11 pkt 2, lokalizowanych na własnej działce;
- 4) dojść, przejść i dojazdów;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) elementów urządzenia terenu;
- 7) inżynierskich urządzeń sieciowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej zakazuje się lokalizowania stacji przekątnikowych telefonii w formie masztów wolno stojących.

5. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.

§ 26. Ustalenia dla terenu UZ.05 o powierzchni 3,6117 ha:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej, zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów UZ,
- b) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 50 m²;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obowiązuje zharmonizowanie nowych obiektów z istniejącą zabudową szpitala,
- c) wysokość zabudowy – do 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych – z zastrzeżeniem lit.d,
- d) zamknięcie kompozycyjne na osi Placu Juliusza Słowackiego budynkiem o dopuszczalnej wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych (trzecia kondygnacja w poddaszu) – obowiązuje stromy dach czterospadowy o pokryciu ceramicznym lub ceramicznopodobnym w odcieniu czerwieni,
- e) przy ulicy Wojska Polskiego dopuszcza się lokalizację – w strefie wyznaczonej na rysunku planu – budynku o wysokości od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, stanowiącego kontynuację zabudowy obrzeżnej, pod warunkiem zapewnienia w kondygnacji parteru przejazdu dla drogi pożarowej,
- f) dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit.d – dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów, uzasadnionej wkomponowaniem nowych obiektów w istniejący zespół zabudowy,

- g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 2,0,
 - i) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
 - j) wymóg specjalnego opracowania posadzki placu, oznaczonego na rysunku planu,
 - k) lokalizacja terenów zieleni i rekreacji – zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) oś widokowa i ciąg widokowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) zasady kształtowania zieleni wysokiej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie oraz scalenie nieruchomości geodezyjnych w obrębie działki;
- 4) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
 - b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16,
 - b) zabytkowe obiekty szpitala przy ulicy Wojska Polskiego 27, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną i ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 19 – ponadto obowiązują:
 - zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów,
 - nakaz utrzymania/przywrócenia historycznych podziałów stolarki okiennej,
 - nakaz utrzymania/odtworzenia stolarki drzwiowej w dawnym budynku męskim – drzwi 2- skrzydłowych płycinowych z wielopolowym nadświetlem,
 - zakaz lokalizacji nowych wystawek oraz okien połaciowych w połaciach dachowych,
 - c) nakaz utrzymania istniejącej historycznej formy tynkowanego, zestopniowanego ogrodzenia z filarami wzdłuż ulicy Wojska Polskiego;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługa z ulicy Wojska Polskiego i Placu Juliusza Słowackiego położonych poza obszarem planu oraz z ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ,
 - b) w granicach szpitala obowiązuje zapewnienie dojazdu o parametrach drogi pożarowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2;
- 7) **zasady obsługi inżynierskiej:**
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: UZ.05, SM.03, SM.01/1, 01.KD.D, 02.KP.J lub spoza obszaru planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn,
 - c) dopuszcza się przebudowę kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację sanitarną i deszczową oraz budowę zbiornika retencyjnego wód opadowych,
 - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej kotłowni lokalnej na paliwo gazowo-olejowe, stacji redukcyjno-pomiarowej gazu i zbiornika oleju oraz ich przebudowę, rozbudowę, remont,

- e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego nadziemnego zbiornika wody oraz jego przebudowę, rozbudowę, remont,
- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów komunikacji drogowej

§ 27. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się tereny komunikacji drogowej o symbolach:

- 1) 01.KD.D – ulica klasy dojazdowej;
- 2) 02.KPJ – ciąg pieszo-jezdny.

2. Tereny komunikacji drogowej przeznacza się na cele podstawowe – funkcji transportu samochodowego oraz ruchu pieszego i rowerowego, w szczególności lokalizacji ulic układu podstawowego i obsługującego oraz ulic wewnętrznych i urządzeń organizacji ruchu.

3. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) zatok postojowych przyulicznych i stanowisk parkingowych dla samochodów osobowych;
- 3) parkingów rowerowych;
- 4) wiat przystankowych;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) zieleni przyulicznej;
- 7) oświetlenia ulic;
- 8) elementów wyposażenia ulic;
- 9) inżynierskich urządzeń sieciowych, z wyłączeniem urządzeń kubaturowych;
- 10) sieci infrastruktury technicznej.

§ 28. Ustalenia dla terenu **01.KD.D** o powierzchni 0,5303 ha:

1) **przeznaczenie terenu** – ulica klasy D (dojazdowa) – istniejąca ulica Bolesława Limanowskiego;

2) **ustalenia komunikacyjne:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna w granicach własności od 14,8 m do 18,1 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój poprzeczny: 1 pas ruchu (jedna jezdnia jednopasowa), pas postojowy, obustronne chodniki;

3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
- b) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew, zieleni niskiej, trawniki;

4) **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- a) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- b) dopuszcza się łączenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;

5) **zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:**

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się budowę sieci ciepłej i kanalizacji deszczowej.

§ 29. Ustalenia dla terenu **02.KPJ** o powierzchni 0,3456 ha:

1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;

2) ustalenia komunikacyjne:

- a) ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,4 m do 9,0 m,
- c) place nawrotu z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do parkowania - zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się oświetlenie uliczne jednostronne,
 - b) nawierzchnia drobnoelementowa,
 - c) dopuszcza się zabudowę nad ciągiem pieszo-jezdnym w strefie wyznaczonej na rysunku planu, przy czym wysokość części nadbudowanej nie może przekraczać wysokości zabudowy wymienionej w § 24 pkt 2 lit.e,
 - d) dopuszcza się w wolnych przestrzeniach nasadzenia drzew, szpalerów zieleni krzewiastej, żywopłotów oraz zieleni niskiej, trawniki,
 - e) w granicach terenu sieć ciepła nadziemna – do przebudowy na sieć podziemną;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się łączenie nieruchomości w liniach rozgraniczających ulicy;

5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:

- a) teren położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 123 – Stargard – Goleniów), dla którego obowiązują przepisy odrębne, oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika,
- b) teren położony w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I”, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16;

6) zasady obsługi inżynierskiej:

- a) obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,
- b) w granicach terenu magistrała ciepła – do przebudowy na podziemną.

**DZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 30. Na całym obszarze planu ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu 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%, z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

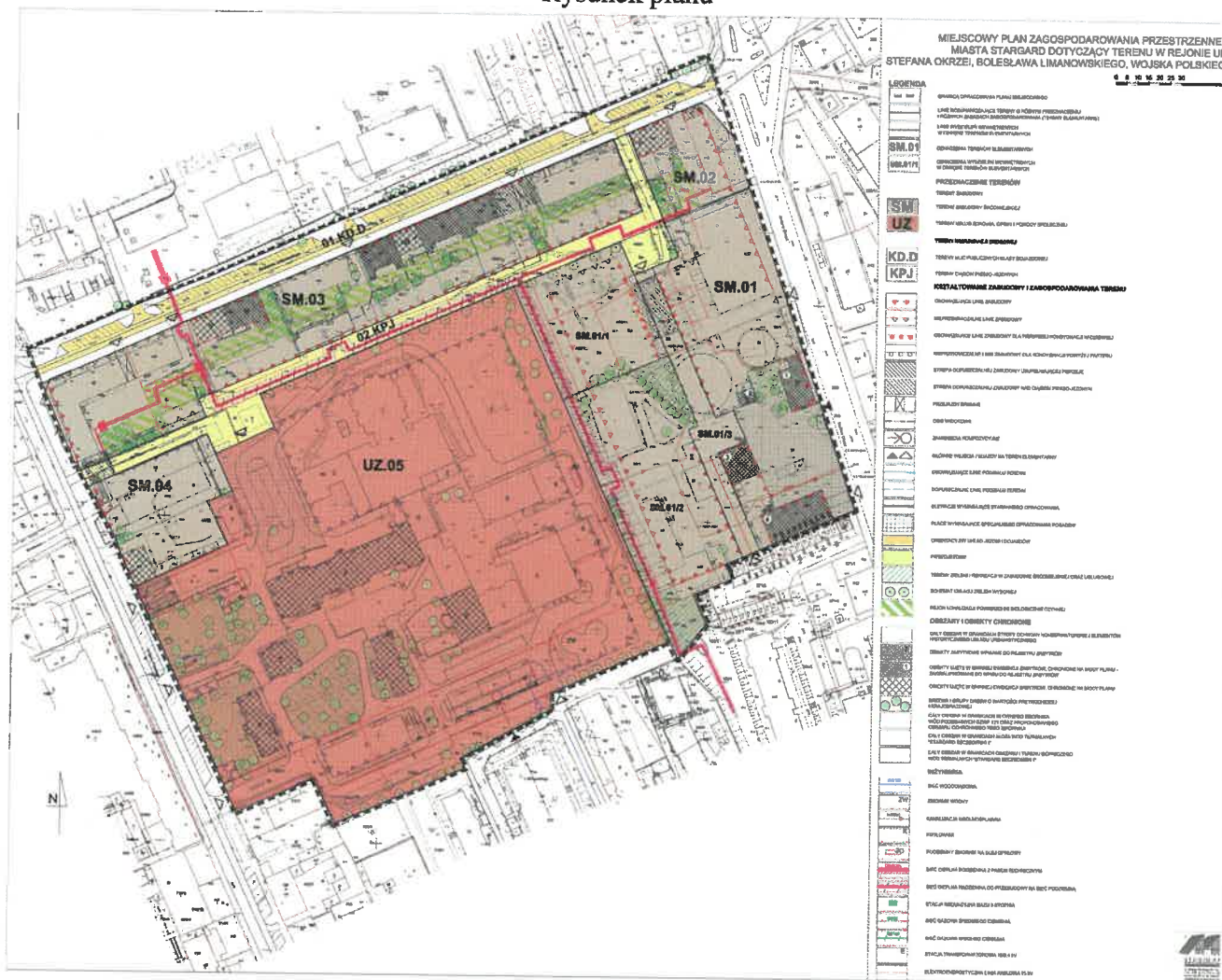
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

Opinia Nr 36/2021
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY
Monika Kaszczyszyn-Skiba
Sz-664

11.05.21

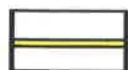
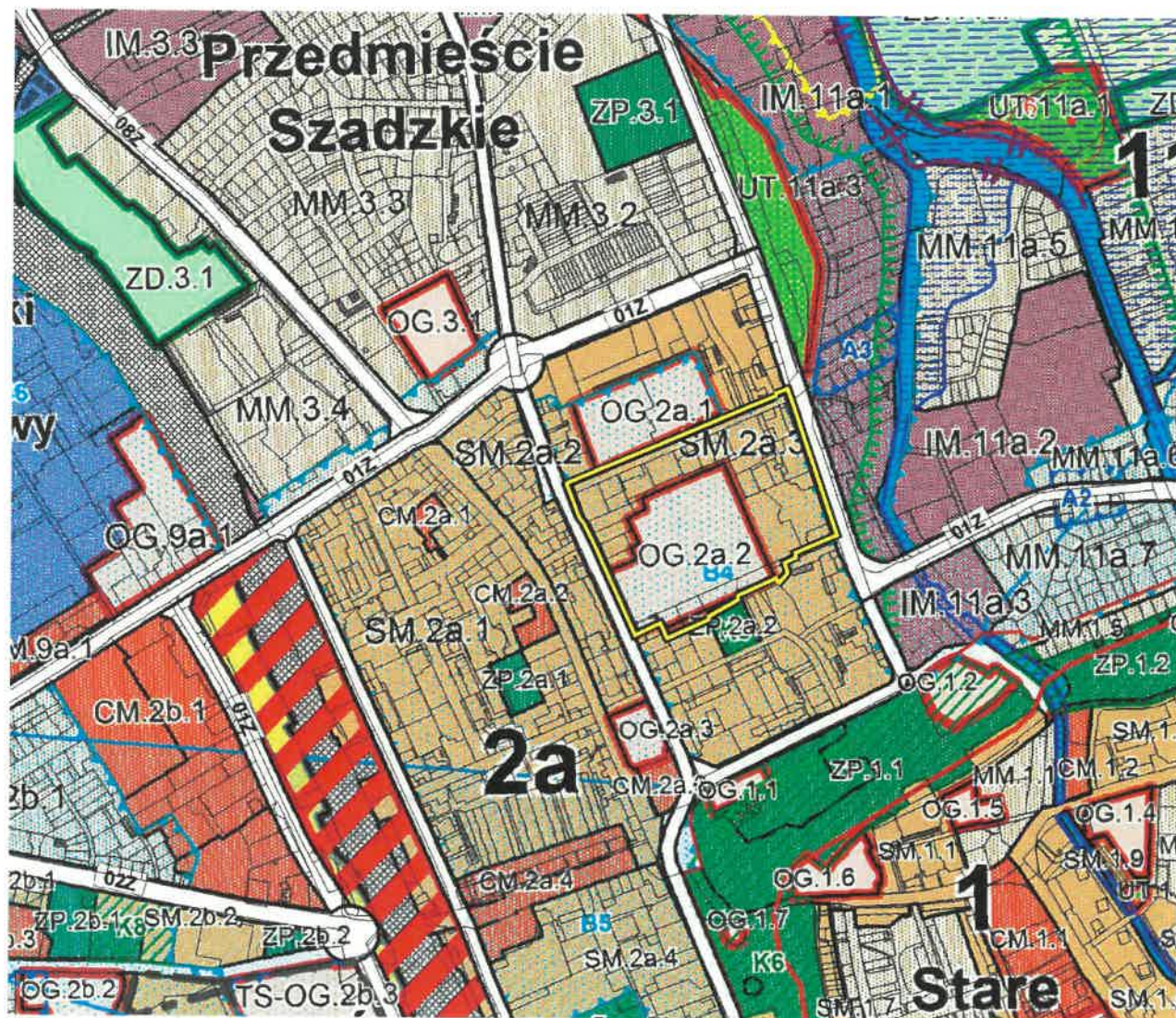
**Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia**

Rysunek planu



Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”

Skala 1:10 000



GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

FUNKCJA TERENU W STUDIUM



SM - TERENY ŚRÓDMIEJSKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH



OG - TERENY DLA POTRZEB POWSZECHNYCH GMINY

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 2021 r. poz.741 i 784) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego*, wyłożonego w dniach od 09 lutego do 10 marca 2021 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 26 marca 2021 roku terminie – 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

§ 2. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 125/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) przy ul. Wojska Polskiego, dotyczące:
 - a) zmniejszenia wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z 1,5 na 0,75 miejsca na 1 mieszkanie – uwaga nieuwzględniona - w planie dopuszczona jest możliwość uwzględnienia w bilansowaniu miejsc postojowych na działce współczynnika nierównoczesności użytkowania miejsc postojowych w rozbiciu na funkcję mieszkalną i funkcje pozostałe – równego 0,7 - dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 nastąpiła korekta zapisów planu, umożliwiająca dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) obniżenie wskaźnika parkingowego do 1,0 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) umożliwienia lokalizacji miejsc do parkowania poza granicami działki inwestycyjnej – uwaga uwzględniona - dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 nastąpiła korekta zapisów planu, umożliwiająca dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) dopuszczenie lokalizacji do 20% miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych,
 - c) wykreślenia zapisu o dopuszczeniu realizacji garażu podziemnego poza obrysem budynku „pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu” – uwaga uwzględniona - dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 został usunięty zapis o konieczności realizacji górnego poziomu stropu garażu nie wyżej niż poziom terenu - wprowadzony natomiast został zapis ustalający poziom posadzki parteru w trakcie od ul. Wojska Polskiego od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem chodnika,
 - d) zmiany zapisu o obowiązku zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania w garażu podziemnym – uwaga uwzględniona - dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 został usunięty zapis o obowiązku zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania w garażu podziemnym - dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) dopuszczona została lokalizacja do 20% miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych,

- e) likwidacji ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ na terenie działki o numerze 549/1 – uwaga nieuwzględniona - jednym z ustawowych i podstawowych obowiązków planu jest regulacja zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - planowany ciąg pieszo-jezdny 02.KPJ, ukształtowany jako droga z poszerzeniem w postaci dwóch prostokątnych placów, o drobnoelementowej nawierzchni, z towarzyszącą zielenią, oprócz funkcji komunikacyjnej ma istotne znaczenie jako element organizacji przestrzeni wewnątrz kwartału zabudowy śródmiejskiej oraz estetyczne - realizacja tego ciągu umożliwi efektywne wykorzystanie terenu, otwierając nowe możliwości zainwestowania wnętrza kwartału (poprzez ukształtowanie ciągów zabudowy wzdłuż terenu szpitala oraz obsługę terenu szpitala z uwzględnieniem jego przyszłej rozbudowy) - obecne zainwestowanie terenu, wynikające z dotychczasowego zagospodarowania, ma ulec przekształceniom zgodnie z założeniem lokalizacji na tym obszarze funkcji usługowych właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta (co już ma miejsce – lokalizacja obiektu sądu rejonowego przy ul. Stefana Okrzei) oraz rewaloryzacji licznie występujących obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem - w te założenia wpisuje się planowany ciąg 02.KPJ - ponadto plan miejscowy sporządza się jako narzędzie regulacji zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania przestrzeni w okresie perspektywicznym, a nie dla doraźnego działania - dlatego nawet jeśli obecnie nie przewiduje się przebudowy fragmentu istniejącej magistrali ciepłej na podziemną, ustalenia planu powinny zapewnić rezerwację terenu dla przyszłych działań - projekt planu umożliwia zabudowę całej pierzei wzdłuż ul. Wojska Polskiego, z dopuszczeniem zabudowy nad ciągiem pieszo-jezdnym - ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki, co łącznie z zabudową nad ciągiem pieszo-jezdnym stanowi równowartość wnioskowanej wielkości (60% powierzchni działki) - rezerwa terenu pod ciąg pieszo-jezdny zapewnia łatwiejszy dostęp do usług lokalizowanych w dolnych kondygnacjach i może przyczynić się do wzbogacenia i uatrakcyjnienia programu inwestycji - nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie pomniejszają powierzchni obecnych budynków i uwzględniają historyczne zagospodarowanie - do czasu zagospodarowania całego ciągu pieszo-jezdnego możliwe jest wykorzystywanie jego części przebiegającej przez działkę 549/1 dla obsługi terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04;
- 2) uwagi zgłoszone przez WIZART Sp. z o.o. Spółkę komandytową w sprawie działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) przy ul. Wojska Polskiego, dotyczące:
- a) zmniejszenia wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z 1,5 na 1,0 miejsca na 1 mieszkanie oraz umożliwienia lokalizacji miejsc do parkowania poza granicami działki inwestycyjnej – uwaga uwzględniona - dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 nastąpiła korekta zapisów planu, umożliwiająca dla działek o numerach: 446 i 549/1 (obręb 6) obniżenie wskaźnika parkingowego do 1,0 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej oraz dopuszczenie lokalizacji do 20% miejsc do parkowania poza terenem inwestycji i poza terenem dróg publicznych, w ramach możliwości własnych inwestora lub na stanowiskach ogólnodostępnych,
 - b) wykreślenia zapisu o dopuszczeniu realizacji garażu podziemnego poza obrysem budynku „pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu” – uwaga uwzględniona - dla terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04 został usunięty zapis o konieczności realizacji górnego poziomu stropu garażu nie wyżej niż poziom terenu - wprowadzony natomiast został zapis ustalający poziom posadzki parteru w trakcie od ul. Wojska Polskiego od 0,0 m do 0,5 m nad poziomem chodnika,
 - c) likwidacji ciągu pieszo-jezdnego 02.KPJ na terenie działki o numerze 549/1 – uwaga nieuwzględniona - jednym z ustawowych i podstawowych obowiązków planu jest regulacja zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - planowany ciąg pieszo-jezdny 02.KPJ, ukształtowany jako droga z poszerzeniem w postaci dwóch prostokątnych placów,

o drobnoelementowej nawierzchni, z towarzyszącą zielenią, oprócz funkcji komunikacyjnej ma istotne znaczenie jako element organizacji przestrzeni wewnątrz kwartału zabudowy śródmiejskiej oraz estetyczne - realizacja tego ciągu umożliwi efektywne wykorzystanie terenu, otwierając nowe możliwości zainwestowania wnętrza kwartału (poprzez ukształtowanie ciągów zabudowy wzdłuż terenu szpitala oraz obsługę terenu szpitala z uwzględnieniem jego przyszłej rozbudowy) - obecne zainwestowanie terenu, wynikające z dotychczasowego zagospodarowania, ma ulec przekształceniom zgodnie z założeniem lokalizacji na tym obszarze funkcji usługowych właściwych dla śródmiejskiej strefy miasta (co już ma miejsce – lokalizacja obiektu sądu rejonowego przy ul. Stefana Okrzei) oraz rewaloryzacji licznie występujących obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem - w te założenia wpisuje się planowany ciąg 02.KPJ - ponadto plan miejscowy sporządza się jako narzędzie regulacji zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania przestrzeni w okresie perspektywicznym, a nie dla doraźnego działania - dlatego nawet jeśli obecnie nie przewiduje się przebudowy fragmentu istniejącej magistrali ciepłej na podziemną, ustalenia planu powinny zapewnić rezerwację terenu dla przyszłych działań - projekt planu umożliwi zabudowę całej pierzei wzdłuż ul. Wojska Polskiego, z dopuszczeniem zabudowy nad ciągiem pieszo-jezdnym - ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki, co łącznie z zabudową nad ciągiem pieszo-jezdnym stanowi równowartość wnioskowanej wielkości (60% powierzchni działki) - rezerwa terenu pod ciąg pieszo-jezdny zapewnia łatwiejszy dostęp do usług lokalizowanych w dolnych kondygnacjach i może przyczynić się do wzbogacenia i uatrakcyjnienia programu inwestycji - nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie pomniejszają powierzchni obecnych budynków i uwzględniają historyczne zagospodarowanie - do czasu zagospodarowania całego ciągu pieszo-jezdnego możliwe jest wykorzystywanie jego części przebiegającej przez działkę 549/1 dla obsługi terenu zabudowy śródmiejskiej SM.04.

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 2021 r. poz.741 i 784) 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 2020 r. poz.713 i 1378), zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji niniejszym planem obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Tereny elementarne, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

Lp.	Oznaczenie terenu elementarnego w planie	Ustalone w planie przeznaczenie terenu wraz z zakresem inwestycji
1.	02.KPJ	Realizacja ciągu pieszo-jezdnego wraz z sieciami uzbrojenia terenu, w tym przebudową magistrali ciepłowniczej

§ 3. Sposób realizacji inwestycji gminnych wykazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo budowlane;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art.7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz.716);
- 3) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz.1219, z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalone w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz.305), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w corocznej 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 drogi na terenie elementarnym wskazanym w § 2 finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej, modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art.15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz.2028), 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 2021 r. poz.716).

§ 6. Realizacja i finansowanie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

Załącznik nr 5
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr VIII/109/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego*.

Plan obejmuje teren o powierzchni około 7,7 ha położony obrębie geodezyjnym 6, na obszarze śródmieścia Stargardu – na północny-zachód od Starego Miasta, ograniczony:

- 1) od strony północnej – linią rozgraniczającą ulicy Bolesława Limanowskiego (z włączeniem ulicy),
- 2) od strony zachodniej – linią rozgraniczającą ulicy Wojska Polskiego (bez ulicy),
- 3) od strony wschodniej – linią rozgraniczającą ulicy Stefana Okrzei (bez ulicy),
- 4) od strony południowej – granicą terenu szpitala.

Aktualnie teren opracowania nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Granice opracowania planu od strony ulic Wojska Polskiego i Stefana Okrzei przylegają do granic planów zagospodarowania przestrzennego dla sąsiednich terenów.

Na obszarze opracowania występują obiekty użyteczności publicznej (szpital, sąd w trakcie budowy, obiekt dawnego kina), część administracyjno-biurowa i magazynowa Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa o charakterze śródmiejskim. Tereny objęte planem podlegają sukcesywnym przekształceniom w związku z wprowadzaniem funkcji usługowych. Celem opracowania planu było określenie zasad zabudowy i zagospodarowania tych obszarów, zwłaszcza zasad zabudowy uzupełniającej w pierzejach ulic Stefana Okrzei i Wojska Polskiego, a także określenie szczegółowych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Sporządzony projekt zakłada kontynuację na obszarze planu lokalizacji funkcji publicznych i usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej, przy założeniu przekształcenia terenów – zwłaszcza w pasie przy ulicy Stefana Okrzei – w celu podniesienia ich rangi, zgodnie z ustaloną w Studium kategorią śródmiejskich terenów mieszkaniowych oraz lokalizacją usług administracji publicznej (budowa Sądu Rejonowego); plan określa warunki dla lokalizacji uzupełniającej zabudowy śródmiejskiej wzdłuż ulicy Wojska Polskiego oraz zasady rozbudowy szpitala.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej elementów historycznego układu urbanistycznego. Ustalenia planu zapewniają ochronę i wyeksponowanie walorów kulturowych oraz wartościowych elementów układu przestrzennego, ochronę historycznych zespołów zabudowy (szpitala i dawnej gazowni) oraz poszczególnych obiektów zabytkowych, a także ochronę i wyeksponowanie walorów krajobrazowych i powiązań widokowych wynikających z ukształtowania terenu oraz jego zagospodarowania.

Obsługę komunikacyjną oraz w zakresie obsługi inżynierskiej zapewnia się poprzez układ istniejących ulic i projektowanych ciągów pieszo-jezdných oraz tereny infrastruktury położone w granicach planu. Plan zakłada poprawę warunków w zakresie obsługi komunikacyjnej, zwłaszcza dostępności terenów poprzez wykształcenie układu ciągów pieszo-jezdných wewnątrz terenu oraz ich powiązanie z sąsiedztwem, a także uporządkowanie i rozbudowę układu infrastruktury, z uwzględnieniem rozwiązań chroniących środowisko.

Teren objęty planem położony jest w całości w granicach obszaru rewitalizacji Śródmieście-Starówka. Ustalenia projektu planu realizują wymogi wynikające z położenia w obszarze rewitalizacji.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag.

Projekt planu został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej, ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2021 r. poz.741 i 784) 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 2021 r. poz.247), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w dniu 05 sierpnia 2019 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 07 sierpnia 2019 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko - art.53 ustawy o uioś,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz rozpatrzono w dniu 15 lipca 2020 r. wnioski do planu - 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 9 lutego do 10 marca 2021 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 1 lutego 2021 r. w prasie lokalnej, a także przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej. Zorganizowano w dniu 4 marca 2021 r. dyskusję publiczną 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 26 marca 2021 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) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma z uwagami – Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 125/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu - art.17 pkt 12 ustawy o pizp oraz art.42 pkt 1 ustawy o uioś - informacja o rozpatrzeniu uwag zawarta jest w załączniku nr 3 do projektu uchwały.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard*”. Wyrys ze Studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

W Studium w granicach opracowania planu wskazane zostały następujące kategorie przeznaczenia terenu, ustalające dominującą funkcję oraz zasady i standardy zagospodarowania terenu:

SM – tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych,

OG – tereny dla potrzeb powszechnych gminy.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają zapisanych w Studium kategorii przeznaczenia terenu i odpowiadają ustalonym standardom urbanistycznym zagospodarowania i zabudowy terenu. Wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do specyfiki terenu, istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i zabudowy, podziałów geodezyjnych oraz lokalnych warunków ochrony środowiska. 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.” Plan spełnia również zapisane w Studium wymogi ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- inwentaryzacja urbanistyczna i analizy,
- opracowanie ekofizjograficzne,

- koncepcja planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 30 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na całym obszarze planu – z wyłączeniem terenów stanowiących inwestycje celu publicznego – w wysokości 30%.

Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utworzono zbiór danych przestrzennych, obejmujący:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie,
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie z art.67a ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dane przestrzenne do planu miejscowego (zapisane w formie elektronicznej) stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o pizp.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych i projektu planu uwzględnione zostały określone w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W szczególności wymagania i potrzeby wynikające z art.1 ust.2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w następujący sposób:

- 1) odnośnie art.1 ust.2 pkt 1:
Projekt planu poprzedzono sporządzeniem koncepcji planu, będącej wynikiem analiz urbanistycznych, w której przedstawiono, w oparciu o główne założenia projektowe, zasady rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym zasady kształtowania nowej oraz przekształceń istniejącej zabudowy, zasady kształtowania zieleni i komunikacji oraz zasady obsługi inżynierskiej, w nawiązaniu do sąsiadującego układu urbanistycznego i z poszanowaniem istniejących walorów kulturowych przestrzeni.
Konstrukcja tekstu planu, słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń planu (§ 5) oraz powiązania tekstu z rysunkiem planu ograniczają dowolność interpretacji ustaleń; ustalenia ogólne § 6 ÷ § 10 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych precyzują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, inwestowania oraz kształtowania ładu przestrzennego.
- 2) odnośnie art.1 ust.2 pkt 2:
W ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych dla terenów elementarnych określono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające położenie obszaru objętego planem, jego walory architektoniczne i krajobrazowe, a także sąsiedztwo obszaru objętego planem.
Dla poszczególnych terenów elementarnych określono m.in.: przeznaczenie terenu, linie zabudowy, zasady kształtowania nowej zabudowy oraz przekształceń zabudowy istniejącej (wysokość zabudowy, wymagania architektoniczne dotyczące formy zabudowy, kształt dachów, kolorystyka obiektów), zasady kształtowania zieleni, zasady kształtowania powiązań widokowych, zasady podziału terenów oraz zasady zagospodarowania terenu (maksymalną powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie

czynną), zasady kształtowania przestrzeni publicznych, a także zasady ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego.

3) odnośnie art.1 ust.2 pkt 3:

W § 13 ÷ § 15 tekstu planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na obszarze planu, położonym w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 123 Stargard-Goleniów oraz w granicach proponowanego obszaru ochronnego tego zbiornika, wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu.

4) odnośnie art.1 ust.2 pkt 4:

W § 16 ÷ § 20 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren objęty planem stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i obejmuje zespoły zabudowy kamienicowej, usługowej (szpital) oraz przemysłowej. Dla całego obszaru planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego oraz ustanowiono rygory obowiązujące w strefie. Na obszarze planu występują ponadto obiekty zabytkowe, dla których ustalono warunki ochrony konserwatorskiej oraz ograniczony zakres dopuszczalnych przekształceń, określony każdorazowo w ustaleniach szczegółowych. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

5) odnośnie art.1 ust.2 pkt 5:

Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W § 7 pkt 10 oraz § 12 pkt 3 tekstu planu zawarto ustalenia dotyczące ochrony i zabezpieczenia ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, w tym zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych. W § 11 pkt 2 lit.d zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ponadto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska (§ 13 ust.2, § 15 ust.2 i 3) oraz określenie odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

6) odnośnie art.1 ust.2 pkt 6:

Walory ekonomiczne przestrzeni wydobyto w projekcie planu poprzez ustalenia mające na celu zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru objętego planem w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania: restrukturyzację terenów przemysłowych (przekształcenia w kierunku funkcji usługowych oraz mieszkaniowych), rozszerzenie możliwości funkcjonalnych na terenach zabudowy mieszkalnej i usługowej, a także poprzez uwzględnienie potrzeb właścicieli terenu, wyrażonych we wnioskach do planu.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic: Stefana Okrzei, Bolesława Limanowskiego, Wojska Polskiego*”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie stanowiła znaczącego kosztu dla budżetu gminy. Wydatkiem z budżetu gminnego mogą być koszty wykonania ciągu pieszo-jezdnego biegnącego na zapleczu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bolesława Limanowskiego (02.KPJ). Z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię tego obszaru, skutki finansowe będą nieznaczące.

7) odnośnie art.1 ust.2 pkt 7:

Jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia planu były wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące zmiany ich przeznaczenia. W projekcie planu uwzględniono wnioski właścicieli terenu oraz możliwość dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu.

Projekt opracowano z poszanowaniem prawa własności terenów, wyrażającym się w dyspozycjach funkcjonalnych, przebiegu granic terenów elementarnych oraz zasadach dotyczących podziałów oraz ewentualnych scaleń nieruchomości.

8) odnośnie art.1 ust.2 pkt 8:

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa.

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

- 9) odnośnie art.1 ust.2 pkt 9:
Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów przemysłowych na cele usług użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z ustaleniami Studium dla przedmiotowego obszaru (tereny dla potrzeb powszechnych gminy, tereny śródmiejskich zespołów mieszkaniowych), wprowadzenie nowej zabudowy, wzrost standardów urbanistycznych, uwzględnienie terenów zieleni i rekreacji oraz zasad kształtowania i ochrony zieleni, a także pełnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej.
- 10) odnośnie art.1 ust.2 pkt 10 i 13:
Plan przewiduje pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.
W § 12 zawarto ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, a w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych – zasady obsługi inżynierskiej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. W § 12 zawarto również ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków specjalnych zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
- 11) odnośnie art.1 ust.2 pkt 11 i 12:
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art.17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, a także poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. O przystąpieniu do sporządzania planu zawiadomiono zgodnie z wymogami ustawy, informując o możliwości składania wniosków. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowywania projektu - większość z nich została uwzględniona. Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Prezydent Miasta Stargard zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, przedstawionym w prognozie oddziaływania na środowisko. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się otwarta dyskusja publiczna.

Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o pizp.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przeprowadzona była w 2018 roku. W jej wyniku Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę 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.

Zgodnie z uchwałą uznano zasadność podejmowania nowych prac planistycznych dla obszarów o priorytetowym znaczeniu dla prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności dla obszarów zapewniających zabezpieczenie potrzeb powszechnych gminy. Teren opracowanego planu miejscowego znajduje się w granicach wskazanych w załączniku nr 3 do powyższej uchwały obszarów do objęcia planami miejscowymi. Wskazane w załączniku nr 3 obszary są obszarami orientacyjnymi i mogą ulec korektom w wyniku analiz związanych z opracowaniem projektów uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia poszczególnych planów lub zmian planów miejscowych, a wynikających z dostosowania do ustaleń Studium, analiz stanu uwarunkowań formalno-prawnych, stanu zagospodarowania oraz realizowanych i planowanych inwestycji na danym terenie.

Plany te sporządzane są z uwzględnieniem zapisów Studium, gdyż zgodnie z art.20 ust.1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalany plan nie może naruszać ustaleń Studium.

Planowane zagospodarowanie terenu zgodne jest z powyższym dokumentem oraz z obecnie obowiązującym Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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.

Uchwalenie planu miejscowego nie wywołuje ważących skutków finansowych dla Gminy-Miasto Stargard. Jednak z uwagi, że ustalenia planu przewidują budowę ciągu pieszo-jezdnego, w tym poszerzenie jego terenu o część działek prywatnych, bezpośrednim skutkiem finansowym planu będzie koszt wykupu tego gruntu. Skutkiem finansowym będzie również budowa ciągu pieszo-jezdnego. Możliwość realizacji tej inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego sprawia, że skutki finansowe dla Gminy-Miasto Stargard na tym etapie planowania są trudne do określenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 4 do projektu uchwały.

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Młyn
Z-ca Prezydenta Miasta